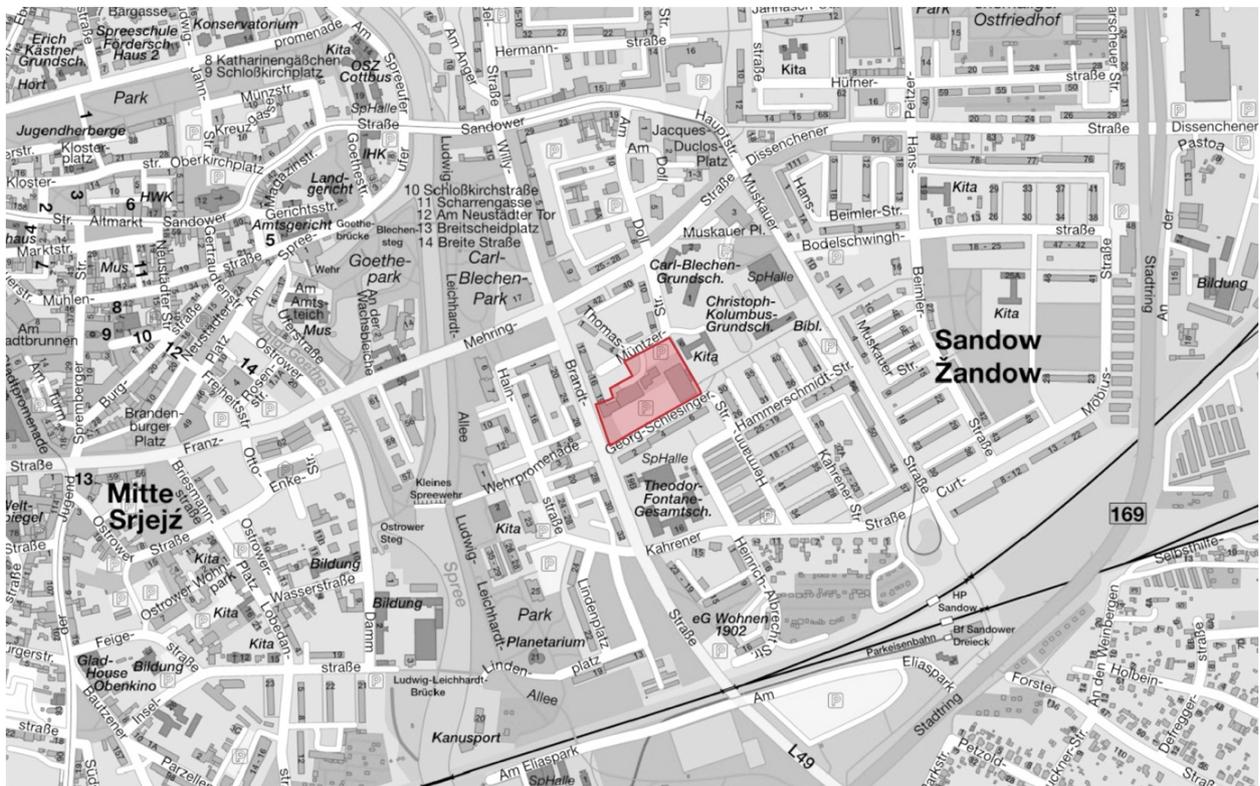


## Bebauungsplan Nr. O/14/135 „Nahversorgungszentrum Georg-Schlesinger-Straße“

Stadt Cottbus/Chósebuz



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

Begründung gem. § 2a BauGB

zum Bebauungsplan

Verfahrensstand: Vorentwurf

zur frühzeitigen öffentlichen Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB

Cottbus/Chósebuz, 01.09.2023



## Impressum

### Verfahrensträger

---

Stadt Cottbus/Chósebuz  
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	9
2.5 Topographie, Geologie und Hydrologie	10
2.6 Schallemissionen und -immissionen	11
2.7 Altlasten und Kampfmittel	11
2.8 Ver- und Entsorgung	12
3. Planungsbindungen	13
3.1 Planungsrechtliche Ausgangssituation	13
3.2 Raumordnung und Landesplanung	13
3.3 Flächennutzungsplan	14
3.4 Integriertes Stadtentwicklungskonzept Cottbus/Chóśebuz 2035	16
3.5 Konzept zur Einzelhandels- und Zentrenentwicklung der Stadt Cottbus	16
4. Planungskonzept	19
4.1 Nutzungs- und Gebäudekonzept	19
4.2 Erschließungs- und Freiraumkonzept	20
4.3 Mediale Erschließung	20
4.4 Planungsalternativen	20
5. Inhalte des Bebauungsplanes	21
5.1 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen	21
5.2 Grünordnerische Festsetzungen	27
5.3 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	28
5.4 Nachrichtliche Übernahmen	28
6. Umweltbelange	29
6.1 Biotopkartierung	29
6.2 Beschreibung der Schutzgüter	30
6.3 Artenschutzrechtliche Ersteinschätzung	34
7. Auswirkungen der Planung	35
7.1 Auswirkungen auf bestehende Einzelhandelsstrukturen und die Versorgung der Bevölkerung	35
7.2 Auswirkungen auf den Mensch und seine Gesundheit	35
7.3 Fließender und ruhender Verkehr	35
7.4 Natur, Landschaft und Umwelt	35
7.5 Kosten und Finanzierung	36
7.6 Städtebauliche Flächenbilanz	36



8.	Verfahren	37
8.1	Verfahrensübersicht	37
8.2	Anfrage nach den Zielen der Raumordnung	37
8.3	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und Träger öffentlicher Belange	37
9.	Verzeichnis der Anlagen	38
10.	Rechtsgrundlagen	38

# 1. Einführung

## 1.1 Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. O/14/135 „Nahversorgungszentrum Georg-Schlesinger-Straße“ befindet sich im Stadtteil Sandow der Stadt Cottbus/Chóšebuz im östlichen Stadtgebiet. Westlich liegt der Stadtteil Mitte sowie die Altstadt, die Spree bildet die Grenze zwischen den beiden Stadtteilen.



Abb.: Plangebiet (rot dargestellt) und nähere Umgebung | o. M.<sup>1</sup>

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst das sogenannte Nahversorgungszentrum Georg-Schlesinger-Straße. 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 Georg-Schlesinger- und 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 Straßennebenräume der Willy-Brandt-Straße sowie der Georg-Schlesinger-Straße innerhalb des Geltungsbereiches. Sämtliche zuvor genannten Flurstücke befinden sich in der Gemarkung Sandow, Flur 100.

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



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.).

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 Blumenladen, ein Döner-Imbissstand, ein Zeitschriftenladen sowie ein Gebrauchtwarenmarkt für Möbel und Haushaltswaren ansässig. 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 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 m<sup>2</sup> auf zukünftig 2.000 m<sup>2</sup>, und die des Aldi-Marktes von ca. 680 m<sup>2</sup> auf 1.000 m<sup>2</sup> erweitert werden. Zudem gibt es Bestrebungen, den am Standort existierenden Textil-Discounter KiK von ca. 420 m<sup>2</sup> auf maximal 475 m<sup>2</sup> 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 erweitert und modernisiert werden. Zur Umsetzung dieser Modernisierungs- und Erweiterungsvorhabens hat die Rewe Markt GmbH als Eigentümerin der Baugrundstücke bei der Stadt Cottbus/Chóšebuz 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/Chóšebuz. 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/Chóšebuz beschlossenen Konzeptes zur Einzelhandels- und Zentrenentwicklung der Stadt Cottbus (EHZK)<sup>2</sup> 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

---

<sup>2</sup> 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



- 
- die Erneuerung, Fortentwicklung und Anpassung vorhandener Ortsteile und die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes
  - der Umwelt-, Natur- und Klimaschutz, einschließlich der Berücksichtigung einer auf Vermeidung und Verringerung von Verkehr ausgerichteten städtebaulichen Entwicklung
  - die Wirtschaft und ihrer mittelständischen Struktur im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung, einschließlich der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen



## 2. Ausgangssituation

### 2.1 Stadträumliche Einbindung und Umfeld

Der Geltungsbereich umfasst alle Gebäude des Nahversorgungszentrums an der Georg-Schlesinger-Straße. Neben einem Lebensmittelmarkt und einem Discounter sind ein Textilgeschäft und vier kleinere Ladeneinheiten vorhanden.

Das Plangebiet befindet sich an der Willy-Brandt-Straße, welche in südlicher Richtung auf den Stadtring mündet. In ungefähr 1 km Entfernung befindet sich der Altmarkt, das Spreeufer ist ca. 350 m, das Stadtteilzentrum Sandow ca. 550 m und der Hauptbahnhof Cottbus ca. 2 km entfernt.



Abb.: Lage im Stadtgebiet, Geltungsbereich rot dargestellt | o. M.<sup>3</sup>

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. Die unmittelbare Umgebung des Geltungsbereiches wird durch vorhandene Wohnbauten, vornehmlich in industrieller Bauweise geprägt. Insgesamt entspricht die nähere Umgebung des Standortes keinem der Baugebiete der Baunutzungsverordnung. Es handelt sich vielmehr um eine Gemengelage.

### 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.

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



Die Willy-Brandt-Straße ist Bestandteil der Landesstraße L 49 (Lübben – Klein Bademeusel) und führt zum Stadtring, welcher ein Abschnitt der B 169 (Cottbus/Chósebusz – Neuensalz, SN) und eine innerörtlich wichtige Verbindung ist.

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 12 (Kolkwitz, Technologiepark – Merzdorf Feuerwehr), 19 (Neu Schmellwitz Zuschka – Schlichow Sportplatz), 21 (Hauptbahnhof – Peitz, Busbahnhof), 849 (Hauptbahnhof – Döbern, Deutsches Haus) 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 fährt die Regionalbahn RB11 (Cottbus, Hauptbahnhof – Frankfurt (Oder), Bahnhof) und die RB46 (Cottbus, Hauptbahnhof – Forst, Hauptbahnhof) täglich einmal stündlich ab.

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 ist die Tour Brandenburg, der Spreeradweg, der Radweg Sorbische Impressionen, der Leichhardt Trail und der Fürst Pückler Radweg.

### 2.3 Bestandssituation und Eigentumsverhältnisse

Das Nahversorgungszentrum Georg-Schlesinger-Straße umfasst im Bestand einen Rewe-Supermarkt mit integriertem Bäcker, einen Lebensmitteldiscounter Aldi, einen KiK-Textildiscounter, einen Blumenladen, einen Döner-Imbiss, einen Zeitschriftenladen mit Postdienstleistungen sowie ein Möbel- und Haushaltwarengeschäft mit Gebrauchsgütern. 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. Fußläufig ist der Standort darüber hinaus von der Willy-Brandt-Straße über eine Treppenanlage, und damit nicht barrierefrei, erreichbar.

Die Flurstücke 181, 183, 401 und 569 befinden sich vollständig im Eigentum der Rewe Markt GmbH. Das Flurstück 570 ist im Eigentum der Stadt Cottbus/Chósebusz.

### 2.4 Historische Entwicklung

Der Stadtteil Sandow wurde 1451 erstmals erwähnt. Zu Beginn des 20. Jahrhunderts wurde Sandow nach Cottbus/Chósebusz eingemeindet.

Mit dem Bau der Großwohnsiedlung Sandow ab den 1950er Jahren 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 der Typenbau einer Kindertagesstätte errichtet. Um die 2010er 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. <sup>4</sup>

Nach den bisherigen Kenntnissen ist innerhalb des Plangebietes kein Baudenkmal vorhanden und es wird kein Bodendenkmal berührt.

## 2.5 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 bis zu einem Meter vorhanden. Der Höhenunterschied ist an der westlichen Geltungsbereichsgrenze höher als an der südöstlichen. Im nördlichen Geltungsbereich ist ein etwa 4 Meter hoher, künstlich aufgeschütteter Hügel vorhanden. 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 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 bis 3 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. <sup>5</sup>

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

<sup>5</sup> Auskunftsplattform Wasser, Grundwasserflurabstand und Hochwasserschutz, <https://apw.brandenburg.de/>

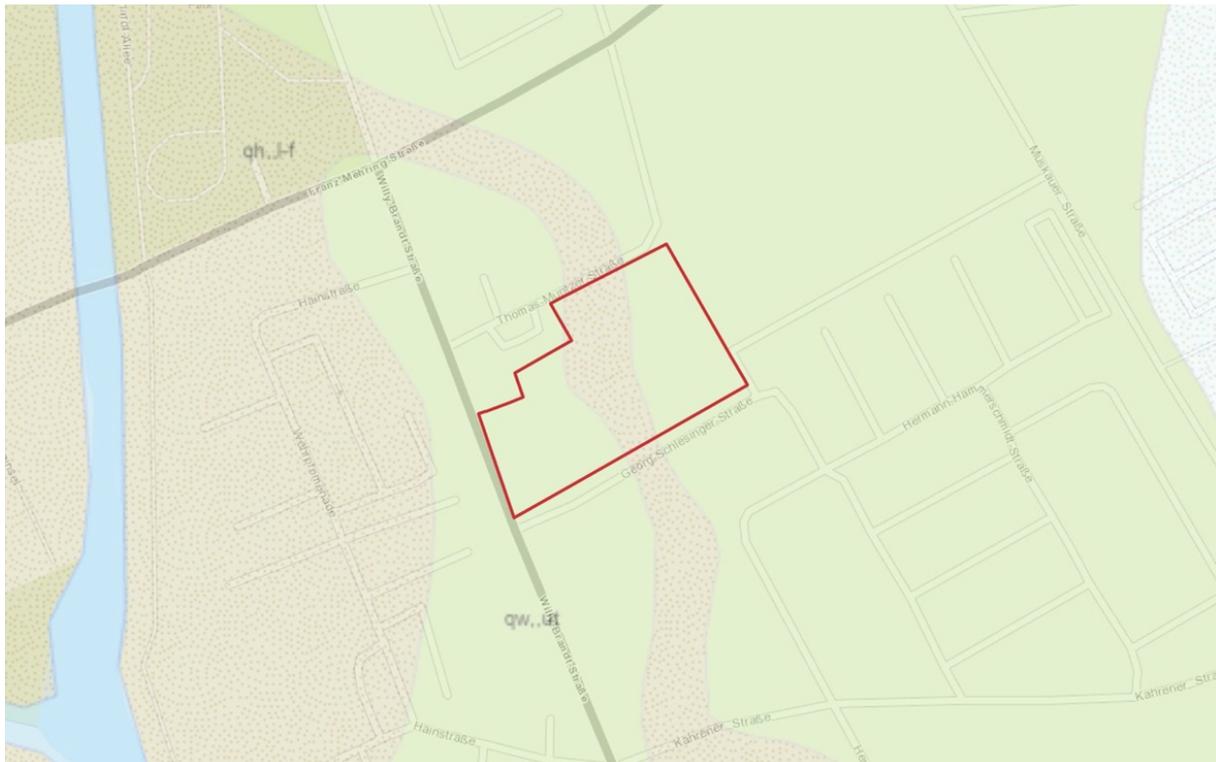


Abb.: Geologische Karte, Geltungsbereich rot dargestellt | o. M.<sup>6</sup>

## 2.6 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. Im Zuge der Bebauungsplanaufstellung wird ein Schalltechnisches Gutachten erarbeitet, um die durch die Planverwirklichung resultierenden Emissionen im Hinblick auf die umliegende Wohnnutzung zu ermitteln.

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.

## 2.7 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).

Nach derzeitigem Kenntnisstand liegt das Bebauungsplangebiet innerhalb einer Kampfmittelverdachtsfläche. Nähere Informationen werden im Zuge der Stellungnahmen zur frühzeitigen Trägerbeteiligung erwartet.

<sup>6</sup> Geoportal LBGR Brandenburg, <https://geo.brandenburg.de/?page=Geologische-Karten>



## 2.8 Ver- und Entsorgung

Vorhandene Stromanschlüsse und -leitungen befinden sich in der Georg-Schlesinger- und der Willy-Brandt-Straße. Verschiedene alte Fernwärmeanschlüsse sind an der östlichen Geltungsbereichsgrenze sowie im Nordwesten zur Willy-Brandt-Straße hin vorhanden. In diesem Bereich an der Willy-Brandt-Straße befindet sich ebenfalls ein Anschluss an die Gasversorgung. Im Nordöstlichen Geltungsbereich, zur Thoma-Müntzer-Straße hin, liegt ein Trinkwasseranschluss. Dies ist derzeit der einzige bekannte Trinkwasseranschluss für das Nahversorgungszentrum. Ein Anschluss an das Telekommunikationsnetz besteht ebenso an der Thomas-Müntzer-Straße.

Die Ableitung des Schmutzwassers erfolgt über zwei Anschlüsse zur Thomas-Müntzer-Straße hin. Das Niederschlagswasser wird derzeit in einen Regenwasserkanal abgeleitet, welcher von der Thomas-Müntzer-Straße mittig durch das Plangebiet zur Georg-Schlesinger-Straße und anschließend in Richtung Spree führt.

Eine große Mischwasserleitung durchquert das Plangebiet von Südwesten nach Nordosten und ist bei der weiteren Planung zu berücksichtigen. Erste Abstimmungen zwischen Vorhabenträger und Versorgungsunternehmen sind bereits erfolgt.

Im Rahmen der Außenanlagenplanung werden Möglichkeiten geprüft, inwieweit zumindest teilweise eine schadlose Versickerung von Niederschlagswasser gem. § 54 Brandenburgisches Wassergesetz (WHG) auf dem Grundstück erfolgen kann.



### 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/Chósebus 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/Chósebus 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:<sup>7</sup>

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 stättebezogene Ausstrahlung ausgerichtet. Kundenbindungen sind von außerhalb des Stadtgebietes nicht zu erwarten, das Einzugsgebiet des Planvorhabens beschränkt sich lediglich auf einen Teil der Gesamtstadt Cottbus.

<sup>7</sup> 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/Chóśebuz als Oberzentrum. Von den Vorgaben zu den Grundfunktionalen Schwerpunkten ist die Stadt Cottbus/Chóśebuz und das Plangebiet daher nicht betroffen. 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/Chóśebuz, in der Planfassung vom 07.02.2022 in den Geltungsgrenzen 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 Vorentwurfsstand von 2016 erfolgt die Darstellung des Plangebietes größtenteils als Fläche für „Stadtteil- und Nahversorgungszentrum“ (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/Chóśebuz übereinstimmt, wird der Flächennutzungsplan entsprechend § 8 Abs. 3 BauGB parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes geändert.

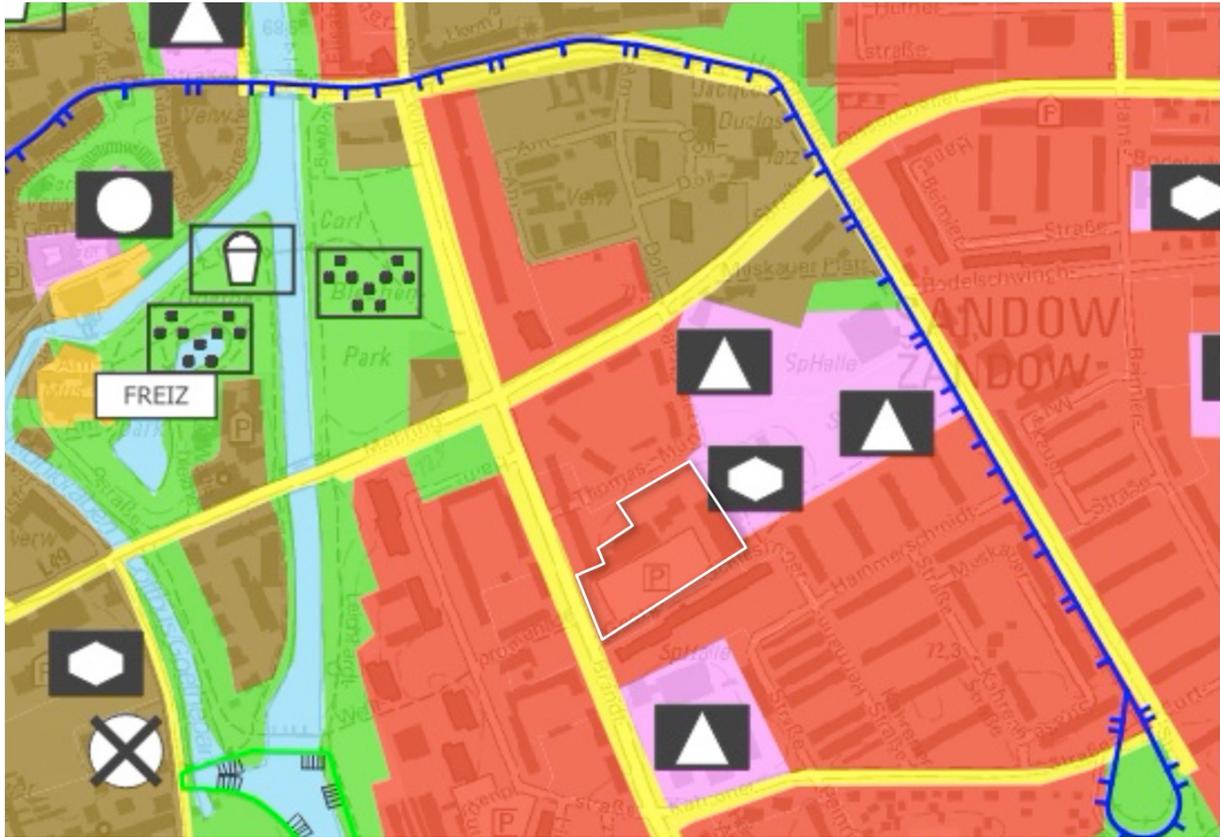


Abb.: Auszug aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan, in der Fassung vom 07.02.2022 | o. M.

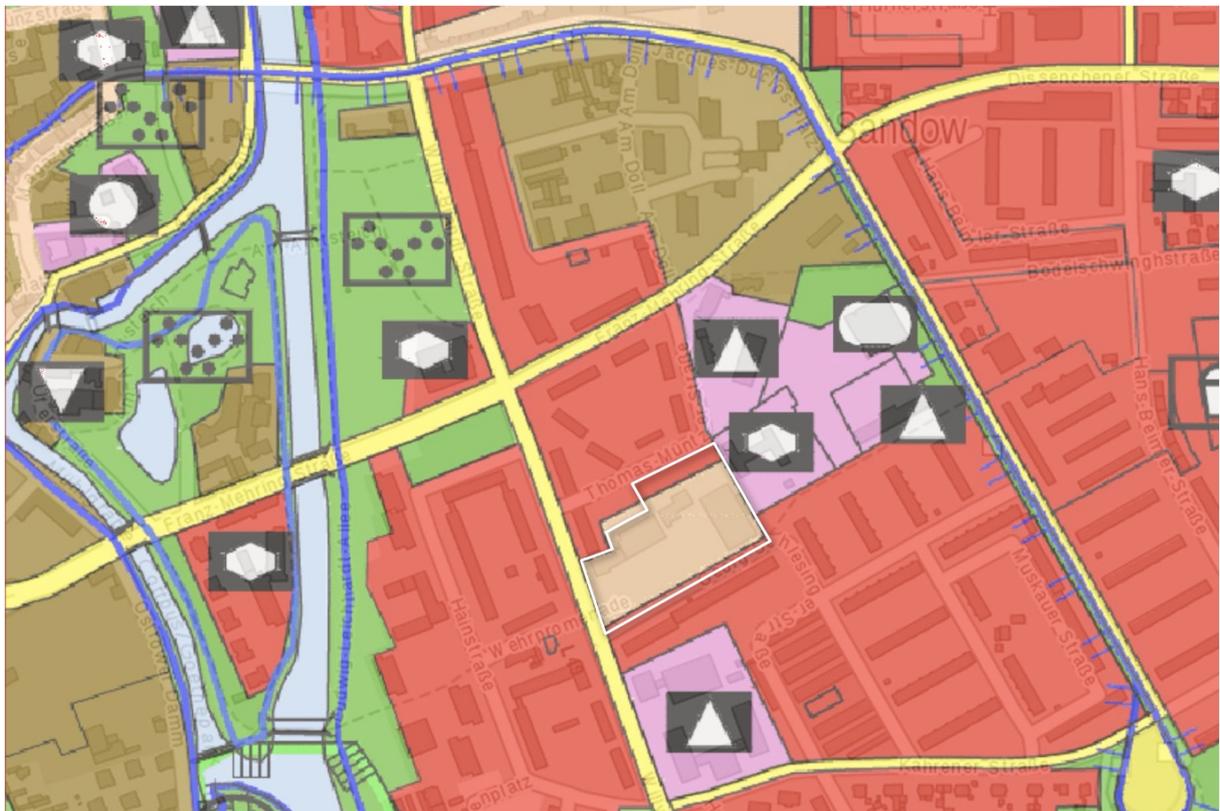


Abb.: Auszug aus dem Flächennutzungsplan Vorentwurf (nicht rechtswirksam), Stand: Juli 2016 | o. M.



### 3.4 Integriertes Stadtentwicklungskonzept Cottbus/Chóśebuz 2035

Das Integrierte Stadtentwicklungskonzept Cottbus/Chóśebuz 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.<sup>8</sup>

Als Stadtentwicklungsstrategie formuliert das INSEK unter dem Grundsatz „Stadt für alle“ das Ziel, Lebensqualitäten in allen Stadtteilen 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.<sup>9</sup> 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/Chóśebuz 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/Chóśebuz 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,

---

<sup>8</sup> vgl. INSEK 2035, S. 41

<sup>9</sup> vgl. INSEK 2035, S. 112



beispielsweise Lebensmittelhandwerk, Zeitungen/Zeitschriften oder Blumen, zusammen. Weitere 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.<sup>10</sup>

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:<sup>11</sup>

- 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.“<sup>12</sup> 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*

<sup>10</sup> vgl. EHZK, S. 65

<sup>11</sup> vgl. EHZK, Abschnitte 5.1. und 5.2.

<sup>12</sup> vgl. EHZK, Abschnitt 5.7.2.



*Nahversorgungszentrum Willy-Brandt-Straße konzentriert sich stärker auf das Wohnumfeld südlich der Dissenchener Straße, das Stadtteilzentrum eher auf das Umfeld nördlich der Dissenchener Straße. 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.*<sup>13</sup>

---

<sup>13</sup> vgl. EHZK, S. 104f.

---

## 4. Planungskonzept

### 4.1 Nutzungs- und Gebäudekonzept

Die Flächengrößen und Zuschnitte der Verkaufsflächen entsprechen nicht mehr den aktuellen Kunden- und Betreiberanforderungen, hinzu kommt das in die Jahre gekommene Erscheinungsbild des Nahversorgungszentrums. Daher soll der Standort eine Modernisierung, Aufwertung und Vergrößerung der Marktflächen erfahren.

Hierzu werden alle Gebäude, außer dem Aldi-Markt abgerissen (gelb schraffierte Flächen). Dieser wird an der nordöstlichen Gebäudeseite erweitert. Zwischen dem Aldi-Markt und der Willy-Brandt-Straße ist ein sogenannter „Kopfbau“ als Neubau vorgesehen, welcher dem KiK-Textilmarkt dient.

Der Rewe-Markt wird an gleicher Stelle als Green-Building mit einer höheren Verkaufsfläche und einzelnen (Unter-)Mieteinheiten neu errichtet. Ein Anschluss an das Fernwärmenetz oder ein Anschluss an das Gasnetz ist nicht notwendig, da das gesamte Gebäude mittels Luft-Wärmepumpen und durch die Abwärme der Kühlanlagen beheizt werden kann.



Abb.: Lageplan und Freiraumplanung, Seidel Architekten, Stand: 25.08.2022, nicht genordet | o. M.

Die zukünftigen Marktflächen betragen maximal 2.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche für den Lebensmittel-Vollsortimenter einschließlich eines integrierten Bäckers, 1.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche für den Lebensmittel-Discounter, maximal 575 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche für den Textilmarkt sowie drei kleinere Mieteinheiten innerhalb des Rewe-Baukörpers mit Flächen zwischen 80 m<sup>2</sup> und 110 m<sup>2</sup> Bruttogeschossfläche.



## 4.2 Erschließungs- und Freiraumkonzept

Derzeit sind ca. 110 Parkplätze vorhanden. Der Parkplatz verbleibt an der bestehenden Position. Im Zuge der Modernisierung des Nahversorgungszentrums wird sich die Anzahl der Parkplätze nicht signifikant ändern. Die Parkplätze werden an die aktuellen Anforderungen angepasst und vergrößert. Die Ein- und Ausfahrten zur Georg-Schlesinger-Straße bleiben bestehen. Teilweise können Parkplätze als temporäre Marktfläche genutzt werden, zum Beispiel für mobile Verkaufsstände, wie Food Trucks.

Die Sekundäerschließung des Nahversorgungszentrums über die Thomas-Müntzer-Straße, welche an die Franz-Mehring-Straße angebunden ist, bleibt ebenso wie die Positionen der Laderampen der einzelnen Handelseinrichtungen bestehen. Der Lieferverkehr erfolgt ausschließlich über die Thomas-Müntzer-Straße.

Der Hol- und Bringeverkehr der Integrationskindertagesstätte „Janusz Korczak“ nutzt derzeit die Parkplatzfläche im nordöstlichen Geltungsbereich im Bereich der Anlieferung des Rewe-Marktes und die Anbindung an den Fußweg, da ein Halten in der Thomas-Müntzer-Straße aufgrund des Lieferverkehrs des Nahversorgungszentrums untersagt ist. Diese Option soll weiterhin gewährleistet bleiben, hierzu finden Abstimmungen zwischen dem Auftraggeber und der Kitaleitung statt.

Die bestehende direkte Verbindung für Fußgänger\*innen zur Willy-Brandt-Straße soll aufgewertet und barrierefrei ausgebaut werden. Zusätzlich sind ausreichend überdachte Fahrradstellplätze, unter anderem für Lastenfahräder, vorgesehen. Dadurch wird auch die Erreichbarkeit des Nahversorgungszentrums mit dem Fahrrad verbessert. Des Weiteren ist das Plangebiet sehr gut mit dem ÖPNV über die Bushaltestellen Georg-Schlesinger-Straße und Warmbad sowie die Straßenbahnhaltestelle Hermann-Hammerschmidt-Straße zu erreichen.

Die bestehenden Bäume zwischen den Parkplätzen sollen erhalten bleiben. Die Baumreihe entlang der Georg-Schlesinger-Straße wird komplettiert.

## 4.3 Mediale Erschließung

Sämtliche bestehenden Fernwärme- und Gasanschlüsse werden zurückgebaut, da diese nicht mehr benötigt werden. Die Gebäude werden zukünftig mittels Luft-Wärme-Pumpen und durch die Abwärme der Kühlanlagen beheizt.

Für den Betrieb von Ladesäulen ist die Errichtung einer Trafostation auf der Parkplatzfläche in der Nähe zur Georg-Schlesinger-Straße geplant.

Die Trinkwasserversorgung des Nahversorgungszentrums ist über einen Anschluss zur Thomas-Müntzer-Straße geplant. Die Unterversorgung einzelner Mietflächen erfolgt innerhalb des Plangebietes.

Nicht benötigte Altanschlüsse des Schmutzwassers werden zurückgebaut. Genutzte Bestandsleitungen auf dem Baugrundstück, insbesondere der Mischwasserhauptsammler werden in der weiteren Planung berücksichtigt. Inwieweit anfallendes Niederschlagswasser auf dem Grundstück zur Versickerung gebracht werden kann, wird im weiteren Planungsverlauf geprüft und mit den zuständigen Behörden abgestimmt.

## 4.4 Planungsalternativen

Durch das Planverfahren erfolgt die Sicherung des Standortes durch die Erweiterung und den Umbau der Einzelhandelsflächen. 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 zusammenhängende, ungenutzte Flächen außerhalb des Geltungsbereiches im Ortsteil Sandow nicht vorhanden sind.



## 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 Entwicklungskonzept der Stadt Cottbus/Chósebusz 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 m<sup>2</sup> (Blumengeschäft, Kiosk) und eine Schank- und Speisewirtschaft (Imbiss).

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.<sup>14</sup>

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 folgende Nutzungen (Betriebe und Anlagen) zulässig:*

- *Lebensmitteleinzelhandelsbetriebe in Form eines Vollsortimenters (einschließlich Konzessionäre) mit einer Verkaufsfläche von je mindestens 1.800 m<sup>2</sup> und maximal 2.000 m<sup>2</sup>; zentrenrelevante Sortimente sind als Randsortimente auf maximal 10 % der Verkaufsfläche zulässig*
- *Einzelhandelsbetriebe mit zentren- sowie nahversorgungsrelevanten Hauptsortimenten bis je maximal 300 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche (Cottbuser Nachbarschaftsläden)*
- *nicht störende Handwerksbetriebe*
- *Betriebe der Schank- und Speisewirtschaft*

Im Baufenster B1 spezifiziert die Festsetzung einer betriebsbezogenen, minimalen Verkaufsfläche von 1.800 m<sup>2</sup> und einer maximalen Verkaufsfläche von 2.000 m<sup>2</sup> die Zielstellung, die Verkaufsfläche des bestehenden Lebensmitteleinzelhandelsbetriebes zu erhöhen. Dadurch bleibt der Standort langfristig für Betreiber attraktiv und die Nahversorgung der Bevölkerung gesichert. Die Hauptsortimente von

<sup>14</sup> Konzept zur Einzelhandels- und Zentrenentwicklung der Stadt Cottbus, BBE Handelsberatung, S. 66



Lebensmitteleinzelhandelsbetrieben bestehen aus Lebensmitteln und Getränken. Die Verkaufsflächen von Konzessionären sind jeweils in der festgesetzten minimalen und maximalen Verkaufsfläche zu berücksichtigen. Die Festsetzung einer Mindestverkaufsfläche von 1.800 m<sup>2</sup> führt in Kombination mit der Ausweisung des Baufensters B1 dazu, dass nur ein Lebensmitteleinzelhandelsbetrieb im Baufenster B1 betrieben werden kann, da das Baufenster lediglich 3.860 m<sup>2</sup> groß ist. Für zwei Lebensmitteleinzelhandelsbetriebe würden lediglich 260 m<sup>2</sup> für betrieblich notwendige Nebenflächen zur Verfügung stehen. Ebenfalls zulässig sind eigenständige Einzelhandelsbetriebe im Sinne der Cottbuser Nachbarschaftsläden, nicht störende Handwerksbetriebe sowie Schank- und Speisewirtschaften.

*Im Baufenster B2 sind folgende Nutzungen (Betriebe und Anlagen) zulässig:*

- *Lebensmitteleinzelhandelsbetriebe in Form eines Discounters (einschließlich Konzessionäre) mit einer Verkaufsfläche von je mindestens 900 m<sup>2</sup> und maximal 1.000 m<sup>2</sup>; zentrenrelevante Sortimente sind als Randsortimente auf maximal 10 % der Verkaufsfläche zulässig*
- *nicht störende Handwerksbetriebe*
- *Betriebe der Schank- und Speisewirtschaft*

Im Baufenster B2 sind kleinere Lebensmitteleinzelhandelsbetriebe als im Baufenster B1 zulässig. In Kombination mit der Mindestverkaufsfläche von 900 m<sup>2</sup> ist die Anzahl der Lebensmitteleinzelhandelsbetriebe im Baufenster B2 auf eins beschränkt, da dieses Baufenster ca. 2.130 m<sup>2</sup> groß ist und bei zwei Betrieben lediglich je 165 m<sup>2</sup> für die Nebenflächen zur Verfügung ständen. Des Weiteren sind im Baufenster B2 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 bis je maximal 575 m<sup>2</sup>*
- *Einzelhandelsbetriebe mit zentren- sowie nahversorgungsrelevanten Hauptsortimenten bis je maximal 300 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche (Cottbuser Nachbarschaftsläden)*
- *nicht störende Handwerksbetriebe*
- *Betriebe der Schank- und Speisewirtschaft*

Im Baufenster B3 und im Erdgeschoss (erstes Vollgeschoss) des Baufensters B4 sind nur Einzelhandelsbetriebe mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Hauptsortimenten bis maximal 300 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche, nicht störende Handwerksbetriebe und Betriebe der Schank- und Speisewirtschaft zulässig. Darüber hinaus sind Einzelhandelsbetriebe für Bekleidung mit einer Verkaufsfläche von maximal 575 m<sup>2</sup> zulässig. Die Beschränkung auf das Erdgeschoss sichert eine gute Erreichbarkeit und Sichtbarkeit der Nutzungen mit einem hohen Kundenverkehr.

*Im Baufenster B4 sind im zweiten und dritten Vollgeschoss folgende Nutzungen zulässig:*

- *Geschäfts- und Büroräume*

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

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

Zur eindeutigen Definition der zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente wird mit der textlichen Festsetzung Bezug zur ortsspezifischen Sortimentsliste („Cottbuser Liste“) genommen. Die „Cottbuser Liste“ ist Bestandteil des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt Cottbus.



Zur Erläuterung und Definition hinsichtlich der Festsetzungen der Art der baulichen Nutzung werden ferner nachfolgend einzelne Begriffe erläutert.

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

Lebensmittel-Vollsortimenter bieten ihren Kunden ein vollständiges 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 verfügen dagegen über ein vergleichsweise kleines Produktsortiment und zeichnen sich durch eine aggressivere Preisgestaltung aus. Die Warenpräsentation ist nüchtern, auf Bedienungsabteilungen und weitere Dienstleistungen wird vollständig verzichtet. Außerdem zeichnet sich ein Lebensmittel-Discounter meist durch ein wöchentlich wechselndes Sortiment an Non-Food-Artikeln aus.

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/Chóšebuz definiert und erläutert:<sup>15</sup>

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

Zentrenrelevante Sortimente werden durch die „Cottbuser Liste“ im Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Cottbus/Chóšebuz definiert und erläutert:<sup>16</sup>

zentrenrelevante Sortimente	
<b>Zoologischer Bedarf, Lebende Tiere</b>	Einzelhandel mit zoologischem Bedarf und lebenden Tieren (WZ-Nr. 47.76.2) ohne Heimtiernahrung
<b>Medizinische und orthopädische Artikel</b>	Medizinische und orthopädische Artikel (WZ-Nr. 47.74.0)

<sup>15</sup> „Cottbuser Liste – nahversorgungsrelevante Sortimente“, Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Cottbus/Chóšebuz, BBE, Stand 07/2016, S. 133

<sup>16</sup> „Cottbuser Liste – zentrenversorgungsrelevante Sortimente“, Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Cottbus/Chóšebuz, BBE, Stand 07/2016, S. 133



<b>Bücher, Papier, Schreibwaren/ Büroorganisation</b>	Papierwaren/Büroartikel/Schreibwaren (WZ-Nr. 47.62.2), Bücher (WZ-Nr. 47.61.0),
<b>Kunst, Antiquitäten, Kunstgewerbe, Antiquariat</b>	Kunstgegenstände, Bilder, kunstgewerbliche Erzeugnisse (WZ-Nr. 47.78.3), Antiquitäten, antike Teppiche (WZ-Nr. 47.79.1), Antiquariate (WZ-Nr. 47.79.2)
<b>Bekleidung, Lederwaren, Schuhe</b>	Bekleidung (WZ-Nr. 47.71) Schuhe und Lederwaren (WZ-Nr. 47.72)
<b>Unterhaltungselektronik, Computer, Elektrohauswaren</b>	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)
<b>Foto, Optik</b>	Augenoptiker (WZ-Nr. 47.78.1), Foto- und optische Erzeugnisse (WZ-Nr. 47.78.2)
<b>Einrichtungszubehör (ohne Möbel), Haus- und Heimtextilien, Haushaltsgegenstände</b>	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)
<b>Musikalienhandel</b>	Musikinstrumente und Musikalien (WZ-Nr. 47.59.3)
<b>Uhren, Schmuck</b>	Uhren, Edelmetallwaren und Schmuck (WZ-Nr. 47.77.0)
<b>Spielwaren, Bastelbedarf</b>	Spielwaren und Bastelbedarf (WZ-Nr. 47.65),
<b>Sportartikel</b>	Sportartikel ohne Campingartikel, Campingmöbel, Sport- und Freizeitboote (aus WZ-Nr. 47.64.2)
<b>Fahrräder und –zubehör</b>	Fahrräder, Fahrradteile und Zubehör (aus WZ-Nr. 47.64.1)

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 Wichtigkeit 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 alle 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 einzeln ausgewiesenen 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 abgedichteten Bauteile definiert.

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 drei der vier Baufenster 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 79,0 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 6 m liegen.

Im Baufenster B4 wird keine maximal zulässige Gebäudeoberkante festgesetzt, da die umgebende Bebauung ohnehin eine höhere Vollgeschoszahl aufweist und somit auch bei großzügigen Geschosshöhen nicht mit negativen Auswirkungen auf das Ortsbild und die Nachbarschaft zu rechnen ist.

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 notwendigen technischen Anlagen der zulässigen Nutzungen 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 damit 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 6.840 m<sup>2</sup> und entspricht einer GRZ von etwa 0,5.

Eine Überschreitung der 1. 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 Gebietes bei 81 % liegt, führt die Festsetzung zu einer geringfügigen Entsiegelung innerhalb des Plangebietes.

#### Vollgeschosse, gem. § 20 BauNVO

Die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse orientiert sich nicht an den im Bebauungsplangebiet existierendem Gebäudebestand. Die nördlich angrenzende Zeilenbebauung ist fünfgeschossig und die südlich der Georg-Schlesinger-Straße liegende Zeilenbebauung verfügt über acht Geschosse. Für den vorderen Gebäudebereich des sog. Kopfbaus zur Willy-Brandt-Straße werden bis zu drei Vollgeschosse festgesetzt, so dass sich hier eine stärkere Raumkante zum öffentlichen Raum ausbilden kann. Im Sinne langfristiger Entwicklungsmöglichkeiten bieten die Obergeschosse Raum für flankierende Nutzungen, wie z. B. Arztpraxen und Büroräume.

#### 5.1.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

##### Überbaubare Grundstücksfläche, gem. § 23 BauNVO

Die Festsetzung der Baugrenzen entspricht der Anordnung der bestehenden Gebäude, welche größtenteils beibehalten werden soll. Die nicht überbaubare Grundstücksfläche an der Georg-Schlesinger-Straße dient der Unterbringung der Kundenparkplätze. Insgesamt sind vier Baufenster, aufgrund unterschiedlicher Nutzungen, ausgewiesen. Die Baulinie greift die bestehende Bauflucht der Gebäude 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 Baufenstergrößen sind vorhanden:

Baufenster B1	3.860 m <sup>2</sup>
Baufenster B2	2.130 m <sup>2</sup>
Baufenster B3	340 m <sup>2</sup>
Baufenster B4	510 m <sup>2</sup>
<b>Überbaubare Grundstücksfläche entsprechend Baufensterausweisung</b>	<b>6.840 m<sup>2</sup></b>

##### 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.*

Als Bauweise wird eine abweichende Bauweise festgesetzt, da Gebäude für den Lebensmitteleinzelhandel mehr als 50 m Gebäudelänge aufweisen können. Die Breite der Gebäude wird durch die



Baufensterausweisung reglementiert und beträgt ca. 33 m im mittleren Baufenster und 43 m im östlichen Baufenster.

#### 5.1.4 Verkehrsflächen

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

Die Abgrenzung der öffentlichen Straßenverkehrsfläche erfolgt zu dem Flurstück 401 und 569 der Gemarkung Sandow, Flur 100, welche sind in privatem Eigentum befinden mittels einer Straßenbegrenzungslinie. Diese vollzieht die vorhandenen Verkehrsflächen nach.

#### 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 je 550 m<sup>2</sup> angefangener Grundstücksfläche ein standortgerechter, gebietstypischer Laubbaum mit einem Mindeststammumfang von 14-16 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 m<sup>2</sup> oder entsprechende unterirdische Baumquartiere mit mindestens 12 m<sup>3</sup> 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.*

Zur Begrünung und Verschattung der versiegelten Flächen wird eine Baumpflanzung je 550 m<sup>2</sup> angefangener Grundstücksfläche festgesetzt. Dies ergibt für das 13.200 m<sup>2</sup> große Sondergebiet SO 24 zu pflanzende Bäume. 22 Bäume bestehen bereits im Plangebiet. Die Baumpflanzungen erhalten das Biovolumen am Standort und sorgen in den sonnigen Monaten für Schatten. Des Weiteren ist eine Anrechnung bestehender Bäume möglich, damit wird ein besonderer Anreiz zum Erhalt bestehender Bäume geschaffen.

*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. Darüber hinaus hat die extensive Begrünung positive Auswirkungen für die Insektenwelt und sichert somit die Nahrungsgrundlage für die Avifauna.



### 5.3 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

#### Ausschluss von Schotterflächen

*Im Sondergebiet SO sind flächenhafte Stein-, Kies-, Splitt- und Schotterflächen oder -schüttungen sowie wasserdichte oder nicht durchwurzelbare Materialien (z. B. Vlies, Folien) unzulässig. Die nicht überbauten und nicht versiegelten Grundstücksflächen sind als Grünflächen anzulegen und zu erhalten.*

Es wird eine Festsetzung zum Ausschluss von Schotterflächen auf Grundlage des § 87 Abs. 1 Nr. 1 BbgBO i. V. m. § 87 Abs. 9 Nr. 1 BbgBO in den Bebauungsplan aufgenommen. Diese Festsetzung ist ein wichtiges Instrument zum Schutz einer vitalen und belebten Bodenzone und dient gleichzeitig dem Orts- und Landschaftsbild. Die Festsetzung wird dahingehend konkretisiert, dass die nicht überbauten und unversiegelten Flächen als Grünfläche anzulegen und zu erhalten sind.

### 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 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.

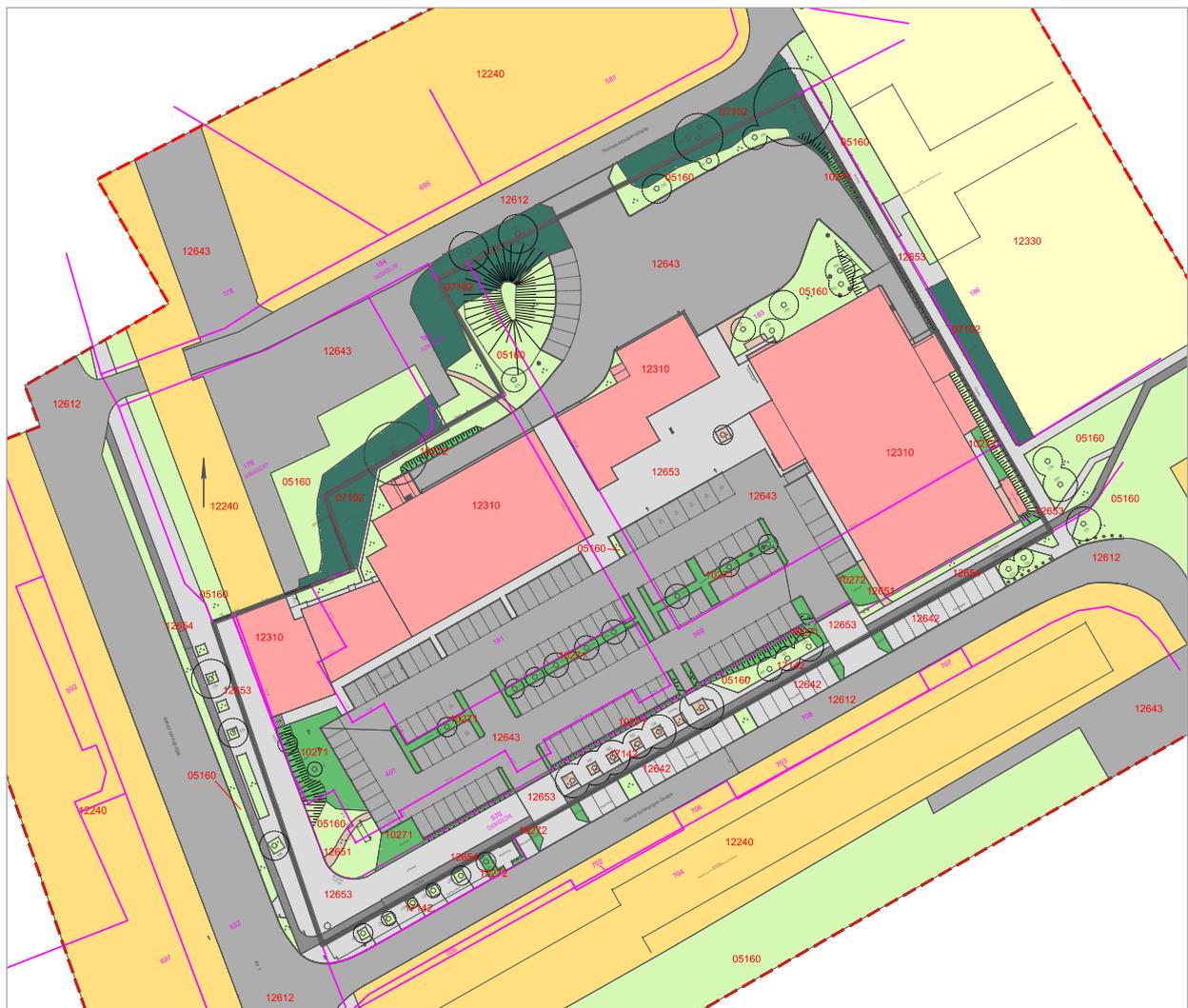
## 6. Umweltbelange

### 6.1 Biotopkartierung

Im Juni 2023 wurde durch das beauftragte Büro Daber + Kriege GmbH eine Biotopkartierung durchgeführt (vgl. Anlage 2). Die Untersuchungsraumgrenze umgrenzt den Geltungsbereich des Bebauungsplanes großzügig.

Das Plangebiet ist derzeit durch die Parkplatz- und Wegeflächen größtenteils versiegelt (dunkelgrau) und teilversiegelt (hellgrau). Der nördliche Randbereich des Geltungsbereiches ist geprägt durch Laubgebüsch frischer Standorte (dunkelgrün) und Zier-/Parkrasen (hellgrün). Die Parkplatzfläche wird geringfügig durch angepflanzte Sträucher und Bodendecker durchzogen (grün). Die Bestandsgebäude sind dem Biotoptyp Industrie-, Gewerbe-, Handels- und Dienstleistungsflächen (rot) zugeordnet. Kleinere unbefestigte Wegeflächen (hellrot) sind ebenfalls vorhanden. Innerhalb des Geltungsbereiches und in der unmittelbaren Umgebung befinden sich mehrere Solitärbäume und entlang der Georg-Schlesinger-Straße Baumreihen.

Die Umgebung wird von dem Biotoptyp Zeilenbebauung (gelb) und Gemeinbedarfsfläche (Kita, hellgelb) dominiert.





## 6.2 Beschreibung der Schutzgüter

Schutzgut	Kurze Beschreibung des Zustands	Zu erwartende Auswirkungen
Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt	<p>Flora: Bei dem Geltungsbereich handelt es sich um einen hochversiegelten Standort. Dieser ist durch wenige Einzelbäume, niedrige Sträucher und am Nordrand durch flächige Gehölze, begrünt. Auf dem Parkplatz befinden sich wenige mittelalte einheimische Laubbäume (hauptsächlich Linden und Ahorne). Die Grünflächen sind zudem mit artenarmen Scherrasen, Bodendeckern oder heimischen Sträuchern bewachsen. Rückwärtig zu den Bestandsmärkten befindet sich ein künstlich geschaffener Erdhügel, der mit Scherrasen bedeckt ist. Die flächigen Gehölze an der Thomas-Müntzer-Straße im Norden des Grundstücks bestehen aus Laubgehölzen (überwiegend Robinien, Bergahorn, Schwarzer Holunder, Hartriegel und Fächer-Zwergmispel) mittleren Alters. Außerhalb des geplanten Geltungsbereiches an der Georg-Schlesinger-Straße sowie an der Willy-Brandt-Straße, befinden sich Baumreihen aus mittelalten Linden mit Baumscheiben.</p> <p>Die Flora kann insgesamt als eher artenarm beschrieben werden. Seltene Pflanzenarten wurden nicht kartiert.</p> <p>Angrenzend an den Geltungsbereich befinden sich Siedlungsflächen, eine KITA, eine Grundschule sowie öffentlicher Straßenraum.</p> <p>Geschützte Biotop sind nicht vorhanden.</p> <p>Die nach Baumschutzsatzung Cottbus (2013) geschützten Bäume gelten als geschützte Landschaftsbestandteile.</p> <p>Fauna: Eine faunistische Sonderuntersuchung zur Erfassung geschützter Lebensstätten, hier insbesondere von Höhlen- und Gebäudebrütern sowie Fledermäusen, wird ab dem Spätsommer 2023 durch die</p>	<p>Flora: Mit dem Umbau des Standortes kann es zur Rodung einzelner Bestandsbäume und niedriger Sträucher auf dem Parkplatz kommen. Die Baumreihe sowie die flächigen Gehölze in den Randbereichen liegen außerhalb des geplanten Eingriffes und können voraussichtlich erhalten werden.</p> <p>Durch die geplante Neubebauung und dem Erfordernis von Stellplätzen im Geltungsbereich kann es daher zum Verlust gering- und mittelwertiger Biotop kommen, für die ein Ausgleich zu leisten ist. Es ist geplant alle erforderlichen Ausgleichspflanzungen innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans umzusetzen.</p> <p>Fauna: Die Schutzbedürfnisse der besonders bzw. streng geschützten Arten werden im B-Planverfahren soweit geklärt und geregelt, dass die Vereinbarkeit der Planung mit dem Naturschutzrecht beurteilt werden kann. Dazu wird ein</p>



Schutzgut	Kurze Beschreibung des Zustands	Zu erwartende Auswirkungen
	<p>Natur+Text GmbH durchgeführt. Weitere Arten werden durch eine Potentialabschätzung der Habitatqualität in Abstimmung mit der UNB durchgeführt.</p> <p>Das Habitatangebot sowie die Biologische Vielfalt werden nach derzeitigem Kenntnisstand als gering eingeschätzt. Dies ist auf den geringen Grünanteil, die mittelalte Vegetation sowie ein hohes Störungspotenzial zurückzuführen.</p> <p>Biotopverbundflächen sind nicht betroffen.</p> <p>Schutzgebiete nach §§ 23 – 27, 32 BNatSchG sind durch das Vorhaben nicht betroffen.</p>	<p>Artenschutzfachbeitrag auf Grundlage der faunistischen Kartierung (für die untersuchten Arten Fledermäuse sowie Höhlen- und Gebäudebrüter) bzw. einer Potenzialanalyse (für weitere Arten) vorgelegt.</p> <p>Für nicht vermeidbare Verbotsberührungen werden die Voraussetzungen für eine artenschutzrechtliche Ausnahme bzw. Befreiung nach § 45 Abs. 7/ § 67 BNatSchG geprüft und die Ergebnisse dargelegt.</p> <p>Insgesamt wird davon ausgegangen, dass die Planung mit entsprechenden (vorgezogenen) Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen sowie Ersatzmaßnahmen natur- und artenschutzrechtlich vereinbar ist.</p>
<p>Fläche, Boden und Bodenbelastungen</p>	<p>Fläche: Im Plangebiet stehen ausschließlich anthropogen beeinflusste Flächen an. Der geplante Geltungsbereich ist derzeit durch die Bestandsbebauung und den asphaltierten Parkplatz zu ca. 82 % versiegelt. Durch die Neubebauung wird sich der Versiegelungsanteil voraussichtlich geringfügig, auf eine Gesamt-GRZ von 0,9, erhöhen.</p> <p>Boden: Der Geltungsbereich liegt innerhalb periglazialer bis fluviatiler Sedimente. Vorherrschende Bodentypen unter den überwiegend versiegelten Flächen sind gering verbreitet Lockersyroseme und Pararendzinen aus Schutt oder Grus führendem Kippcarbonatsand mit Bau- und z. T. Industrieschutt über sehr tiefem Fluss- oder periglaziär-fluviatilen Sand.</p> <p>Besondere Böden oder besondere geologische Bildungen kommen im Untersuchungsraum nicht vor.</p> <p>Gemäß Auskunft der Unteren Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde in Cottbus befinden sich</p>	<p>Fläche: Das Ziel einer Gesamt-GRZ i. S. d. § 19 Abs. 4 BauNVO von 0,8 kann gemäß derzeitigem Planungsstand nicht umgesetzt werden.</p> <p>Der Flächenverbrauch wird auf das unbedingt erforderliche Maß beschränkt. Da es sich um ein hochversiegeltes Grundstück mit Vorbelastungen in Form von Lärm- und Schadstoffemissionen innerhalb des Cottbusser Stadtzentrums handelt, kommt es nicht zu einem Verlust von unbelasteten Flächen oder zu einer zusätzlichen Landschaftszerschneidung. Erhebliche Auswirkungen sind nicht zu erwarten.</p> <p>Boden: Voraussichtlich kommt es nicht zu einer zusätzlichen Inanspruchnahme (Versiegelung) von Böden. Die bereits überprägten Böden sind von allgemeiner Bedeutung. Zur abschließenden Beurteilung des Eingriffs in das Schutzgut Boden wird der Erlass vom 30.04.2019 durch das MLUL (heute MLUK) eingeführte „Checklisten Schutzgut Boden für Planungs- und Zulassungsverfahren – Arbeitshilfen für Planungspraxis und Vollzug“ zu Rate gezogen.</p> <p>Hinsichtlich der Nebenflächen können im Bebauungsplan zusätzlich Regelungen zur Teilversiegelung dieser Flächen getroffen werden. Der Eingriff in das Schutzgut</p>



Schutzgut	Kurze Beschreibung des Zustands	Zu erwartende Auswirkungen
	<p>innerhalb des Geltungsbereiches des B-Planes keine Altlastenverdachtsflächen, schädliche Bodenfunktionen oder Altlasten. Bekannte archäologische Fundstätten sowie Bodendenkmäler liegen ebenfalls nicht im Geltungsbereich.</p> <p>Gemäß Aussage des FB Bauordnung und der Unteren Denkmalschutzbehörde ist im Plangebiet eine Kampfmittelverdachtsfläche vorhanden.</p>	<p>Boden ist voraussichtlich nicht als erheblich zu bewerten.</p> <p>Unter Berücksichtigung von entsprechenden Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen verbleiben voraussichtlich keine erheblichen Beeinträchtigungen für das Schutzgut Fläche/ Boden.</p>
Wasser, Oberflächengewässer, Grundwasser	<p>Es befinden sich keine Oberflächengewässer im Untersuchungsgebiet. Die Spree fließt ca. 250 m westlich des Vorhabenraumes. Im Süden des Geltungsbereiches liegt ein Hochwasserrisikogebiet des Flussgebietes Spree/ Dahme.</p> <p>Der Vorhabenraum liegt außerhalb von Wasserschutzgebieten.</p> <p>Der Grundwasserflurabstand liegt zwischen 1 - 3 m u. GOK. Daher wird lokal von einer sehr hohen Grundwassergefährdung ausgegangen.</p>	<p>Als planerisches Ziel im weiteren Verfahren ist die Umsetzbarkeit zu prüfen, möglichst das gesamte Niederschlagswasser im Plangebiet zurückzuhalten oder zu versickern. Das anfallende Niederschlagswasser belasteter Flächen, wie ggf. Parkplatz- oder Fahrbahnflächen, ist dabei vorzubehandeln.</p> <p>Unter Berücksichtigung von Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen verbleiben voraussichtlich keine erheblichen Beeinträchtigungen für das Schutzgut Wasser.</p>
Luft und Klima	<p>Der Vorhabenraum liegt innerhalb der trocken-wärmsten Klimaregion Deutschlands. Das Plangebiet ist als Gewerbeklimatop (erhöhtes Temperaturniveau, verringerte Luftfeuchte, Emissionen) zu bezeichnen. Der Baumbestand übt einen positiven Einfluss auf das Lokalklima aus, hat jedoch keine besondere Funktion als Frischluftentstehungsgebiet, da der Grünanteil insgesamt zu gering ist und von den unmittelbar angrenzenden Straßen verkehrsbedingte Luftverunreinigungen ins angrenzende Siedlungsgebiet eingetragen werden.</p> <p>Gemäß Entwicklungskonzept des Vorentwurfs des Landschaftsplans Cottbus (Dezember 2016) ist der Geltungsbereich als Industrie-, Gewerbe-, Handel- und Dienstleistungsfläche gekennzeichnet, für die keine Entwicklungsziele festgeschrieben ist.</p>	<p>Die Nutzer werden das Nahversorgungsgebiet, wie im Ist-Zustand, mit dem Pkw, den öffentlichen Verkehrsmitteln sowie zu Fuß und mit dem Rad erreichen. Daher wird es nicht zu einer Erhöhung der lokalen Emissionen kommen.</p> <p>Ein möglicher Verlust von Gehölzen, Scherrasenflächen sowie von Einzelbäumen kann voraussichtlich vor Ort kompensiert werden. Mittels grünordnerischen Festsetzungen, bspw. zur Bepflanzung bestimmter Flächen, können negative Effekte vermindert werden.</p> <p>Diesbezüglich können sich die geplante Begrünung der Dachflächen sowie die Neubegrünung einiger Parkbuchten positiv auf das Mikroklima des Standortes sowie auf die umliegende Wohnnutzung auswirken.</p> <p>Die Dachbegrünung wird gemäß Scoping zum Bebauungsplan ab einem Substrataufbau von 10 cm als Ersatzmaßnahme für Neuversiegelung anerkannt. Bei</p>



Schutzgut	Kurze Beschreibung des Zustands	Zu erwartende Auswirkungen
		<p>10 cm Substrataufbau werden 12,5 % der Fläche als Kompensationsäquivalent angerechnet. Das Verhältnis erhöht sich mit Erhöhung der Substratdicke (20 % bei 20 cm Substrataufbau). Eine Kombination von Dachbegrünung und Photovoltaikanlagen wird ermöglicht.</p> <p>Unter Berücksichtigung von Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen verbleiben voraussichtlich keine erheblichen Beeinträchtigungen für das Schutzgut Klima / Luft.</p>
Landschaft, Landschaftsbild, Erholungswert	<p>Das Orts- und Landschaftsbild des Geltungsbereiches wird aktuell durch die Bestandsmärkte und den Parkplatz sowie die Einzelbäume bestimmt.</p> <p>Eine optische Wirkung über die Grenzen des Untersuchungsraumes hinaus wird nicht erzielt, da die Gebäudehöhen niedriger sind als die umgebenden Wohngebäude.</p> <p>Südlich des Geltungsbereiches verläuft an der Georg-Schlesinger-Straße ein regionaler Radweg gemäß Karte 6: Landschaft, Kultur- und Sachgüter des Vorentwurfes des Landschaftsplan Cottbus.</p> <p>Da das Nahversorgungszentrum im Cottbuser Zentrum liegt und zu einem Großteil versiegelt ist, hat dieses einen sehr geringen Erholungswert.</p>	<p>Durch die Realisierung des Bebauungsplanes wird die räumlich-städtebauliche Situation durch die Errichtung der neuen Verkaufsgebäude sowie die Neuordnung von Stellplätzen und der Zufahrten geringfügig verändert.</p> <p>Mit dem möglichen Verlust von Einzelbäumen und niedrigen Gehölzen sind geringe negative Auswirkungen auf das Landschafts- bzw. Stadtbild zu erwarten. Es werden Neupflanzungen zur Eingrünung erforderlich.</p> <p>Grünordnerische Festsetzungen sorgen für eine optische Gliederung, einen harmonischen Anschluss an die angrenzenden Wohngebiete und sichern Aufenthaltsqualität innerhalb des Plangebietes. Negative Effekte auf die Naherholung treten nicht ein.</p> <p>Durch die Umsetzung der Planungsziele des Bebauungsplanes verbleiben keine erheblichen Beeinträchtigungen für das Schutzgut Landschaftsbild/ Erholungswert.</p>
Kultur- und Sonstige Sachgüter	<p>Gemäß des Vorentwurfes (Juli 2016) des FNP Cottbus wird die Fläche als Stadtteil- und Nahversorgungszentrum ausgewiesen, sie hat somit eine hohe Bedeutung für die Versorgung von Gütern des tägl. Bedarfes des Ortsteils Sandow.</p> <p>Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich keine Bau- und Kunstdenkmale.</p>	<p>Durch die Umsetzung der Planungsziele des Bebauungsplanes entstehen voraussichtlich keine erheblichen Beeinträchtigungen für das Schutzgut Kultur- und Sachgüter.</p>



### 6.3 Artenschutzrechtliche Ersteinschätzung

Im Rahmen einer schriftlichen Scoping-Anfrage, teilte die Untere Naturschutzbehörde Cottbus/Chóšebuz im April 2023 den notwendigen Umfang des Artenschutzbeitrages mit.

Demnach sind Aussagen zu Fledermäusen und gebäudetypischen Vogelarten zu treffen. Hierbei sind Maßnahmen zur Vermeidung der Berührung gesetzlicher Verbotsvorschriften gem. § 44 Abs. 1 BNatSchG darzulegen. Für nicht vermeidbare Verbotsberührungen ist die Vorlage der Voraussetzungen für eine artenschutzrechtliche Ausnahme bzw. Befreiung nach § 45 Abs. 7 i. V. m. § 67 BNatSchG zu prüfen und die Ergebnisse darzulegen.

Ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag entsprechend den Forderungen der Unteren Naturschutzbehörde befindet sich derzeit in Erarbeitung, die Ergebnisse werden in im Rahmen des Bebauungsplanelntwurfes und des Umweltberichtes dargelegt, entsprechende artenschutzrechtliche Hinweise werden in den Bebauungsplan mit aufgenommen.

Insgesamt wird derzeit davon ausgegangen, dass die Planung mit entsprechenden (vorgezogenen) Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen sowie Ersatzmaßnahmen natur- und artenschutzrechtlich vereinbar ist.



## **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 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 Mensch und seine Gesundheit**

Zur Prüfung schädlicher Umwelteinwirkungen, insbesondere im Sinne des § 3 Bundesimmissionschutzgesetz (BImSchG) wird eine Schallimmissionsprognose erstellt. Die Ergebnisse werden in den Bebauungsplanentwurf eingearbeitet.

### **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 voraussichtlich geringfügig verringern. Des Weiteren sind mehr Fahrradabstellmöglichkeiten vorgesehen.

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

### **7.4 Natur, Landschaft und Umwelt**

Entsprechend der Ersteinschätzung zu den Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter verbleiben nach derzeitigem Kenntnisstand unter Berücksichtigung von Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen keine erheblichen Auswirkungen auf die zu relevanten Schutzgüter (vgl. 6.2).



### 7.5 Kosten und Finanzierung

Der Stadt Cottbus/Chósebus 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	1.596 m <sup>2</sup>
Sonstiges Sondergebiet SO	13.200 m <sup>2</sup>
<b>Plangebiet, gesamt</b>	<b>14.796 m<sup>2</sup></b>



## 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	-
Offenlagebeschluss Entwurf	-
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 Anfrage nach den Zielen der Raumordnung erfolgt parallel zur frühzeitigen Trägerbeteiligung. Die Ergebnisse werden in der Begründung zum Bebauungsplanentwurf beschrieben.

### 8.3 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und Träger öffentlicher Belange

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB findet vom 11.09. bis 18.09.2023 statt. Die frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB wird nachgeordnet, nach Vorliegen des Schallgutachtens, durchgeführt. Eingehende Hinweise, Anregungen und Stellungnahmen werden im Bebauungsplanentwurf dargelegt.



## 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:

Bestandsplan Biotopkartierung, Stand: 12.06.2023, Daber & Kriege GmbH (1 Seite 591 x 297 mm)

## 10. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221) 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 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 9. Februar 2021 (GVBl.I/21, [Nr. 5])

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 8. Dezember 2022 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 1 des Gesetzes vom 25. September 2020 (GVBl.I/20, [Nr. 28])