

Stadt Cottbus / město Chósebuz
Der Oberbürgermeister



Vorlagen-Nr.	
StVV	IV-159/09
HA	

Geschäftsbereich: IV

Fachbereich: 61

Termin der Tagung: 16.12.2009

Vorlage zur Entscheidung

☐ durch den Hauptausschuss	☒ öffentlich
☒ durch die Stadtverordnetenversammlung	☐ nichtöffentlich

Beratungsfolge:	Datum		Datum
☒ Dienstberatung Rathausspitze	24.11.09	☒ Umwelt	01.12.09
☐ Haushalt und Finanzen		☒ Hauptausschuss	09.12.09
☐ Recht, Sicherheit, Ordnung u. Petitionen		☒ Stadtverordnetenversammlung	16.12.09
☐ Soziales, Gleichstellung u. Rechte der Minderheiten		☐ Beteiligung Ortsbeiräte nach KVerf	
☐ Bildung, Schule, Sport u. Kultur		☐ Information an AG Stadteile	
☒ Wirtschaft, Bau und Verkehr	02.12.09	☐ JHA	

Beratungsgegenstand:

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Stadtpromenade Cottbus, 2. Bauabschnitt Bleichen-Carré“ – Abwägungsbeschluss und Beschluss der erneuten Auslegung

Beschlussvorschlag:

Die Stadtverordnetenversammlung möge beschließen:

1. Die im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit und Träger öffentlicher Belange vom 29.06.2009 bis 31.07.2009 abgegebenen Stellungnahmen wurden geprüft. Der Abwägungsvorschlag (Anlage 2) wird gebilligt.
2. Der Entwurf zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan und zum Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) in der Fassung vom November 2009 (Anlage 3.1 und 3.2) sowie die Begründung einschl. des Umweltberichtes in der Fassung vom November 2009 (Anlage 3.3) wird gebilligt.
3. Die geänderten Fassungen zum Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes, des VEP und der Begründung einschl. Umweltbericht sind gemäß § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB erneut für die Dauer eines Monats öffentlich auszulegen.
4. Der Beschluss zur öffentlichen Auslegung ist gemäß § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB ortsüblich bekannt zu machen.

Frank Szymanski

Beratungsergebnis des HA/der StVV:

- ☐ einstimmig ☐ mit Stimmenmehrheit
- ☐ laut Beschlussvorschlag
- ☐ mit Veränderungen (siehe Niederschrift)

Beschluss-Nr.:

Tagung am: TOP:

Anzahl der **Ja**-Stimmen:

Anzahl der **Nein**-Stimmen:

Anzahl der **Stimmenthaltungen**:

Problembeschreibung/Begründung:

Das Bauleitplanverfahren zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wurde auf Grundlage des Beschlusses der Stadtverordnetenversammlung vom 27.05.2009 mit der öffentlichen Auslegung der Planentwürfe (Stand April 2009) zur Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung fortgesetzt.

Bei der parallel dazu verlaufenden Bearbeitung des Projektes für den 2. Bauabschnitt des Einkaufszentrums Stadtpromenade „Blechen-Carré“ machte es sich seitens des Investors Gepro Bau GmbH erforderlich, die Vorhabenplanung und damit den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes umfangreich zu ändern. Durch den Investor wurde zudem für die Neuplanung des Projektes ein Wechsel der Planungsbüros vorgenommen.

Wesentliche Gründe für die Planänderung ergaben sich insbesondere aus der Akquise der, durch die Stadt Cottbus ausdrücklich gewünschten, großflächigen Handelsanbieter für den 2. BA. Aus den Anforderungen eines konkreten Ankermieters heraus ergab sich für den Investor die zwingende Notwendigkeit, die ursprünglich geplante Anliefer- und Raumorganisation des 2. Bauabschnittes grundsätzlich neu zu konzipieren.

Die ursprüngliche, dem Entwurf vom April 2009 zugrunde liegende Konzeption, die Anlieferung des 2. Bauabschnittes über den Durchgang der Wohnscheibe von der August-Bebel-Straße aus zu organisieren, wird seitens der Mietinteressenten grundsätzlich abgelehnt. Als Alternative wurde daher eine Anlieferung des Objektes von der Berliner Straße aus geprüft und der neuen Planung zugrunde gelegt. Die bisherige Erschließungsvariante über den Durchgang der Wohnscheibe wird verworfen. Durch die Verlegung der Anlieferzone auf die Nordseite des 2. Bauabschnittes und die Einordnung großflächiger Ankermieter ergibt sich eine neue innere Raumorganisation des Einkaufszentrums, die auch an der äußeren Gestaltung des Baukörpers ablesbar ist.

Gegenüber dem Entwurf vom April 2009 sind seitens des Investors folgende wesentliche Änderungen am Projekt und der funktionellen und gestalterischen Neuordnung des Vorhabengebietes beabsichtigt, die bei Einhaltung der wesentlichen abgestimmten Grundprämissen der Standortentwicklung dennoch mit veränderten städtebaulichen Auswirkungen einher gehen und damit einer erneuten Abstimmung und Beteiligung im Rahmen einer 2. Offenlage des Planentwurfes zu unterziehen sind.

- 1. Änderung des Geltungsbereiches**

Der neue Geltungsbereich umfasst die für die Zufahrt von der Berliner Straße aus notwendigen Flächen, der südliche Teil der Wohnscheibe und die westlich daran angrenzenden Flächen (alte Anlieferzone) sind nicht mehr Bestandteil des Geltungsbereiches.

- 2. Baukörper**

Die maximale Höhe des Baukörpers wird auf 10 m (für Dachaufbauten bis 12 m) begrenzt, im bisherigen Entwurf waren 12 m zulässig. Der Abstand zwischen Obergeschoss und der Wohnscheibe reduziert sich durchgängig auf 25 m, im bisherigen Entwurf waren 35 m (im Bereich der Treppenhäuser 25 m) vorgesehen.

- 3. Verbindungsbauwerk zwischen 1. und 2. Bauabschnitt**

Im Bereich des Nordeinganges zum 1. Bauabschnitt und des südlichen Einganges zum 2. Bauabschnitt wird in Höhe des ersten Obergeschosses der Raum zwischen den beiden Baukörpern durch eine Verbindung der beiden Malls mittels eines „warmen“ und wittergeschützter Übergang überbrückt.

Die West-Ost-Achse aus Richtung August-Bebel-Straße zum Platz am Stadtbrunnen bleibt im Erdgeschossbereich unverbaut und durchgängig passierbar, ihre Funktion als Feuerwehruzufahrt bleibt aufgrund der lichten Höhe des Durchganges von mehr als 3,50 m erhalten.

- 4. Funktionszusammenhang mit Handelseinrichtungen der Wohnscheibe**

Durch die Neugliederung der Raumorganisation im 2. Bauabschnitt entsteht eine parallel zur Funktionsunterlagerung der Wohnscheibe verlaufende Ladenstraße. Die stadtfunktional notwendige Vernetzung beider Einkaufsbereiche wird durch die mittig im 2. Bauabschnitt angeordnete Verbindung und die Fußgängererbereiche der Stadtpromenade gewährleistet.

Fortsetzung auf beigefügtem Blatt.

Finanzielle Auswirkungen:

Ja



Nein

1. Gesamtkosten:

Die Stadt Einnahmen aus der Veräußerung einer noch zu abzugrenzenden Teilfläche des Flurstückes 312 der Flur 3 in der Gemarkung Altstadt (maximal 595 m² zu 286 €/m²) und aus dem Ablösbetrag für erforderlicher Stellplätze (ca. 711 T€).

2. Sicherstellung der Finanzierung:**3. Folgekosten:**

Ergänzungsblatt Problembeschreibung / Begründung**5. Immissionsschutz**

Durch die Verlagerung der Anlieferzone entfallen die Festsetzungen zum Immissionsschutz an der Westseite der Wohnscheibe. Hinsichtlich der Auswirkungen der neuen Anlieferzone wurde eine Untersuchung der bezüglich des Punkthochhaus (Berliner Platz 1) und auf den nördlichen Teil der Wohnscheibe (Stadtpromenade 10) notwendig, in deren Ergebnis die immissionsschutzrechtliche Festsetzungen und Regelungen – wie die Beschränkung der Anlieferzeiten auf 8:00 bis 11:00 Uhr – zum Schutz der Wohnnutzung in diesem Bereich abgeleitet wurden. Die Zufahrt zur Anlieferzone wird außerhalb der Anlieferzeiten durch Poller für den Kfz-Verkehr gesperrt.

Im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange (TÖB) am 1. Entwurf des Vorhaben bezogenen Bebauungsplanes (Fassung vom April 2009) ging neben den umfangreichen Stellungnahmen der TÖB lediglich eine Stellungnahme von Bürgern ein, die sich gegen die vorgesehene Bebauung aussprach. Grundsätzlich ist hierbei auf die, auch mit dem Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 27.05.2009 zur Annahme des VEP bestätigten, Planungsziele der Stadt Cottbus zu verweisen, wonach die in diesem Stadtbereich bestehenden städtebaulichen Missstände durch eine geeignete, mit dem Eigentümer/ Investor weiter umfassend abzustimmende neue zentrumsadäquate Bebauung in absehbarer Zeit behoben werden sollen.

Aus den durch die TÖB vorgebrachten Stellungnahmen (sh. Anlage 2- Abwägungsvorschlag) ergeben sich für das weitere Planungs- und Beteiligungsverfahren drei vertiefend zu betrachtende Problemfelder zu den hier betroffenen Belangen – Denkmalpflege, Artenschutz und Erhalt und Funktionsfähigkeit stadttechnischer Anlagen.

Denkmalpflege:

Das Landesamt für Denkmalpflege vertritt hinsichtlich des von den Planungen zum 2. Bauabschnitt betroffenen Denkmalensembles Stadtpromenade Cottbus die Ansicht, dass aufgrund der bereits getätigten und weiterhin geplanten Eingriffe in den ursprünglichen Bestand der Denkmalwert des Ensembles grundsätzlich in Frage gestellt ist.

Durch den Investor wurde im Oktober 2009 ein Abrissantrag für die Pavillons eingereicht.

Das Brandenburgische Landesamt für Denkmalpflege hat daraufhin in seiner Stellungnahme vom 10.11.2009 nochmals die Unvereinbarkeit mit denkmalpflegerischen Belangen bestätigt und auf die Prüfung der „Zumutbarkeit“ für den Eigentümer verwiesen. Sie verzichtet auf ein Dissensverfahren und übergibt die Prüfung und Entscheidung an die Untere Denkmalbehörde. Die Entscheidung muss spätestens bis zum Satzungsbeschluss vorliegen. Im Fall eines Abbruchs und einer Neubebauung muss darüber hinaus eine erneute Denkmalwertprüfung des Denkmals mit Gebietscharakter erfolgen.

Artenschutz:

Für den Bereich der Pavillons erfolgte durch die Untere Naturschutzbehörde (UNB) eine Begutachtung geschützter Vogelarten, in deren Ergebnis kein Handlungsbedarf festgestellt werden konnte. Die Untersuchung zum Vorkommen von Fledermäusen steht noch aus und wird durch den Investor im Rahmen der Abrissplanungen erfolgen. Im Ergebnis dessen muss festgelegt werden, ob und in welchem Umfang ersatzweise Unterschlupfmöglichkeiten in der Umgebung bzw. am Neubau geschaffen werden.

Stadttechnische Anlagen:

Mit dem 2. Bauabschnitt des Einkaufszentrums werden die im Bereich der Stadtpromenade liegenden Hauptsammler der LWG und der Sammelkanal (Kollektor) der Stadtwerke Cottbus überbaut.

Durch die Leitungsträger wurde einer Überbauung der stadttechnischen Anlagen nur zugestimmt, wenn durch den Investor nachgewiesen und abgesichert wird, dass

- durch die Überbauung keine zusätzlichen Lasten in die Leitungsanlagen bzw. Bauwerke eingetragen werden,
- eine Untersuchung und ggf. vorzeitige Sanierung der Leitungen erfolgt und
- die Erreichbarkeit und weitere Nutzung der Zugangsbauwerke gewährleistet wird.

Hierzu sind bereits bilaterale Abstimmungen des Investors mit den Leitungsträgern erfolgt. (siehe Punkt 4.6 der Begründung zum VEP)

Der Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes schließt neben den Grundstücken der Gepro Bau mbH auch Grundstücke der Stadt Cottbus ein. Die Grundstücke der Stadt Cottbus, mit Ausnahme einer zur Errichtung des Objektes notwendigen und im Laufe der Planung noch konkret abzugrenzenden Teilfläche (ca. 595 m²) des Flurstückes 312 der Flur 3, sollen im Eigentum der Stadt Cottbus verbleiben und als Verkehrs- und Grünflächen hergestellt werden. Für die, durch den Investor zu erwerbende und noch exakt zu vermessende, Teilfläche des Flurstückes 312 ergibt sich nach dem Wertgutachten vom 11.11.2009 ein Grundstückspreis von 286 €/m².

Ergänzungsblatt Problembeschreibung / Begründung

Im weiteren Verfahren sollen die hinsichtlich Geltungsbereich und aktuellem Stand der Projektplanung geänderten Unterlagen zum Vorhaben bezogenen Bebauungsplan (in der Fassung vom November 2009) im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung und der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange erneut in der Öffentlichkeit vorgestellt und hinsichtlich der von der Planänderung berührten öffentlichen und privaten Interessen weiter abgestimmt und abgewogen werden.

Die für die Umsetzung des Vorhabens und der Herstellung der Erschließung erforderlichen verbindlichen Regelungen zur Umsetzung des Vorhabens (Zusammenstellung siehe Punkt 4.6 der Begründung zum VEP), einschließlich der Verpflichtungen des Investors zur Finanzierung, werden im Rahmen des noch aufzustellenden Durchführungsvertrages bis zum Satzungsbeschluss geregelt.

Anlagen

- Anlage 1 Übersichtsplan mit der Abgrenzung des Geltungsbereiches des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes
- Anlage 2 Abwägungsvorschlag
- Anlage 3.1 Entwurf zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan
- Anlage 3.2 Entwurf zum Vorhaben- und Erschließungsplan
- Anlage 3.3 Entwurf der Begründung Umweltbericht