

Stadt Cottbus / město Chósebuz  
Der Oberbürgermeister



| Vorlagen-Nr. |             |
|--------------|-------------|
| StVV         | IV- 027 /19 |
| HA           |             |

Geschäftsbereich: IV

Fachbereich: 61

Termin der Tagung: 25.09.2019

**Vorlage zur Entscheidung**

|                                                                           |                                                |
|---------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------|
| <input type="checkbox"/> durch den Hauptausschuss                         | <input checked="" type="checkbox"/> öffentlich |
| <input checked="" type="checkbox"/> durch die Stadtverordnetenversammlung | <input type="checkbox"/> nichtöffentlich       |

| Beratungsfolge:                                                              | Datum      |                                                                        | Datum      |
|------------------------------------------------------------------------------|------------|------------------------------------------------------------------------|------------|
| <input checked="" type="checkbox"/> Dienstberatung Rathauspitze              | 13.08.2019 | <input checked="" type="checkbox"/> Umwelt                             | 10.09.2019 |
| <input type="checkbox"/> Haushalt und Finanzen                               |            | <input checked="" type="checkbox"/> Hauptausschuss                     | 18.09.2019 |
| <input type="checkbox"/> Recht, Sicherheit, Ordnung u. Petitionen            |            | <input checked="" type="checkbox"/> Stadtverordnetenversammlung        | 25.09.2019 |
| <input type="checkbox"/> Soziales, Gleichstellung u. Rechte der Minderheiten |            | <input checked="" type="checkbox"/> Beteiligung Ortsbeiräte nach KVerf | 12.06.2019 |
| <input type="checkbox"/> Bildung, Schule, Sport u. Kultur                    |            | <input type="checkbox"/> Information an AG Ortsteile                   |            |
| <input checked="" type="checkbox"/> Wirtschaft, Bau und Verkehr              | 11.09.2019 | <input type="checkbox"/> JHA                                           |            |

**Beratungsgegenstand:**

**Bebauungsplan „Einkaufszentrum Lausitz-Park“  
Aufstellungsbeschluss**

**Beschlussvorschlag:**

Die Stadtverordnetenversammlung möge beschließen:

1. Für das im Lageplan (Anlage 2) gekennzeichnete Gebiet im Ortsteil Groß Gaglow wird gemäß § 1 Absatz 3 Satz 1 Baugesetzbuch (BauGB) i. V. m. § 2 Absatz 1 Satz 1 BauGB ein Bebauungsplan mit der Bezeichnung „Einkaufszentrum Lausitz-Park“ aufgestellt.
2. Der Beschluss ist gemäß § 2 Absatz 1 Satz 2 BauGB ortsüblich bekannt zu machen.
3. Die Öffentlichkeit ist gemäß § 3 Absatz 1 Satz 1 BauGB im Rahmen einer Informationsveranstaltung frühzeitig über die Ziele der Planaufstellung zu unterrichten.

\_\_\_\_\_  
Holger Kelch

**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:**

Die EDEKA-MIHA Immobilien –Service GmbH hat mit Schreiben vom 07.06.2018 / 27.08.2018 bei der Stadt Cottbus die Aufstellung eines Bebauungsplanes (BBP) zu Gunsten einer baulichen Umgestaltung des Einkaufszentrums Lausitz-Park beantragt.

Zum Einzelhandelskomplex, der 1993 eröffnet wurde, gehören mehr als 70 Märkte und Shops, zzgl. Gastronomie und Dienstleister. Leit- und Magnetbetrieb ist das SB Marktkauf-Warenhaus incl. eines separaten Getränkemarktes.

Mit ca. 44.800 m² Verkaufsraumfläche (VF), die auch im Rahmen der Bauleitplanung als Obergrenze der zulässigen VF am Standort gelten wird, erzielt der Standort eine gesamtstädtische und stark regional ausgeprägte Kundenbindung und ist folglich ein wesentlicher Träger oberzentraler Versorgungsfunktionen.

Der Standort soll komplett in mehreren Bauabschnitten neu aufgestellt werden. Ein Bebauungsplan für diesen Bereich existiert nicht. Der Antragsteller begehrt Planungssicherheit. Der Eigentümer, die GUMES Verwaltungs GmbH & Co. Erste Vermietungs-KG hat dem Antrag auf Aufstellung eines BBP zugestimmt.

Der aufzustellende BBP trägt die Bezeichnung "Einkaufszentrum Lausitz Park". Der räumliche Geltungsbereich des aufzustellenden BBP umfasst die in der Gemarkung Groß Gaglow, Flur 1 gelegenen Flurstücke 1364,1089,1363,1383 (tw.), 1385 (tw.), 1052, 1080, 1081, 1082, 194/21, 1083, und 1090.

Der Geltungsbereich umfasst damit eine Gesamtfläche von ca. 12,29 ha (s. Anlage 2).

Als Ergänzungsstandort i. S. des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes (EHZK) der Stadt Cottbus, Stand Fortschreibung 2015/16 (Beschluss StVV vom 26.10.2016, Beschl.-Nr. IV-070-23/16) mit seinem Angebotspektrum und der besonderen Lage steht der Standort im unmittelbaren Standortwettbewerb mit innerstädtischen Angebotsstrukturen.

Mit den Festsetzungen des aufzustellenden Bebauungsplanes soll auch zukünftig die wirtschaftliche Tragfähigkeit des Lausitz-Parks gesichert werden, indem sowohl ein modernisierter Marktauftritt, als auch eine veränderte Verkaufsflächen- und Angebotsstruktur gewährleistet wird, jedoch negative städtebauliche Auswirkungen auf das A-Zentrum (Hauptzentrum der Stadt) auszuschließen sind. Die planungsrechtliche Absicherung des Einzelhandelsstandortes ist daher für die Stadt Cottbus von evidenter Bedeutung.

Der Bebauungsplan wird gem. § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Der Flächennutzungsplan, der noch in Planungshoheit der Gemeinde Groß Gaglow aufgestellt wurde, stellt für das Plangebiet eine Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung großflächiger Einzelhandel dar.

Der Standort ist verkehrstechnisch und stadttechnisch voll erschlossen.

Ein städtebaulicher Vertrag zur Sicherung der Planungsziele sowie zur Übernahme aller Planungskosten durch den Vorhabenträger sowie die Freistellung der Stadt Cottbus von allen Kosten wurde abgeschlossen. Er wird mit dem Aufstellungsbeschluss wirksam.

Der OBR Groß Gaglow wurde mit Schreiben vom 12.06.2019 über die geplante Einbringung der Beschlussvorlage in die Stadtverordnetenversammlung Cottbus informiert. Eine Stellungnahme liegt noch nicht vor (s. Anlage 4).

Anlage 1: Übersichtsplan

Anlage 2: Lageplan

Anlage 3: Maßnahmenkonzept

Anlage 4: Stellungnahme Ortsbeirat

**1. Haushaltsmäßige Auswirkungen auf den Ergebnis-/Finanzhaushalt:** ☐ Ja ☒ Nein

Ergebnishaushalt: Produkt/Sachkonto

Erträge:

Aufwand:

Finanzhaushalt: Produkt/Sachkonto

Einzahlungen:

Auszahlungen:

**2. Deckung der Aufwendungen/Auszahlungen:**

Ergebnishaushalt: Produkt/Sachkonto

Erträge:

Aufwand:

Finanzhaushalt: Produkt/Sachkonto

Einzahlungen:

Auszahlungen:

**3. Folgekosten:**

keine