



Vorlagen-Nr.	
StVV	IV-036/13
HA	

Geschäftsbereich: IV

Fachbereich: 61

Termin der Tagung: 12.06.2013

Vorlage zur Entscheidung

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

Beratungsfolge:	Datum		Datum
☒ Dienstberatung Rathauspitze	11.06.2013	☐ Umwelt	
☐ Haushalt und Finanzen		☐ Hauptausschuss	
☐ Recht, Sicherheit, Ordnung u. Petitionen		☒ Stadtverordnetenversammlung	12.06.2013
☐ Soziales, Gleichstellung u. Rechte der Minderheiten		☐ Beteiligung Ortsbeiräte nach KVerf	
☐ Bildung, Schule, Sport u. Kultur		☐ Information an AG Stadtteile	
☒ Wirtschaft, Bau und Verkehr	12.06.2013	☐ JHA	

Beratungsgegenstand:

Bleichen-Carré 2. BA
Beschluss über den Antrag der EKZ Stadtpromenade Cottbus GmbH vom 29.04.2013

Beschlussvorschlag:

Die Stadtverordnetenversammlung möge beschließen:

Der Oberbürgermeister wird beauftragt, der Stadtverordnetenversammlung Cottbus bis zum 31.07.2013 einen Beschlussvorschlag über einen Abwägungs- und Satzungsbeschluss zur Änderung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Stadtpromenade Cottbus, 2. Bauabschnitt Bleichen-Carré“ vom 24.10.2010 einschließlich aller Bestandteile – auch der Änderung des Durchführungsvertrages – zuzuleiten, welcher insbesondere die hier (Anlage 1) zur einzelnen Abstimmung gestellten Vorschläge der EKZ Stadtpromenade Cottbus GmbH (EKZ) aus dem Antrag vom 29.04.2013 unter Berücksichtigung der nachfolgend abgegebenen Erklärungen (insbesondere mit E-Mail vom 07.06.2013 und 10.06.2013) zur Änderung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans berücksichtigt.

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:

Die Stadtverordnetenversammlung (StVV) hat mit Beschluss vom 24.11.2010 nach Billigung des von der EKZ als Vorhabenträger (VT) mit der Stadt abgeschlossenen Durchführungsvertrages (DV) vom 24.11.2010 die Satzung über den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Stadtpromenade Cottbus, 2. Bauabschnitt Blechen-Carré“ erlassen.

Mit Schreiben vom 29.04.2013 beantragte der VT die Änderung dieses Bebauungsplans in mehreren Punkten. Der Antrag wurde damit begründet, dass die Finanzierungsbereitschaft der Bank aufgrund der veränderten Marktlage nach Satzungsbeschluss von einer Modifizierung des Vorhabens abhängig gemacht wird. Die Prüfung der beantragten Änderungen durch die Stadtverwaltung führte zu dem Ergebnis, dass eine Änderung der Satzung durch einen Abwägungs- und Satzungsbeschluss auf der Basis eines entsprechend geänderten DV und weiterer aktualisierter Unterlagen (u.a. Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP), Finanzierungsnachweis, OMV) notwendig ist.

Im Rahmen einer interfraktionellen Arbeitsgruppe haben die Vertreter der Fraktionen der StVV und der Stadtverwaltung gemeinsam mit der EKZ die Rahmenbedingungen zur Anpassung des Vorhabens an die aktuellen Rahmenbedingungen erörtert. Die Ergebnisse wurden in der Sitzung der StVV am 29.05.2013 vorgestellt. Im Zuge der Vorbereitung der Entscheidung der StVV am 12.06.2013 übergab der VT der Stadt am 07.06.2013 eine E-Mail mit Planunterlagen und Erklärungen, die den Inhalt des Antrags und die bisherigen Abstimmungsergebnisse in der interfraktionellen Arbeitsgruppe veränderten. Die Eckpunkte der verbleibenden Veränderungen des Vorhabens wurden in der 6. Sitzung der interfraktionellen Arbeitsgruppe am 10.06.2013 durch die EKZ vorgestellt und diskutiert. Mit Schreiben vom 10.06.2013 hat die EKZ den abschließenden Stand in Bezug auf die gewünschten Änderungen mitgeteilt.

Mit dieser Beschlussvorlage soll zunächst eine Empfehlung gegeben werden, in welchem Umfang Änderungen am Vorhaben durch die Stadt grundsätzlich mitgetragen werden können.

Fortsetzung siehe Anlage A)

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

Ergebnishaushalt: Produkt/Sachkonto

Erträge:

Aufwand:

Finanzhaushalt:

Einzahlungen:

Auszahlungen:

2. Deckung der Aufwendungen/Auszahlungen:

Ergebnishaushalt: Produkt/Sachkonto

Erträge:

Aufwand:

Finanzhaushalt:

Einzahlungen:

Auszahlungen:

3. Folgekosten:

Problembeschreibung/Begründung (Fortsetzung):

Dies dient dazu, dem VT eine Basis für die Einholung der Finanzierungsbestätigung durch die Bank und die Schaffung aller weiteren erforderlichen Voraussetzungen für den Abwägungs- und Satzungsbeschluss über den geänderten Vorhabenbezogenen Bebauungsplan zu ermöglichen. Erst nach Vorliegen aller Voraussetzungen wird die StVV eine Entscheidung über die Satzungsänderung treffen.

Sobald diese Abstimmung getroffen ist, kann die EKZ die notwendigen Endabstimmungen mit der finanzierenden Bank vornehmen, die erforderlichen Unterlagen für die Änderung des Vorhaben- und Erschließungsplans (VEP), des DV sowie der Satzung über den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan erarbeiten und zusammen mit dem Finanzierungsnachweis der StVV zum erneuten Abwägungs- und Satzungsbeschluss vorlegen.

Im Folgenden wird der Arbeitsstand zusammengefasst und der Änderungsbedarf erläutert.

Zu den Punkten:

Zu Punkt 1.1.:

(Teilunterkellerung und Anbauten im Obergeschoss (OG))

Die EKZ plant die Reduzierung der Fläche des Untergeschosses (UG, s. Anlage 1b – Grundriss UG) auf ca. 1/3 der Fläche des darüber liegenden Erdgeschosses (EG).

Diese Veränderung hat für sich genommen keine städtebauliche Relevanz und ist deshalb planungsrechtlich unkritisch.

Teile der Funktionsflächen (Sozialräume etc.) sollen aus dem UG in das OG verlagert werden. Dazu sollen dort zwei Anbauten entstehen, die auf einer Länge von 20 bzw. 28,5 m den Abstand zum Nachbargebäude gegenüber der im Satzungsbeschluss vom 24.10.2010 enthaltenen Vorgabe um 7 m verringern (Anlage 1c – Grundriss OG, Anlage 1d – Ansicht/Schnitt). Die Außenwände zur Wohnscheibe (Westseite der Anbauten) werden geschlossen ausgebildet, diese und die Dächer werden begrünt. Diese Lösung ist städtebaulich grundsätzlich vertretbar. Der Eigentümer des Nachbargrundstücks (GWC) hat dieser Veränderung mit Schreiben vom 03.05.2013 zugestimmt.

Die zur Entfluchtung des OG notwendige Treppe, im aktuellen Grundriss des OG/EG als Wendeltreppe im Zusammenhang mit dem Westausgang dargestellt, wird bis zum Beschluss über die Änderung des VEP überarbeitet (einschl. evtl. erforderlich werdender Überdachung).

Zu Punkt 1.2.:

(Entfall Nordeingang)

Anstelle des bisher nach Norden ausgerichteten Eingangs soll die Anbindung an die Wegebeziehungen vom nördlichen Teil der Mall an der Ost- und Westseite des Gebäudes erfolgen (Anlage 1 a – Grundriss EG).

Diese Lösung verbessert die Anbindung an die Funktionsunterlagerung in der Wohnscheibe. Zur Erreichung der Gleichwertigkeit mit der bisherigen Anbindung sind die Wandflächen der Durchgänge im Gebäude mittels Schaufenstern oder gleichwertigen Gestaltungselementen (z.B. Glasvitritten) zu versehen (s. Pkt. 1.3.).

Die Betonung des östlichen Eingangs erfolgt an der Nordostecke durch eine Glasfront im EG, an der Westseite erfolgt eine Aufweitung des Eingangsbereichs und die Anbindung mittels Vordach zur Wohnscheibe.

Weiterhin plant der Vorhabenträger die Verbreiterung des Überganges im OG zwischen 1. und 2. BA von 15,50 m auf 17,20 m.

Zu Punkt 1.3.:

(Teilweiser Ersatz der Schaufensteranlage durch Glasvitritten in den Wänden der Anbindungen der Mall)

Die Seitenwände der Verbindungen zwischen der Mall und dem Ost- und Westeingang werden teilweise mit Schaufenstern, teilweise mit Glasvitritten in den Wänden versehen. Damit werden diese Zugänge attraktiv gestaltet und bieten Raum für zeitgemäße Präsentation der Angebote der Verkaufseinrichtungen.

Zu Punkt 1.4.:

(Einrichtung einer südlichen Anlieferzone)

Die Einrichtung einer direkten Anlieferung für den Ankermieter an der Südseite des 2. BA soll unter ausdrücklicher Beschränkung auf eine geringe Lieferfrequenz (2 LKW/Woche), eine Größenbegrenzung der Fahrzeuge (max. 12 m Länge), die Einbeziehung in das Zeitregime lt. DV (werktags von 07:00-10:00 Uhr) sowie die Zufahrt nach Anmeldung mit Einweisung erfolgen. Dies entspricht den derzeit allgemein für diese Art von Einrichtungen geltenden Anforderungen. Ein vorgesehenes mechanisches Sperrsystem (bereits im DV vereinbart), bestehend aus hydraulischen Pollern, bietet hinreichende Sicherheit für ein Zeitmanagement

zur Minimierung der Zeiten der Nutzungsüberlagerung von Kfz- und Fußgängerverkehr durch die Konzentration des LKW-Verkehrs auf verkehrsschwache Zeiten vor den Ladenöffnungszeiten. Damit kann die Eingrenzung des Nutzerkreises zielgenau vorgenommen werden. Die Zahl und die Lage der Standorte der Abpollerung (mind. 3, versenkbar mit elektronischer Steuerung) sind dem Lageplan (Anlage 1e) zu entnehmen. Die Betreuung und Unterhaltung des Systems erfolgt durch den VT, ebenso die Sicherstellung der Einweisung der Fahrzeugführer beim Rückwärtsfahren in die Anlieferungsposition. Im Vorfeld des Abwägungs- und Satzungsbeschlusses ist die Einhaltung der immissionsschutzrechtlichen Vorschriften durch ein Gutachten nachzuweisen.

Zu Punkt 1.5.:

(Anpassung der Termine/Durchführungsfristen)

Die bisher im DV enthaltenen Terminketten können nicht mehr eingehalten werden. Nach den Vorstellungen der EKZ soll nunmehr der vollständige Bauantrag gemäß BbgBauVorIV bis zum 30.09.2013 bei der zuständigen Bauaufsichtsbehörde eingereicht und das Vorhaben bis spätestens 31.03.2015 fertiggestellt werden.

Unter dieser Maßgabe kann der DV mit der EKZ unter Berücksichtigung weiterer erforderlicher Änderungen verhandelt werden.

Anlagen:

- Anlage 1 a – Grundriss EG, Stand 06.06.2013
- Anlage 1 b – Grundriss UG, Stand 06.06.2013
- Anlage 1 c – Grundriss OG, Stand 06.06.2013
- Anlage 1 d – Ansicht / Schnitt, Stand 06.06.2013
- Anlage 1 e – Lageplan mit Verortung der Poller mit Stand .06.2013 - **WIRD NACHGEREICHT**