

Stadt Cottbus / město Chósebuz
Der Oberbürgermeister



Vorlagen-Nr.	
StVV	IV-023/16
HA	

Geschäftsbereich: IV

Fachbereich: 61

Termin der Tagung: 25.05.2016

Vorlage zur Entscheidung

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

Beratungsfolge:	Datum		Datum
☒ Dienstberatung Rathauspitze	03.05.2016	☒ Umwelt	10.05.2016
☒ Haushalt und Finanzen	17.05.2016	☒ Hauptausschuss	18.05.2016
☐ Recht, Sicherheit, Ordnung u. Petitionen		☒ Stadtverordnetenversammlung	25.05.2016
☐ Soziales, Gleichstellung u. Rechte der Minderheiten		☐ Beteiligung Ortsbeiräte nach KVerf	
☐ Bildung, Schule, Sport u. Kultur		☒ Information an AG Ortsteile	19.05.2016
☒ Wirtschaft, Bau und Verkehr	11.05.2016	☐ JHA	

Beratungsgegenstand:

**Bebauungsplan M/4/100 „Einkaufszentrum Stadtpromenade“
Auslegungsbeschluss**

Beschlussvorschlag:

1. Die sich aus Anlage 1 ergebende räumliche Anpassung des Geltungsbereiches des aufzustellenden Bebauungsplans wird gebilligt.
2. Der Entwurf des Bebauungsplans M/4/100 „Einkaufszentrum Stadtpromenade“ in der Fassung vom 28.04.2016 bestehend aus der Planzeichnung (Anlage 2) und der dazugehörigen Begründung einschließlich Umweltbericht (Anlage 3) wird gebilligt.
3. Der Bebauungsplanentwurf ist mit der zugehörigen Begründung gemäß § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB für die Dauer eines Monats öffentlich auszulegen.
4. Der Beschluss zur öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanentwurfes ist gemäß § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB ortsüblich bekannt zu machen.

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:**Einleitung**

Die Stadtverordnetenversammlung hat am 28.10.2015 in einem Grundsatzbeschluss die Ergebnisse des für die Planung des Einkaufszentrums Stadtpromenade (EKZ) zwischen Juli und September 2015 durchgeführten städtebaulichen und architektonischen Gutachterverfahrens gebilligt. Zugleich wurde der Einleitungsbeschluss zur Aufstellung eines Bebauungsplanes mit dem Titel „Einkaufszentrum Stadtpromenade“ **gefasst**. Mit diesem Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Zulässigkeitsvoraussetzungen für die Errichtung des Einkaufszentrums geschaffen werden.

Stand der Projektplanung

Auf Grundlage der in dem Gutachterverfahren entwickelten, sowohl an die Stadt als auch an den Investor gerichteten textlichen Empfehlungen für die Entwicklung des Einkaufszentrums wurde durch die Planungsgruppe Prof. Sommer zwischen Oktober und Dezember 2015 ein architektonisches Konzept zur Errichtung eines den Empfehlungen entsprechenden Gebäudes entwickelt, das am 02.12.2015 im Ausschuss für Wirtschaft, Bau und Verkehr vorgestellt wurde. Einer wesentlichen Empfehlung des Gutachterverfahrens folgend, bezog diese Konzeption die Geschäftsunterlagerungen der GWC-Wohnscheibe im Bereich zwischen den Treppenhäusern und die davor befindliche städtische Wegeverbindung mit in den Entwurf ein.

Am 18.12.2015 reichte der Investor, die EKZ Stadtpromenade Cottbus GmbH (Folgend „EKZ GmbH“ genannt), mit dem weiter konkretisierten Entwurf der Planungsgruppe Sommer einen Antrag auf Erteilung einer Baugenehmigung ein. Dieser Bauantrag umfasst aus eigentumsrechtlichen und wirtschaftlichen Gründen ausschließlich die Grundstücke des Investors, einschließlich einer sich aktuell im Eigentum der Stadt Cottbus befindlichen Arrondierungsfläche am östlichen Rand des Projektgebietes.

Mit Schriftsatz vom 10.03.2016 teilte die EKZ GmbH im Ergebnis der nach Fertigstellung des Bauantrages erfolgten Kostenermittlung mit, dass sie insbesondere aufgrund der im Vergleich zum Projekt des Jahres 2010 gewachsenen Gebäudekubatur, der qualitativ höheren Gestaltung und der verwendeten Materialien (z.B. Textilfassade) eine Kostenerhöhung von 5,2 Mio. € zu verzeichnen hat und deshalb eine Einsparung in Höhe von ca. 3,2 Mio. € anstrebt, um das Vorhaben wieder auf wirtschaftlich tragfähige Füße zu stellen. Die von der EKZ GmbH konkret unterbreiteten Vorschläge zur Kostensenkung beinhalteten die Reduzierung der Stellplatzabläse auf eine Pauschale, die Verringerung der Geschosshöhen und den Wegfall der Wohn- und Gewerbeeinheiten im 2. OG (Stadtfenster). Der Ausschuss für Wirtschaft, Bau und Verkehr wurde in seiner Sitzung vom 16.03.2016 über den Erhalt des Schreibens in Kenntnis gesetzt.

-Fortsetzung auf Seite 3-

Finanzielle Auswirkungen:

Ja



Nein

1. Gesamtkosten:

Die Kosten zur Aufstellung des Bebauungsplanes werden von der EKZ GmbH getragen. Die Stadt Cottbus hat die Stellungnahme zur Verträglichkeit des Einkaufszentrums im Rahmen der Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes eingeholt und finanziert.

2. Sicherstellung der Finanzierung:

Produkt/Sachkonto: 051511010/5431008

Kosten brutto: 4.641,00 €

3. Folgekosten:

Die Kosten zur Herstellung der Erschließungs- und Freianlagen (Flaniermeile) belaufen sich auf Grundlage einer vorläufigen Kostenschätzung auf ca. 1,02 Mio. €. Für die im Eigentum der Stadt befindlichen Flächen (mit Ausnahme der Fahrradabstellplätze) erfolgt die Finanzierung über Fördermittel.

-Fortsetzung Problembeschreibung/Begründung-

Folgend machte die Stadtverwaltung in mehreren Gesprächen mit dem Investor zum einen deutlich, dass die Ergebnisse des Gutachterverfahrens bei der Vorhabenumsetzung zu berücksichtigen und insbesondere die Stadtfenster als städtebaulich prägende Elemente zu realisieren sind. Zum anderen stellte die Verwaltung aufgrund der bestehenden Stellplatz- bzw. Stellplatzablösesatzung der Stadt Cottbus und des zu beachtenden Gleichbehandlungsgrundsatzes klar, dass keinerlei Option zur Reduzierung des Stellplatzablösebetrages besteht.

Am 18.03.2016 teilte die EKZ GmbH mit, dass sie ihre Planer mit der Prämisse der größtmöglichen Beibehaltung der bisherigen Fassadenstruktur der Ost- und Nordseite einschließlich der Stadtfenster und der Textilfassade mit der Vorhabenüberarbeitung beauftragt hat.

Am 13.04.2016 wurden der Verwaltung die überarbeiteten Unterlagen vorgestellt. Sowohl die Stadtfenster als auch die Textilfassade sind erhalten geblieben. Wesentliche Änderung des Entwurfes ist die in weiten Teilen erfolgte Verringerung der Gebäudehöhe um ca. 1,8 m. Die Fachverwaltung hat die städtebaulichen Auswirkungen überprüft und kam zu dem Ergebnis, dass der gestalterische Anspruch des Gutachterverfahrens weiterhin gewahrt bleibt und die Überarbeitung daher gebilligt werden kann. Die EKZ GmbH hat angekündigt, die Bauantragsunterlagen aus Kostengründen erst nach Durchführung der Offenlage des Bebauungsplanentwurfes zu überarbeiten und dem Fachbereich Bauordnung zu übergeben.

Die ursprünglich seitens der GWC GmbH beabsichtigte Einbeziehung bzw. Erweiterung der Verkaufsflächen der Wohnscheibe als Bestandteil des Einkaufszentrums wurde seitens des Unternehmens aufgrund der Kostenerhöhung, die aus den hohen Brandschutzanforderungen resultierte, verworfen.

Die GWC GmbH passte ihre Planung dahingehend an, als dass der Bereich zwischen der Wohnscheibe und dem Grundstück der EKZ GmbH (kommunale Wegefläche) mit einem gläsernen Dach überspannt und dadurch aufgewertet werden soll. Das so entstehende Areal soll die Einkaufsbereiche der GWC GmbH (Rossmann) mit dem EKZ verbinden und zudem für Sondernutzungen zur Verfügung stehen. Nach derzeitigem Stand verbleibt die überdachte Wegefläche im Eigentum der Stadt Cottbus.

Stand der Bebauungsplanung

Die planungsrechtliche Zulässigkeit des von der EKZ GmbH am 18.12.2015 eingereichten und aufgrund der geänderten Vorhabenplanung noch zu überarbeitenden Bauantrages kann erst auf der Grundlage des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes M/4/100 „Einkaufszentrum Stadtpromenade“ festgestellt werden. Die EKZ GmbH strebt die Erteilung einer Baugenehmigung auf Grundlage des § 33 BauGB an. Nach Absatz 1 Nr. 1 dieser Vorschrift ist ein Vorhaben in Gebieten, für die ein Beschluss über die Aufstellung eines Bebauungsplans gefasst ist, unter anderem dann zulässig, wenn die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach den §§ 3, 4 und 4a BauGB durchgeführt worden ist und die Erschließung gesichert ist.

Dazu sind die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden nach § 3 Abs.1 und § 4 Abs. 1 BauGB sowie die Durchführung der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanentwurfes einschließlich nochmaliger Behördenbeteiligung nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB sowie die Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen erforderlich. Die Voraussetzungen für die Fassung des Auslegungsbeschlusses durch die StVV liegen zwischenzeitlich vor.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte unter reger Anteilnahme mit dem Bürgerdialog zum Gutachterverfahren im Blechen-Carré vom 12. bis 19.09.2015. Die Ergebnisse des Bürgerdialogs flossen in die von der Jury des Gutachterverfahrens am 24.09.2015 beschlossenen Empfehlungen zur weiteren Entwicklung des Standortes Stadtpromenade ein.

Die frühzeitige Behördenbeteiligung wurde durch die Fachverwaltung im Oktober/November 2015 durchgeführt. Die daraus resultierenden Hinweise wurden in den Bebauungsplanentwurf einbezogen.

Die von der EKZ GmbH beauftragte Planungsgruppe Stadt + Dorf hat den mit der Fachverwaltung abgestimmten Bebauungsplanentwurf einschließlich der dazugehörigen Begründung vorgelegt.

Der ursprünglich eingereichte Entwurfsstand (Planzeichnung und Begründung) vom 04.03.2016 wurde auf Grundlage der überarbeiteten Vorhabenplanung vom 08.04.2016 entsprechend angepasst und liegt mit Stand vom 28.04.2016 vor.

Erforderliche Fachgutachten und Stellungnahmen (Stellungnahme zur Kompatibilität des Einkaufszentrums mit den Zielen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes, Verkehrliche Aussagen, Schalltechnisches Gutachten, Artenschutzgutachten → sämtlich als Anlagen enthalten) wurden eingeholt und im Rahmen der Begründung zum Bebauungsplan ausgewertet.

Inhalte und Festsetzungen des Bebauungsplanentwurfes stimmen mit den städtebaulichen Zielstellungen der Stadtverwaltung Cottbus überein und gewährleisten zusammen mit den abzuschließenden planergänzenden Verträgen die geordnete städtebauliche Entwicklung des Standortes Stadtpromenade.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes soll im Vergleich zum Zuschnitt des Aufstellungsbeschlusses geringfügig angepasst werden. Das Gebäude Berliner Platz 1 soll aufgrund seiner funktionalen Zugehörigkeit zum Gesamtensemble und aufgrund der direkt korrespondierenden Auswirkungen (z.B. Schallschutz) in den Geltungsbereich aufgenommen werden. Im südlichen Bereich wird zudem der Geltungsbereich geringfügig verkleinert. Bei der Bearbeitung des Planentwurfes stellte sich heraus, dass ein Planerfordernis für den Durchgang Stadtpromenade 12 und den Überhang des Parkhauses Blechen-Carré nicht gegeben ist.

Als zulässige Art der baulichen Nutzung wurden in dem Bebauungsplanentwurf aufgrund der räumlichen Lage des Plangebietes im unmittelbaren Stadtzentrum und der vorhandenen bzw. zu erwartenden Nutzungsmischung Kerngebiete (MK 1 bis MK 3) festgesetzt. Sämtliche Kerngebiete dürfen vollständig überbaut werden. Das MK 1 beinhaltet das Baugrundstück der EKZ GmbH einschließlich der an seinem östlichen Rand gelegenen städtischen Arrondierungsflächen. Das MK 2 beinhaltet die Wohnscheibe der GWC GmbH einschließlich der östlich davon gelegenen städtischen Wegefläche.

Der übrige Geltungsbereich wurde vollständig als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung festgesetzt. Diese beinhaltet mit der geplanten „Flaniermeile“ sowohl den Fußgängerverkehr mit Grün- und Aufenthaltsbereichen als auch den Radverkehr sowie den Lieferverkehr.

Die städtebauliche Gestaltung der in den Kerngebieten zulässigen Bebauung wurde soweit es der Festsetzungskatalog des § 9 BauGB zulässt, entsprechend festgesetzt (Gebäude-/Geschosshöhen, Anzahl der Geschosse, Baulinien in den städtebaulich prägnanten Bereichen, ...). Ergänzend wird zwischen der Stadt und der EKZ GmbH ein städtebaulicher Grundsatzvertrag geschlossen, der weitere Fragen der städtebaulichen und architektonischen Gestaltung des geplanten Einkaufszentrums regelt.

Der Vertragsentwurf liegt mit Zwischenstand vom 29.04.2016 vor (Anlage 4). Bisher konnte nicht über alle zu vereinbarenden Punkte Konsens erzielt werden. Die Verhandlungen werden bis zur Sitzung der StVV am 25.05.2016 fortgeführt. Die noch offenen Punkte sind in der Anlage entsprechend gekennzeichnet. Der Vertragsentwurf wird zusammen mit dem Entwurf des Bebauungsplans öffentlich ausgelegt.

Mit Abschluss dieses planergänzenden Vertrages soll gewährleistet werden, dass das Projekt „Einkaufszentrum Stadtpromenade“ in einer den Empfehlungen des Gutachterverfahrens gerecht werdenden Formensprache und Gestaltung einschließlich der in der Sitzung des WBVA am 02.12.2015 präsentierten textilen Fassade errichtet wird.

Um den Anforderungen an eine nachhaltige Entwicklung der Einzelhandelslandschaft der Cottbuser Innenstadt gerecht zu werden, hat die Stadt Cottbus ein Verträglichkeitsgutachten von der BBE Handelsberatung GmbH erstellen lassen, in dem die Gutachter zu dem Ergebnis kommen, dass die Umsetzung des Vorhabens der EKZ GmbH (MK 1) bei einer Begrenzung der Verkaufsfläche auf 5.900 m² verträglich für die Entwicklung der Cottbuser Innenstadt ist. Die Beschränkung der Verkaufsfläche bezieht sich ausschließlich auf den Vorhabenteil der EKZ GmbH im MK1. Die bereits bestehenden Verkaufsflächen im Bereich der Wohnscheibe der GWC GmbH im MK 2 sind in dieser Begrenzung nicht inbegriffen. Die Gutachter attestierten dem Vorhaben der EKZ GmbH positive Wechselwirkungen mit den Handelsflächen in der Wohnscheibe.

Die Gutachter empfehlen der Stadt zudem, die ergänzende Flächenstruktur des Einkaufszentrums in wichtigen Grundtendenzen festzuschreiben. Hierzu zählt aus ihrer Sicht insbesondere ein Schwerpunkt oberhalb sehr kleiner Flächen, vergleichbar der Spremberger Straße.

Folgende Empfehlungen wurden getroffen:

1. mindestens 50% der einzelhandelsrelevanten Verkaufsfläche entfallen auf Ladeneinheiten oberhalb des Cottbuser Nachbarschaftsladens
2. darunter entfallen ca. 2.000 m² Verkaufsfläche (Fläche kann anhand der endgültigen Planung noch präzisiert werden) auf großflächige Anbieter im Branchenschwerpunkt Bekleidung / persönliche Ausstattung, die Fläche kann durch einen Anbieter genutzt werden oder auch unter zwei jeweils großflächigen Anbietern aufgeteilt werden.

Die Festsetzung dieser Verkaufsflächenbegrenzung sowie der Flächenstruktur ist im Bebauungsplan aufgrund der beabsichtigten Kerngebietsfestsetzung mangels Rechtsgrundlage nicht möglich. Daher werden diese Regelungen in einem weiteren planergänzenden städtebaulichen Vertrag zwischen der Stadt Cottbus und der EKZ GmbH getroffen und zudem im Grundbuch gesichert. Dazu wurde in Absprache mit BBE die Branchenbeschränkung (Textilien) für die Großflächen auf die Branchen Sportartikel und Heimelektronik ausgeweitet.

Der entsprechende Vertragsentwurf liegt ebenfalls mit Zwischenstand vom 29.04.2016 vor (Anlage 5). Auch hier konnte bisher nicht über alle zu vereinbarenden Punkte Konsens erzielt werden, sodass die Verhandlungen bis zur Sitzung der StVV fortgeführt werden. Die noch offenen Punkte sind in der Anlage entsprechend gekennzeichnet. Da dieser Vertragsentwurf ebenfalls an der Abwägung zum Bebauungsplan teilnimmt, wird er auch Gegenstand der öffentlichen Auslegung.

Erschließungs- und Freianlagen

Die Planung und Herstellung der Erschließungs- und Freianlagen (Flaniermeile) soll auf Grundlage der vorgenannten Beratung vom 28.04.2016 durch die Stadt Cottbus erfolgen. In diesem Gespräch teilte die EKZ GmbH mit, dass sie nach Rücksprache mit dem potentiellen Käufer des Einkaufszentrums und bereits eingegangener vertraglicher Verpflichtungen nicht in der Lage ist, die auf fremdem, städtischem Grund befindlichen Erschließungs- und Freianlagen herzustellen.

Die Finanzierung der Außenanlagen erfolgt durch den Einsatz von finanziellen Mitteln aus der Städtebauförderung (mit Ausnahme der Fahrradabstellplätze und der im Eigentum der EKZ GmbH befindlichen Flächen).

Das mit der Planung der Flaniermeile beauftragte Landschaftsarchitekturbüro Atelier 8 hat in den Sitzungen der Ausschüsse für Umwelt bzw. Wirtschaft, Bau und Verkehr im April 3 Gestaltungsvarianten vorgestellt. Auf Grundlage der Diskussionsergebnisse werden diese Darstellungen aktuell weiter präzisiert.

Zeitschiene

In der mit der EKZ GmbH aktuell abgestimmten Zeitschiene wird die Fassung des Abwägungs- und Satzungsbeschlusses als Grundlage für die Erteilung der Baugenehmigung für die StVV-Sitzung September 2016 angestrebt (Anlage 6).

Anlagen:

- | | |
|-----------|---|
| Anlage 1 | Räumliche Abgrenzung des Geltungsbereiches |
| Anlage 2 | Planzeichnung zum Entwurf in der Fassung vom 28.04.2016 |
| Anlage 3 | Begründung zum Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 28.04.2016 |
| Anlage 4 | Nicht öffentlich - Entwurf zum Städtebaulichen Grundsatzvertrag zum Bebauungsplan zwischen der Stadt Cottbus und der EKZ Stadtpromenade Cottbus GmbH mit Stand vom 29.04.2016 |
| Anlage 5 | Nicht öffentlich - Entwurf zum Städtebaulichen Vertrag zur Begrenzung der Verkaufsfläche zwischen der Stadt Cottbus und der EKZ Stadtpromenade Cottbus GmbH mit Stand vom 29.04.2016 |
| Anlage 6 | Zeitschiene zur Aufstellung des Bebauungsplanes |
| Anlage 7 | Stellungnahme zur Kompatibilität des Einkaufszentrums mit den Zielen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes vom 08.02.2016 |
| Anlage 8 | Verkehrliche Aussagen vom 05.02.2016 |
| Anlage 9 | Schalltechnisches Gutachten vom 27.01.2016 |
| Anlage 10 | Artenschutzgutachten vom 08.01.2016 |