

Stadt Cottbus / město Chósebuz
Der Oberbürgermeister



Vorlagen-Nr.	
StVV	IV-140/09
HA	

Geschäftsbereich: IV

Fachbereich: 61

Termin der Tagung: 28.10.2009

Vorlage zur Entscheidung

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

Beratungsfolge:	Datum		Datum
☒ Dienstberatung Rathauspitze	15.09.09	☒ Umwelt	13.10.09
☐ Haushalt und Finanzen		☒ Hauptausschuss	21.10.09
☐ Recht, Sicherheit, Ordnung u. Petitionen		☒ Stadtverordnetenversammlung	28.10.09
☒ Wirtschaft, Bau und Verkehr	14.10.09	☐ Ortsbeiräte	
☐ Bildung, Schule, Sport u. Kultur		☐ JHA	
☐ Soziales, Gleichstellg. u. Rechte d. Minderh.			

Beratungsgegenstand:

Bebauungsplan Nr. S/76/82 „Turower Straße“ - Aufstellungsbeschluss

Beschlussvorschlag:

Die Stadtverordnetenversammlung Cottbus möge beschließen:

1. Für das im Übersichtsplan (Anlage) gekennzeichnete Gebiet an der Turower Straße wird gemäß § 1 Abs. 3 BauGB ein Bebauungsplan aufgestellt.
2. Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes ist gem. § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB ortsüblich bekannt zu machen.
3. Die Öffentlichkeit ist gemäß § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB im Rahmen einer Informationsveranstaltung über die Ziele der Planaufstellung zu unterrichten.

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:

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes ist das Entwicklungsbegehren auf dem Grundstück Flur 172, Flurstück 399 und ff., Turower Straße 62 (Darstellung des Geltungsbereiches s. Übersichtsplan). Beantragt wurde die Errichtung eines Lebensmittel-Discounters mit 800qm VF. Der Bauantrag wurde mit Bescheid vom 31.08.2009 abgelehnt. Die planungsrechtliche Unzulässigkeit des Vorhabens begründet sich ausgehend von der Lage des Grundstückes im Geltungsbereich des wieder in Kraft gesetzten Bebauungsplanes Sachsendorf-Madlow Nr. S/70-89/19, der für das Areal Turower Straße ein Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO festsetzt. Das Grundstück darf entsprechend konkreter Festsetzung als gebietsversorgende Einzelhandelseinrichtung mit einer maximalen Verkaufsfläche von 300 qm genutzt werden.

Die bisher aufstehende Handelseinrichtung mit einer genehmigten Verkaufsfläche von 658 qm stammt noch aus DDR-Zeiten (300 qm) und wurde auf Grundlage zweier Baugenehmigungen aus den Jahren 1992 und 2000 erweitert. Diese Bescheide wurden unter Anwendung der Regelungen zur Befreiung von den Festsetzungen des B-Planes nach § 31 Abs. 2 BauGB erteilt, da die damals beantragten Vorhaben hinsichtlich ihrer Verkaufsflächengröße zwar nicht den im Bebauungsplan zum Ausdruck gebrachten Planungswillen entsprachen, die Sicherung der Nahversorgung der Gebietsbevölkerung jedoch im öffentlichen Interesse lag. Die erteilten Befreiungen gelten nur für den beantragten Fall. Bei Abbruch des Gebäudes muss erneut ein Antrag auf Befreiung gestellt werden. Ausgehend vom derzeitigen Stadtumbaugeschehen kann unter Beachtung der Sachverhaltsvoraussetzungen des § 31 BauGB eine erneute Befreiung planungsrechtlich nicht zugelassen werden.

Für den Fall, dass der Bebauungsplan aus formal rechtlichen Gründen nicht angewendet werden kann, wurde die planungsrechtliche Zulässigkeit des Vorhabens auch auf Grundlage des § 34 BauGB hinsichtlich der Einfügekriterien geprüft. Demnach sind im Bereich Turower Straße zwar gebietsversorgende Handelseinrichtungen zulässig, aber aufgrund der stadumbaubedingten geringen und weiter rückläufigen Einwohnerzahl im potentiellen Einzugsbereich kann geschlussfolgert werden, dass der beantragte Neubau des Discounters das zur Versorgung des Gebietes erforderliche Warenangebot deutlich übersteigt. Der Konflikt zwischen dem privaten Baubeghären und den öffentlichen Interessen an einer bedarfsgerechten Entwicklung des Standortes kann nur über ein Bauleitplanverfahren ausgeräumt werden.

Das Erfordernis für die Aufstellung des Bebauungsplanes für das Gebiet Turower Straße ist aus nachfolgenden Gründen gegeben. Das Areal Turower Straße grenzt unmittelbar an den zentralen Versorgungsbereich des Stadtteilzentrums Sachsendorf-Madlow an der Gelsenkirchener Allee / Forum Sachsendorf. Gemäß Konzept zur Einzelhandels- und Zentrenentwicklung der Stadt Cottbus, Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 24.06.2009 (Beschluss Nr. IV-096-10/09) sind zentrale Versorgungsbereiche zu schützen.

Unter Handlungsschwerpunkt 7 des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes heißt es dazu: „Neuansiedlungen sowie die Erweiterung bestehender Betriebe an Standorten, die nicht in die Zentrenstruktur integriert sind, sollten für zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente ausgeschlossen werden.“ Der Standort Turower Straße wurde innerhalb des Konzeptes als „Sonstiger bestehender Einzelstandort (mit geringer, fehlender oder rückläufiger Nahversorgungsfunktion)“ eingestuft.

Anlage: Übersichtsplan Geltungsbereich

Finanzielle Auswirkungen:

Ja



Nein

1. Gesamtkosten:

Die Planungskosten in Höhe von ca. 8,0 T€ sind im Haushalt eingestellt

2. Sicherstellung der Finanzierung:

Produkt 051 511 010

Sachkonto 10000 543 1008

HH Stelle alt 6100 655000

Bezeichnung Sachverständigen, Gerichts- u. ähnliche Kosten

3. Folgekosten: