

Stadt Cottbus / město Chósebuz
Der Oberbürgermeister



Vorlagen-Nr.	
StVV	IV-40/11
HA	

Geschäftsbereich: IV

Fachbereich: 61

Termin der Tagung: 29.06.2011

Vorlage zur Entscheidung

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

Beratungsfolge:	Datum		Datum
☒ Dienstberatung Rathauspitze	24.05.2011	☒ Umwelt	14.06.2011
☐ Haushalt und Finanzen		☒ Hauptausschuss	22.06.2011
☐ Recht, Sicherheit, Ordnung u. Petitionen		☐ Stadtverordnetenversammlung	
☐ Soziales, Gleichstellung u. Rechte der Minderheiten		☐ Beteiligung Ortsbeiräte nach KVerf	
☐ Bildung, Schule, Sport u. Kultur		☐ Information an AG Stadteile	
☒ Wirtschaft, Bau und Verkehr	15.06.2011	☐ JHA	

Beratungsgegenstand:

Bebauungsplan Lipezker Straße/Hermann-Löns-Straße - Aufstellungsbeschluss

Beschlussvorschlag:

Die Stadtverordnetenversammlung möge beschließen:

1. Für das im Übersichtsplan (Anlage 1) gekennzeichnete Gebiet wird gemäß § 1 Abs. 3 BauGB i.V.m. § 2 Abs. 1 BauGB ein Bebauungsplan zur Sicherung zentraler Versorgungsbereiche aufgestellt.
2. Der Bebauungsplan wird im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB aufgestellt, da er ausschließlich Festsetzungen nach § 9 Abs. 2a BauGB enthalten wird.
3. Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes ist gemäß § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB ortsüblich bekannt zu machen.

In Vertretung

Frank Szymanski

Holger Kelch
Bürgermeister

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 Areal an der so genannten Europakreuzung, zwischen Lipezker Straße, Hermann-Löns-Straße und Gaglower Straße stellt auf Grund seiner stadträumlich exponierten Lage am südwestlichen Cottbuser Stadteingang, seiner Größe und der guten verkehrstechnischen Anbindung ein Standortpotenzial dar, an dessen Entwicklung die Stadt Cottbus ein nachhaltiges Interesse hat.

Die Grundstücke befinden sich im Eigentum der beiden großen Cottbuser Wohnungsunternehmen GWC und GWG. Der in den vergangenen Jahren begonnene stadumbaubedingte Abbruch des Wohnquartiers führt aufgrund der bereits beschriebenen Standortqualitäten zwangsläufig zu einem verstärkten Ansiedlungsdruck von Einzelhandelsunternehmen. Die Grundstückseigentümer haben aus betriebswirtschaftlichen Gründen ein Interesse an der Vermarktung der Grundstücke.

Aktuell liegt dem Fachbereich Bauordnung die Bauvoranfrage eines Investors vor, der beabsichtigt, den südwestlichen Teilbereich des Areals mit einem eingeschossigen Handelsobjekt zu bebauen. Gebäudetypologie und Anzahl der Stellplätze lassen auf einen Lebensmitteldiscounter schließen.

Seitens der Stadtverwaltung Cottbus wird ein entsprechendes Entwicklungsbegehren abgelehnt. Die Ansiedlung von Handelsnutzungen an diesem Standort läuft der Strategie zur Einzelhandels- und Zentrenentwicklung der Stadt Cottbus entgegen. Gemäß Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 24.06.2009 (Beschluss Nr. IV-096-10/09 zum Konzept zur Einzelhandels- und Zentrenentwicklung der Stadt Cottbus) sind zentrale Versorgungsbereiche zu schützen. Das Areal an der Europakreuzung befindet sich in den Einzugsbereichen des Stadtteilzentrums Sachsendorf-Madlow, Gelsenkirchener Allee/Forum Sachsendorf (B-Zentrum) und des Nahversorgungszentrums Thiemcenter (D-Zentrum).

Fortsetzung auf Ergänzungsblatt

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

Ergebnishaushalt: 051 511 010 10000 5431008

Erträge:

Aufwand: ca. 3.000 €

Finanzhaushalt: Produkt/Sachkonto

Einzahlungen:

Auszahlungen:

2. Deckung der Aufwendungen/Auszahlungen:

Ergebnishaushalt: 051 511 010 10000 7431008

Erträge:

Aufwand: ca. 3.000 €

Finanzhaushalt: Produkt/Sachkonto

Einzahlungen:

Auszahlungen:

3. Folgekosten:

keine

-Ergänzungsblatt-

Die Neuansiedlung von Handelseinrichtungen mit zentren- bzw. nahversorgungsrelevanten Sortimenten im Bereich Lipezker Straße/Herrmann-Löns-Straße lässt schädigende Auswirkungen auf die vorgenannten zu schützenden Versorgungszentren erwarten.

Um die mit der beantragten Ansiedlung einer Handelsnutzung an diesem Standort verbundene Fehlentwicklung rechtssicher abwenden zu können, ist es erforderlich, einen Bebauungsplan aufzustellen, der entsprechende Festsetzungen nach § 9 Abs. 2a BauGB zum Schutz zentraler Versorgungsbereiche enthält (Ausschluss zentren- und nahversorgungsrelevanter Sortimente).

Die Zielstellung des Aufstellungsverfahrens muss durch den Erlass einer Veränderungssperre gesichert werden (siehe Vorlage IV - 041/11).

Aus städtebaulicher Sicht soll das Areal für eine seiner besonderen stadträumlichen Lage gerecht werdenden Bebauung mit entsprechender Baumasse und attraktiver Gestaltung vorgehalten werden. Vorstellbar wäre zum Beispiel die Etablierung eines repräsentativen Firmenstandortes analog Vattenfall oder Knappschaft.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von ca. 2,2 ha. Er erstreckt sich auf die Flurstücke 69, 71, 72, 75, 76, 77, 78, 83, 84, 85, 86, 87, 88, 139 und 142 der Flur 136 der Gemarkung Spremberger Vorstadt (Übersichtsplan in Anlage).

Die Planungsleistung zum Bebauungsplan soll durch den Fachbereich Stadtentwicklung erbracht werden. Durch das Aufstellungsverfahren entstehen somit lediglich Kosten für die Einholung eines standortbezogenen Einzelhandelsgutachtens von ca. 3.000 € zur Untersetzung der mit der Einleitung des Aufstellungsverfahrens verfolgten Zielstellung.

Anlage 1: Übersichtsplan Geltungsbereich Bebauungsplan Lipezker Straße/Herrmann-Löns-Straße