

Erläuterungsbericht zur 1. Änderung des Flächennutzungsplanes Cottbus

Sonderbaufläche für großflächigen Einzelhandel und Großhandel

Änderung einer gemischten Baufläche (§ 6 BauNVO) des FNP

Für ein Einkaufszentrum mit max. 3 250 qm Verkaufsfläche soll im Stadtgebiet Süd am Standort „Südeck“ Baurecht geschaffen werden.

Aufgrund der geplanten Verkaufsfläche ist das Vorhaben als großflächiger Einzelhandel zu bewerten. Die Neuansiedlung von großflächigem Einzelhandel in Nachbarschaft zu bestehenden Zentren im Stadtgebiet Süd erforderte im Vorfeld eine vertiefende Betrachtung hinsichtlich potentieller Auswirkungen auf die städtebaulichen Zielstellungen, so dass die Stadtverwaltung Cottbus eine gutachterliche Stellungnahme in Auftrag gegeben hat, das Ergebnis liegt vor:

Die gutachterliche Stellungnahme zu den potentiellen städtebaulichen Auswirkungen einer Verbrauchermarktsiedlung am Standort „Südeck“ in Cottbus ist zu dem Ergebnis gekommen, dass durch diese Ansiedlung keine negativen funktionalen Auswirkungen auf die Nahversorgungsstruktur des Stadtgebietes Cottbus-Süd zu erwarten sind. Verdrängungswirkungen auf das Stadtteilzentrum Sachsendorf sind nur in einem Umfang von 2,6% zu erwarten, da das vorgesehene Einkaufszentrum und das Stadtteilzentrum auf unterschiedliche Nachfragen zielen. Insgesamt wird durch das Vorhaben eine ergänzende Angebotssituation entstehen, was insgesamt eine stärkere Kaufkraftbindung im Stadtgebiet bewirken kann.

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Cottbus stellt den geplanten Standort als Teil einer gemischten Baufläche dar. Er liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfes „Südeck“. Dieser ist nicht rechtskräftig, besitzt jedoch Planreife, um eine Beurteilung nach § 33 Abs. 1 BauGB vorzunehmen. Die Anwendung des § 33 Abs. 1 BauGB darf aber nur erfolgen, wenn die Zulässigkeit des Bauvorhabens nicht bereits nach § 34 BauGB gegeben ist.

Gemäß § 3 BbgBauGBDG ist der § 34 Abs.1 Satz 1 BauGB in Brandenburg für großflächigen Einzelhandel im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO ausdrücklich nicht anzuwenden. Großflächiger Einzelhandel im Sinne § 11 Abs. 3, Satz1, Nr.1 BauNVO ist entsprechend ausdrücklicher gesetzlicher Regelung nur in Kerngebieten oder in für sie festgesetzten Sondergebieten zulässig.

Voraussetzung für die Genehmigungsfähigkeit des Vorhabens wäre die Lage in einem der o. g. Gebiete. Diese ist am geplanten Standort nicht erfüllt, so dass das Vorhaben planungsrechtlich nicht zulässig ist. Die Zulässigkeit für ein derartiges Bauvorhaben muss über eine verbindliche Bauleitplanung geschaffen werden.

Der aufzustellende Bebauungsplan, in dessen Geltungsbereich das Grundstück als Sondergebiet mit speziellen Einschränkungen hinsichtlich der Nutzung der Fläche festgesetzt werden soll, ist aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln, so dass

gleichzeitig mit dem Bebauungsplanverfahren ein Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplanes durchzuführen ist.

Die zu ändernde gemischte Baufläche umfasst ein Gebiet von 1,29 ha. Diese Fläche wird mit dem 1. Änderungsverfahren des Flächennutzungsplanes als Sondergebietsfläche für großflächigen Einzelhandel und Großhandel dargestellt. Die Größe der Fläche ist auf die Flächenplanung des Einkaufszentrums begrenzt.