



Stadtverordnetenversammlung Cottbus

**Anfrage für die Stadtverordnetenversammlung am 28.03.2018
Rechtliche Situation zum zweiten Bauabschnitt des Blechen Carré**

Datum 27.03.2018

Sehr geehrte Damen und Herren Stadtverordnete,,
sehr geehrter Herr Kaun,

Geschäftsbereich/Fachbereich
G IV Stadtentwicklung und Bauen

Sie baten um Beantwortung folgender Fragen:

- 1. Wie ist die aktuelle baurechtliche Situation auf der Fläche des geplanten 2. Bauabschnitts? Bis wann rechnet die Stadtverwaltung mit einem genehmigungsfähigen Bauantrag des Investors?**

Zeichen Ihres Schreibens

Sprechzeiten

Die EKZ Stadtpromenade Cottbus GmbH reichte mit Antrag vom 18.12.2015 einen Bauantrag für die Errichtung des Einkaufszentrums ein. Am 26.11.2016 wurde der Bebauungsplan M/4/100 Einkaufszentrum Stadtpromenade in Kraft gesetzt. Ende 2017 und Anfang 2018 wurden mit Herrn Becker, als Bevollmächtigten im Baugenehmigungsverfahren, die Grundlagen der Genehmigungsvoraussetzung auf der Grundlage des erreichten Standes besprochen. Danach ist zur Erteilung der Baugenehmigung die Unterzeichnung des Stellplatzablösevertrages, als auch des Vertrages zur Durchführung und Finanzierung der Maßnahmen Einkaufszentrum Stadtpromenade einschließlich Außenanlagen notwendig. Die Vertragsangebote, die mit der Bauherrschaft endverhandelt sind, wurden der Bauherrschaft zur Annahme zugesandt. Soweit die Verträge angenommen werden, kann die Baugenehmigung unter aufschiebenden Bedingungen erteilt werden. Aufgrund der aufschiebenden Bedingungen wird die Baugenehmigung erst wirksam, wenn der Stellplatzablösebetrag gezahlt wurde, der Nachweis der rechtlichen Sicherung der real herzustellenden Stellplätze erfolgte und die Bankbürgschaft für die Herstellung der Fassade übergeben wurde.

Ansprechpartner/-in
Marietta Tzschoppe

Zimmer
108

Mein Zeichen
G IV tz-ko

Telefon
0355 612 2600

Fax
0355

E-Mail
Marietta.Tzschoppe@cottbus.de

- 2. Wie lang ist der beschlossene Bebauungsplan für die Fläche verbindlich? Hat die Stadt Cottbus die Möglichkeit, den Bebauungsplan zu ändern oder aufzuheben? Wenn ja, welche Maßnahmen müssten hierzu ergriffen werden?**

Anders als bei dem im Jahr 2010 in Kraft gesetzten und im Jahr 2014 aufgehobenen vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Stadtpromenade Cottbus, 2. Bauabschnitt Blechen-Carré“ handelt es sich bei dem am 26.11.2016 in Kraft gesetzten Bebauungsplan M/4/100

„Einkaufszentrum Stadtpromenade“ nicht um einen vorhabenbezogenen, sondern um einen sogenannten Angebotsbebauungsplan.

Der wesentliche Unterschied zwischen diesen beiden Planarten liegt in der Durchführungsverpflichtung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans nach § 12 (1) BauGB. Der Vorhabenträger verpflichtet sich in einem abzuschließenden Durchführungsvertrag zur Umsetzung des Vorhabens in einer bestimmten Frist. Wird das Vorhaben nicht innerhalb dieser Frist umgesetzt, soll die Gemeinde den vorhabenbezogenen Bebauungsplan nach § 12 (6) BauGB aufheben.

Eine solche Durchführungsverpflichtung besteht bei Angebotsbebauungsplänen nicht. Diese sind unbefristet gültig, sofern sie nicht durch die Gemeinde geändert oder aufgehoben werden.

Die Änderung oder Aufhebung eines Bebauungsplanes erfolgt im formellen Verfahren auf der Grundlage des Baugesetzbuches. Zur Einleitung eines solchen Verfahrens müssen zwingende städtebauliche Gründe vorliegen. Diese liegen aus Sicht des Fachbereiches Stadtentwicklung in diesem Fall nicht vor, denn die grundsätzliche städtebauliche Zielstellung liegt für den Standort Stadtpromenade ausweislich des durch die StVV im Oktober 2016 und damit zeitgleich zum Beschluss der Satzung über den hier gegenständlichen Bebauungsplan beschlossenen Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes in der Errichtung eines Einkaufszentrums und der damit verbundenen Attraktivitätssteigerung der Innenstadt.

3. Welche Möglichkeiten sieht die Stadtverwaltung Cottbus, die Fläche einer anderen Verwendung als dem Bau eines Einkaufszentrums zuzuführen?

Wie zuvor bei der Beantwortung der Frage 2 erwähnt, liegt die städtebauliche Zielstellung der Stadt Cottbus in der weiteren Entwicklung des Areals Stadtpromenade als Einzelhandelsstandort, der die bestehenden Einkaufsbereiche Spreegalerie mit Galeria Kaufhof/Blechen-Carré und der Spremberger Straße verbindet.

4. Gibt es die Möglichkeit der Erzwingung eines Eigentümerwechsels mit dem Ziel, dass die Stadt Cottbus wieder selbst über die Fläche verfügen kann? Welche Voraussetzungen müssten dafür geschaffen werden?

Zunächst möchte ich nochmals klarstellen, dass die Stadt Cottbus zu keiner Zeit Eigentümerin der wesentlichen Grundstücksteile war. Der Verkauf erfolgte im Jahr 2006 direkt von der Treuhand Liegenschaftsgesellschaft an eine Gesellschaft der heutigen Eigentümer.

Grundsätzlich obliegt es dem Eigentümer zu entscheiden, wie er mit seinem Eigentum in Übereinstimmung mit dem jeweiligen Ortsrecht umgeht. Eine Eingriffsmöglichkeit in diesen grundgesetzlichen Schutz besteht nur auf der Grundlage von Gesetzen, die wiederum an dem Maßstab des Grundgesetzes und des BauGB gemessen werden müssen.

Mit freundlichen Grüßen

Marietta Tzschope
Bürgermeisterin