

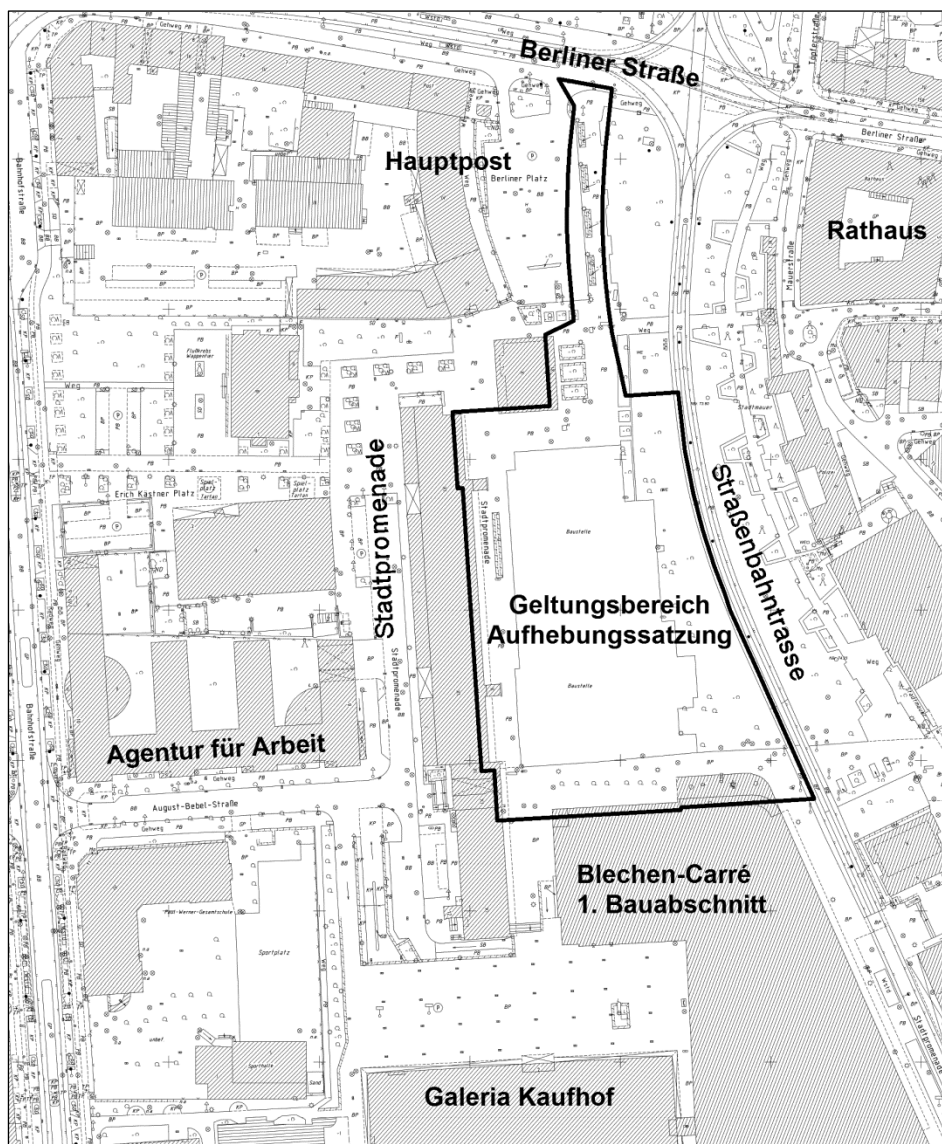


Fassung August 2014
letzte Bearbeitung 05.09.2014

Verfahrensstand: Satzung

Begründung zur Aufhebung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Stadtpromenade Cottbus, 2. Bauabschnitt Ble- chen-Carré“

(Aufhebung im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB)



Inhalt

1. Einführung

- 1.1. Lage des Plangebietes
- 1.2. Anlass und Erfordernis der Planaufhebung
- 1.3. Gegenwärtige Bestandssituation, Eigentumsverhältnisse
- 1.4. Grundlage des Verfahrens

2. Ausgangssituation

- 2.1. Damaliger Anlass, Ziel und Zweck des aufzuhebenden Bebauungsplans

3. Ziel der Aufhebung

4. Planungsbindungen

- 4.1. Flächennutzungsplan
- 4.2. Sanierungsgebiet Modellstadt Cottbus
- 4.3. Informelle Planungen
- 4.4. Belange des Denkmalschutzes

5. Berücksichtigung der Ergebnisse der Beteiligung nach §§ 3 und 4 BauGB

6. Auswirkungen der Planung

- 6.1. Künftiges Planungsrecht
- 6.2. Auswirkungen auf die Umwelt
- 6.3. Finanzielle Auswirkungen für die Gemeinde

1. Einführung

1.1. Lage des Plangebietes

Das Plangebiet liegt an der Stadtpromenade im Cottbuser Stadtzentrum im Stadtteil Mitte, westlich angrenzend zur Altstadt. Es umfasst eine Fläche von ca. 12.000 m² der Fluren 3 und 17 der Gemarkung Altstadt.

Im Norden wird das Plangebiet begrenzt durch den Verlauf der Berliner Straße, im Osten durch die Straßenbahntrasse Stadtpromenade, im Westen durch die Wohnbebauung Stadtpromenade 10, 11 und im Süden durch das Einkaufszentrum Blechen-Carré (1. Bauabschnitt).

Die räumliche Lage des Plangebietes wird auch aus der Übersichtskarte (siehe Deckblatt der Begründung) ersichtlich.

Das Plangebiet der Aufhebungssatzung ist identisch mit dem Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Stadtpromenade Cottbus, 2. Bauabschnitt Blechen-Carré“, in Kraft getreten am 11.12.2010.

1.2. Anlass und Erfordernis der Planaufhebung

Die Stadt Cottbus hat für das unter Punkt 1.1 beschriebene Plangebiet den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Stadtpromenade Cottbus, 2. Bauabschnitt Blechen-Carré“ aufgestellt und am 24.11.2010 als Satzung beschlossen. In Folge ist er mit Bekanntmachung im Amtsblatt am 11.12.2010 in Kraft getreten.

Das geplante Vorhaben „2. Bauabschnitt Blechen-Carré“ umfasste die Erweiterung des direkt angrenzenden Einkaufszentrums Blechen-Carré, 1. Bauabschnitt (1.BA). In Abstimmung mit dem Investor wurde im vorhabenbezogenen Bebauungsplan ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Einkaufszentrum festgesetzt. Die Verkaufsfläche wurde auf 4.500 m² beschränkt. Zulässig waren, auf Grundlage einer nach § 12 (3a) BauGB getroffenen Festsetzung, ausschließlich Vorhaben, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet hatte.

Der Vorhabenträger, die EKZ Stadtpromenade Cottbus GmbH (nachfolgend EKZ genannt) verpflichtete sich im Durchführungsvertrag, bis spätestens 6 Monate nach Inkrafttreten der Satzung (11.06.2011) bei der Stadt Cottbus einen Bauantrag zur Errichtung des 2. Bauabschnitts Blechen-Carré einzureichen. Dieser Verpflichtung ist der Vorhabenträger nicht nachgekommen.

In nachfolgenden Verhandlungen erklärte sich die Stadtverwaltung Cottbus bereit, dem Vorhabenträger eine Fristverlängerung zur Einreichung des Bauantrages einzuräumen. Diese Vorgehensweise wurde durch die Stadtverordnetenversammlung (StVV) mit Beschluss vom 28.03.2012 zur 1. Änderung des Durchführungsvertrages bestätigt. Gegenstand des Änderungsvertragsentwurfes war eine Fristverlängerung bis August 2012. Diese Vertragsänderung wurde durch die EKZ nicht unterzeichnet.

Mit Schreiben vom 29.04.2013 beantragte die EKZ die Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Stadtpromenade Cottbus, 2. Bauabschnitt Blechen-Carré“. Daraufhin wurde eine interfraktionelle Arbeitsgruppe aus Mitgliedern der

StVV und Mitarbeitern der Stadtverwaltung sowie der Versorgungsunternehmen Lausitzer Wasser Gesellschaft GmbH (LWG) und Stadtwerke Cottbus GmbH (SWC) gebildet, die zusammen mit Vertretern der EKZ über die beantragte Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans beriet.

Im Ergebnis dieser Gespräche wurde durch die StVV am 12.06.2013 ein Beschluss über den Antrag der EKZ vom 29.04.2013 gefasst und die Stadtverwaltung beauftragt, der StVV bis zum 31.07.2013 einen Beschlussvorschlag zur Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans einschließlich eines angepassten Durchführungsvertrages zuzuleiten.

Auf Grundlage dieses Beschlusses wurden mit dem Vorhabenträger wöchentliche Koordinierungsberatungen durchgeführt, in deren Verlauf dezidiert Art und Umfang der durch die EKZ beizubringenden Unterlagen zur Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes vereinbart wurden. Im Ergebnis des Arbeitsprozesses konnten wesentliche Teile der Beschlussvorlage abschließend fertiggestellt werden.

Mit Schreiben vom 24.07.2013 teilte jedoch die EKZ mit, dass sie nicht in der Lage ist, innerhalb des durch die StVV gesteckten Zeitrahmens einen Gesamtfinanzierungsnachweis für die Errichtung des 2. BA Blechen-Carré vorzulegen. Stattdessen schlug sie die Vereinbarung eines neuen Zeitfensters bis 31.12.2013 für dessen Vorlage vor.

Während der 6. Außerordentlichen Tagung der StVV am 07.08.2013 wurden die Stadtverordneten über den aktuellen Stand zum 2. BA Blechen-Carré informiert. Auf der Basis des Beratungsergebnisses wurde durch den Oberbürgermeister und die EKZ eine gemeinsame Erklärung unterzeichnet, in der sich der Vorhabenträger verpflichtete, den Finanzierungsnachweis für die Errichtung des 2. BA bis spätestens zum 31.12.2013 vorzulegen. Im Gegenzug verpflichtete sich die Stadt Cottbus, „die Einleitung eines Aufhebungsbeschlusses des vorhabenbezogenen Bebauungsplans bis längstens zum 01.01.2014 zurückzustellen“.

Mit Schreiben vom 18.12.2013 teilte die EKZ mit, dass Ergebnisse zur Finanzierung frühestens Ende März 2014 erwartet werden und weiter verhandelt werden soll. Damit wurde die in der gemeinsamen Erklärung enthaltene Bedingung zur Beibringung eines Finanzierungsnachweises bis spätestens 31.12.2013 nicht erfüllt.

Mit der durch Beschluss der StVV vom 29.01.2014 erfolgten Einleitung des Aufhebungsverfahrens des vorhabenbezogenen Bebauungsplans wird die Stadt Cottbus einer Forderung des Baugesetzbuches (BauGB) gerecht. Gemäß § 12 (6) Baugesetzbuch soll die Gemeinde den vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufheben, wenn der Vorhaben- und Erschließungsplan nicht innerhalb der vereinbarten Frist durchgeführt wird.

1.3. Gegenwärtige Bestandssituation, Eigentumsverhältnisse

Der Geltungsbereich der Aufhebungssatzung liegt innerhalb des in der modernen Formsprache der 70er Jahre errichteten neuen Stadtzentrums der Stadt Cottbus. Dieses zwischen Karl-Liebnecht-Straße und Berliner Straße befindliche Ensemble grenzt direkt westlich an die Altstadt an. Neben mehreren in Plattenbauweise errichteten Wohngebäuden bestand die Bebauung im Wesentlichen aus einem

Warenhaus, einer Eisbar, einer Buchhandlung und mehreren ebenfalls in Plattenbauweise errichteten Pavillons (siehe Kapitel 4.4 Denkmalschutz), die vor allem Einzelhandelsnutzungen beherbergten. Das Areal war weitläufig unterkellert und verfügte im Untergeschoss unter anderem über eine Diskothek und Bowlingbahn.

Seit dem Jahr 2005/06 hat sich das Erscheinungsbild dieses Stadtraumes deutlich verändert. Der südliche Bereich wurde vollkommen überformt. Weite Teile des ehemals großzügig dimensionierten öffentlichen Raumes wurden mit dem Einkaufszentrum Blechen-Carré (1. Bauabschnitt) überbaut. Zu diesem Zweck wurden die Eisbar und eine über die Gleisanlagen der Straßenbahn führende Fußgängerbrücke abgebrochen.

Mit der Planung zur Errichtung des 2. Bauabschnitts wurden im Jahr 2011 auch die im nördlichen Bereich aufstehenden Pavillons abgebrochen. Hier sollte der zweigeschossig geplante Erweiterungsbau des Blechen-Carré entstehen.

Allerdings wurden die Abbrucharbeiten nicht vollständig durchgeführt. Bisher erfolgte der Rückbau nur oberirdisch. Das Kellergeschoss wurde einschließlich Kellerdecke nicht abgebrochen. Da die Außenwände des Untergeschosses für den Neubau des Einkaufszentrums nachgenutzt werden sollten und konstruktive Zusammenhänge zwischen dem Abbruch der Kellerdecke und der Standsicherheit der angrenzenden Wohnbebauung nicht ausgeschlossen werden konnten, wurde die Baustelle im Sommer 2011 lediglich gesichert und mit einem Bauzaun versehen.

Eigentümerin des brach liegenden Baugrundstückes ist die EKZ Stadtpromenade Cottbus GmbH, die gleichzeitig Vorhabenträger des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist.

Eigentümerin der innerhalb des Geltungsbereiches befindlichen Verkehrs- und Grünflächen ist die Stadt Cottbus.

1.4. Grundlage des Verfahrens

Grundlage für die Durchführung des Verfahrens ist das BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548).

§ 1 (8) BauGB regelt, dass die Vorschriften über die Aufstellung von Bebauungsplänen auch für ihre Aufhebung gelten.

Dieses Verfahren wird als **vereinfachtes Verfahren** nach § 13 BauGB durchgeführt, da die im § 12 Abs. 6 BauGB genannten Voraussetzungen erfüllt sind. Die im Durchführungsvertrag vereinbarte Frist ist seit 2 ½ Jahren abgelaufen.

Von der **frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit** gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und der **Behörden** gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurde unter Anwendung des § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB abgesehen.

Im Rahmen dieses Planverfahrens wurden folgende Verfahrensschritte durchgeführt:

- Einleitungsbeschluss über die Aufhebung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans vom 29.01.2014 (Beschluss-Nr. IV-002-55/14)
(bekannt gemacht im Amtsblatt für die Stadt Cottbus vom 22.03.2014)

- Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB) vom 07.07.2014 - bis 07.08.2014
(bekannt gemacht im Amtsblatt für die Stadt Cottbus vom 28.06.2014)
- Förmliche Beteiligung der Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB)
(beteiligt mit Schreiben vom 20.06.2014 bzw. 24.06.2014)

2. Ausgangssituation

2.1. Damaliger Anlass, Ziel und Zweck des aufzuhebenden Bebauungsplans

Das Plangebiet liegt vollständig innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. M/4/45 „City-Galerie Stadtpromenade Cottbus“.

Vordergründige Zielstellung dieses seit dem 24.05.2003 rechtskräftigen Bebauungsplans ist die Stärkung des Stadtzentrums und die damit verbundene Erhöhung der Anziehungskraft der Cottbuser Innenstadt. Dem damals bestehenden Defizit an Handels- und Dienstleistungseinrichtungen sollte mit höherer Angebotsdichte, gesteigerter Aufenthalts- und Lebensqualität sowie Erlebnisvielfalt begegnet werden.

Gleichzeitig sollte die dringend erforderliche Vernetzung der Altstadt mit dem Bereich Stadtpromenade in gestalterischer und funktioneller Hinsicht hergestellt, die öffentlichen Räume aufgewertet und die Grünstruktur erweitert werden.

Der Bebauungsplan enthält zur Umsetzung der planerischen Vorgaben Festsetzungen zur Errichtung eines sonstigen Sondergebietes Einkaufszentrum. Darüber hinaus setzt er zwei Kern- (MK 1 und MK 2) und zwei Mischgebiete (MI 1 und MI 2) vordergründig zur Bestandssicherung fest.

Das Kerngebiet 1 (MK 1) umfasst das Grundstück eines Warenhauses (Galeria Kaufhof), das dort bereits seit DDR-Zeiten besteht. Kerngebiet 2 (MK 2) erstreckt sich auf das Areal zwischen der Straßenbahntrasse Stadtpromenade und der Spremberger Straße, das großteils mit altstadttypischen Wohn- und Geschäftshäusern und ergänzend mit Gebäuden der DDR-Zeit bebaut ist.

Die im Geltungsbereich in Plattenbauweise errichteten Wohngebäude mit Geschäftsunterlagerungen wurden als Mischgebiete MI 1 (Wohnscheibe Stadtpromenade 10 - 12) und Mischgebiet MI 2 (Punkthochhaus Stadtpromenade 6) festgesetzt.

Das festgesetzte Sondergebiet ist unterteilt in vier Teilgebiete (SO 1.1 bis SO 1.4). Im Bereich der südlich gelegenen SO 1.1 und 1.2 wurde zwischenzeitlich der erste Bauabschnitt des Blechen-Carré realisiert. Nördlich daran grenzen die SO 1.3 (Ostseite) und SO 1.4 (Westseite) an. Im SO 1.4 orientierte sich die Festsetzung zum Maß der Nutzung am damaligen, unter Denkmalschutz stehenden Gebäudebestand. Um das Ensemble vor Überformung zu schützen, wurden entlang der Außenwände der aus den 70er Jahren stammenden Pavillonbebauung zeichnerisch Baulinien festgesetzt. Mit dieser Festsetzung sollte sichergestellt werden, dass bei

möglichem Umbau, Abriss oder baulichem Ersatz die städtebauliche Figur aufrecht-erhalten wird.

Im östlichen angrenzenden SO 1.3 sind bauliche Anlagen ausschließlich im Unter-geschoss zulässig. Diese Festsetzung zielte ebenfalls auf die Sicherung des Bestandes ab. Ebenerdig sollte ein offen gestalteter Vorplatz entstehen.

Die mit der Festsetzung der Sondergebiete SO 1.3 und 1.4 verfolgte Zielrichtung konnte jedoch nicht umgesetzt werden. Es hatte sich herausgestellt, dass die Pavil-lonbebauung nicht mehr wirtschaftlich genutzt werden konnte. Die bestehende Kubatur ließ sich nicht an die Anforderungen des Einzelhandels anpassen. Zuneh-mender Leerstand führte zu einem städtebaulichen Missstand, in dessen Folge die Aufrechterhaltung bzw. Änderung der Planungsziele zu prüfen war.

Der damalige Eigentümer der Pavillons, die Treuhand Liegenschaftsgesellschaft mbH veräußerte das Grundstück im Jahr 2006 an den Investor des Blechen-Carré, der beabsichtigte, das Einkaufszentrum zu erweitern. Diese Absicht wurde von der Stadt Cottbus mitgetragen, da das planerische Ziel der Stadt weiterhin in einer Stär-kung der Innenstadtfunktion im Sinne des Zentrenmodells der Stadt Cottbus lag und gleichzeitig die aus dem zunehmenden Verfall der nicht mehr marktfähigen Han-delsbebauung (Pavillons) resultierenden städtebaulichen Missstände beseitigt werden sollten.

Im Juni 2008 wurde ein Einleitungsbeschluss zur Änderung des Bebauungsplanes Nr. M/4/45 „City-Galerie Stadtpromenade Cottbus“ gefasst. Da sich das Änderungs-verfahren auf den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans erstreckte, gestaltete sich der Planungsprozess zeitaufwendig. Um möglichst kurzfristig und ohne weitere Abhängigkeiten Baurecht für die Erweiterung des Einkaufszentrums zu erhalten, wurde im Jahr 2009, statt das Änderungsverfahren fortzuführen, die Auf-stellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Stadtpromenade Cottbus, 2. Bauabschnitt Blechen-Carré“ beschlossen. Seit seinem Inkrafttreten am 11.12.2010 überlagert und ersetzt er in seinem Geltungsbereich den bestehenden Bebauungs-plan Nr. M/4/45 „City-Galerie Stadtpromenade Cottbus“. Zu den somit modifizierten städtebaulichen Zielstellungen, darauf basierenden planungsrechtlichen Festset-zungen und weiteren Inhalt wird auf den vorhabenbezogenen Bebauungsplan verwiesen.

3. Ziel der Aufhebung

Ziel der Aufstellung der Aufhebungssatzung ist die Aufhebung des sich aus der Sat-zung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Stadtpromenade Cottbus, 2. Bauabschnitt Blechen-Carré“ ergebenden, speziell für das vom Vorhabenträger geplante Bauvorhaben erlassenen Planungsrechts in Verbindung mit den aus dem zugehörigen Durchführungsvertrag resultierenden Umsetzungsverpflichtungen.

Mit der Aufstellung der Aufhebungssatzung wird den Anforderungen des § 12 (6) BauGB entsprochen. Der Vorhabenträger war nicht in der Lage, das Vorhaben in der im Durchführungsvertrag vereinbarten Frist umzusetzen.

4. Planungsbindungen

4.1. Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Cottbus aus dem Jahr 2003 stellt das Plangebiet im Wesentlichen als gemischte Baufläche dar. Entlang der Straßenbahnlinie ist eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage dargestellt.

4.2. Sanierungsgebiet Modellstadt Cottbus (Stand 2012)

In der 6. Fortschreibung der Rahmenplanung zum Sanierungsgebiet mit Stand 2012 wird auf der Grundlage des vorhabenbezogenen Bebauungsplans von der Erweiterung des Blechen-Carré ausgegangen. Damit verbunden ist als weitere Zielstellung die Aufwertung des umgebenden Fußgängerbereiches mit Berliner Platz, Stadtforum und Stadtpromenade.

4.3. Informelle Planungen

Stadtumbaustrategiekonzept Cottbus 2020 / Integriertes Stadtentwicklungskonzept (Stand 2010)

In der 2. Fortschreibung des Stadtumbaukonzeptes als Bestandteil des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes (INSEK) liegt einer der Schwerpunkte auf der Entwicklung der Innenstadt und hier vorrangig in der Beseitigung von Defiziten, die durch Brachflächen und Unternutzungen in exponierten Lagen bestehen sowie in der Aufwertung des öffentlichen Raums mit Stabilisierung der städtebaulich qualitativen Stadtstrukturen, hier insbesondere der Denkmalbereiche.

Aufgrund der Vielschichtigkeit sind planerische Betrachtungen der Einzelbereiche und die Fortführung der Sanierungsplanung von entscheidender Bedeutung. Das Plangebiet liegt innerhalb des Sanierungsgebietes Modellstadt Cottbus.

Urbane Vielfalt, Funktionalität und Attraktivität sind die bestimmenden Ziele für die weitere Innenstadtentwicklung. Daraus leiten sich die Entwicklungs- und Handlungsbedarfe als Maßnahmenswerpunkte ab. Dabei wird die Entwicklung des Bereichs Stadtpromenade zwischen 1. Bauabschnitt Blechen-Carré und dem Berliner Platz einschließlich der Neugestaltung des öffentlichen Freiraums als wichtiges Einzelprojekt betrachtet.

Konzept zur Einzelhandels- und Zentrenentwicklung der Stadt Cottbus (Stand 2008)

Das Konzept zur Einzelhandels- und Zentrenentwicklung von 2008 formuliert Zielsetzungen und Handlungsempfehlungen für die gesamtstädtische Verteilung, Größenordnung und Branchenstruktur von Einzelhandelsangeboten. Im Fokus der Untersuchung steht die Innenstadt als Zentrum und wichtigster Anziehungspunkt der Stadt Cottbus. In dem Konzept wurde festgestellt, dass die Ausstrahlungskraft des Cottbuser Einzelhandels in der Innenstadt (noch) nicht den Anforderungen eines Oberzentrums entspricht; hier wurde auf das Fehlen vor allem von wichtigen Magneten aus den Branchen Bekleidung, Unterhaltungselektronik und Lebensmitteln verwiesen.

Mit dem 2008 eröffneten Einkaufszentrum Blechen Carré wurde bereits ein wesentlicher Beitrag zur Attraktivierung der Innenstadt geleistet. Weiterhin gingen die Gutachter davon aus, dass mit der Realisierung des zweiten Bauabschnitts und entsprechender Einbindung von Magnetanbietern mit regionaler Ausstrahlungskraft die regionale Anziehungskraft der Cottbuser Innenstadt noch einmal deutlich verstärkt worden wäre.

Zudem sahen die Gutachter die mit der Errichtung des 2. BA Blechen-Carré einhergehende räumliche und funktionale Verknüpfung der innerstädtischen Haupteinkaufsbereiche Galeria Kaufhof, Blechen-Carré, Spremberger Straße und Spreegalerie als weiteren positiven Entwicklungsimpuls an.

4.4. Belange des Denkmalschutzes

Der Geltungsbereich der Aufhebungssatzung liegt innerhalb des aus DDR-Zeiten stammenden Bauensembles Stadtpromenade. Die in den 70er Jahren errichtete Bebauung steht als Denkmalensemble (Gruppe von Einzeldenkmalen) unter Schutz.

Das Denkmal ist laut Schreiben des Brandenburgischen Landesamtes für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum vom 28.07.2014 unter der folgenden Bezeichnung in der Denkmalliste des Landes Brandenburg eingetragen:

Cottbus Stadtpromenade

Warenhaus einschließlich Fußgängerterrassen und Innenwandbild „Cottbus im Jahr 1730“, Stadthalle einschließlich der Treppenanlage mit Springbrunnen, Wohnscheibe, Punkthaus Am Turm, Punkthaus Berliner Platz mit Betonrelief „Geschichte der Arbeiterbewegung“, Gaststätte „Am Stadttor“ mit Wandmosaik „Cottbuser Bauernmarkt“, Volksbuchhandel sowie Straßenverkehrsfunktionsgebäude des ehemaligen neuen Stadtzentrums „Stadtpromenade“. (ID Nr. 09100018)

5. Berücksichtigung der Ergebnisse der Beteiligung nach §§ 3 und 4 BauGB

Die im Rahmen des Beteiligungsverfahrens nach § 3 Abs. 2 BauGB (Öffentliche . Auslegung des Entwurfes zur Aufhebung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes) bzw. nach § 4 Abs. 2 BauGB (förmliche Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange) eingegangenen Anregungen und Hinweise wurden geprüft und in die Abwägung eingestellt, soweit deren Inhalt für die Fortführung und den Abschluss des Verfahrens abwägungsrelevant war und auf die Auswirkungen der Planaufhebung in rechtlicher und finanzieller Hinsicht Bezug genommen wurde.

Allen im Rahmen der Beteiligung der Behörden sowie von der Verwaltung abgegebenen Stellungnahmen (ausgenommen die Stellungnahme der IHK) ist eine grundsätzliche Zustimmung zur Aufhebung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes zu entnehmen.

Aufgrund der zum Entwurf der Aufhebungssatzung abgegebenen Hinweise aus dem gesamten Beteiligungsverfahren wurden folgende Stellungnahmen in die Abwägung eingestellt:

- Industrie- und Handelskammer Cottbus (IHK)
- Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum (BLDAM)
- Lausitzer Wasser GmbH Co.KG (LWG)
- Fachbereich Grün und Verkehrsflächen der Stadtverwaltung Cottbus

Dazu wurden im Rahmen der Abwägung folgende Wertungen vorgenommen:

IHK:

Die IHK hat in ihrer Stellungnahme Hinweise gegen die Aufhebung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes zum jetzigen Zeitpunkt vorgetragen und um Prüfung einer nochmaligen Verlängerung der Durchführungsfrist (bis 01.01.2015) gebeten. Im Weiteren tritt die IHK für eine Aufrechterhaltung der planungsrechtlichen Rahmenbedingungen für eine nachhaltige städtebauliche und wirtschaftliche Stärkung und Aufwertung des Standortes ein.

In zusammenfassender Bewertung dieser Interessen wird eingeschätzt, dass die grundsätzlichen Interessen der Unternehmen an einer städtebaulich und wirtschaftlich angemessenen Entwicklung des Stadtzentrums auch nach Aufhebung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gewahrt bleiben.

Die mit dem wiederauflebenden Bebauungsplan „City-Galerie Stadtpromenade Cottbus“ geschaffenen Baurechte dienen grundsätzlich den allgemeinen Zielstellungen der Stärkung der Innenstadt als Handels- und Dienstleistungszentrum.

Mit dem bisherigen Vorhabenträger (EKZ Stadtpromenade Cottbus GmbH) oder einem neuen Eigentümer des Baugrundstückes in der Stadtpromenade kann im begründeten Interesse über das Erfordernis zur Anpassung/Änderung des beste-

henden Planungsrechtes entschieden werden. Der Vorhabenträger –und der am 07.08.2014 vorgestellte potentielle Erwerber haben die Stadt bisher nicht mit belastbaren Informationen/ Unterlagen und Nachweisen ausgestattet, die es rechtfertigen würden, eine nochmalige Fristverlängerung und Aussetzung des Aufhebungsverfahrens zu begründen. Das Schreiben der CBC-Projekt-GmbH vom 28.08.2014 liefert diesbezüglich keine neuen Informationen.

Insofern wird der Vorschlag der IHK zur Aussetzung des Verfahrens zur Kenntnis genommen.

Der Belang ist aber nach Würdigung der dargelegten Sach- und Rechtslage gegenüber dem öffentlichen Interesse an der Rechtsklarheit und zur Vermeidung einer weiteren Missstandsverfestigung am Standort unter Bezugnahme auf die Sachverhaltsvoraussetzungen des § 12 Abs. 6 BauGB zurückzustellen.

BLDAM

Entsprechend der Stellungnahme des Landesamtes für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum, Abt. Bau- und Kunstdenkmalpflege vom 28.07.2014 ist in der Begründung die Bezeichnung des Denkmals „Cottbus Stadtpromenade“ korrigiert worden.

LWG

Die LWG trägt als maßgeblichen Belang vor, dass auch nach Aufhebung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes eine Überlagerung/ Überbauung der im Plangebiet vorhandenen Leitungen und Anlagen der LWG auszuschließen ist. Die geplanten Trassenverläufe für den umzuverlegenden Mischwasserkanal (MWK) und Teilabschnitt des Regenwasserkanals sind außerhalb des bisherigen Baufeldes für den 2. BA Blechen-Carré zwingend zu berücksichtigen.

Dem Belang der LWG kann aufgrund der auch nach Aufhebung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes fortbestehenden eigentums- und planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Neutrassierung der Kanäle im öffentlichen Raum entsprochen werden.

Die Umsetzung dieser Erschließungsmaßnahme (Umverlegung des MWK), geht für die Stadt / LWG infolge der Aufhebung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und der Durchführungsverpflichtungen des Vorhabenträgers (Tragung eines Finanzierungsanteils von 200.000 Euro an den Umverlegungskosten) mit erhöhten Planungs- und Investitionskosten einher, die entsprechend in die Haushaltplanungen einzustellen sind.

Stellungnahmen der Verwaltung

Auf Grund der Stellungnahme des Fachbereiches Grün- und Verkehrsflächen vom

29.07.2014 sind unter Abschnitt 6.3 Finanzielle Auswirkungen für die Gemeinde inhaltliche Ergänzungen der Begründung vorgenommen worden.

Bezüglich der ausführlichen Wertungen der Stellungnahmen wird auf das Abwägungsprotokoll verwiesen.

Das Erfordernis der Erhaltung der Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan begründet sich aus den abgegebenen Stellungnahmen nicht.

Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung sind vier Stellungnahmen eingegangen, darunter die Stellungnahme der GWC GmbH als betroffener Nachbar und die Stellungnahme von 2 Bürgern/innen. Die Stellungnahmen der Bürgerschaft enthalten eine Zustimmung zur Aufhebung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.

Die CBC-Projekt-GmbH wendet sich in ihrer Stellungnahme vom 28.08.2014 (eingegangen am 01.09.2014) gegen die Aufhebung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Stadtpromenade Cottbus, 2. BA Blechen-Carré. Die CBC-Projekt-GmbH ist ebenso wie die EKZ-Stadtpromenade Cottbus GmbH ein Unternehmen der GEPRO Bau Gesellschaft für Projektentwicklung und schlüsselfertiges Bauen mbH. Die Geschäftsführer der einzelnen Gesellschaften sind identisch. Während die EKZ Stadtpromenade Cottbus GmbH die Errichtung des 2. BA Blechen-Carré betreibt, ist die CBC-Projekt-GmbH Eigentümerin und Betreiberin des 1. BA Blechen-Carré.

Die Stellungnahme der CBC-Projekt-GmbH wurde in den Abwägungsvorgang eingestellt.

Im Ergebnis der Bewertung der Stellungnahme wurden keine privaten Belange vorgebracht, die eine Verzögerung bzw. den Abbruch des Aufhebungsverfahrens rechtfertigen.

Private und öffentliche Belange stehen somit der Herbeiführung der Entscheidung über die Aufhebungssatzung nicht entgegen.

6. Auswirkungen der Aufhebung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans

6.1. Künftiges Planungsrecht

In Kapitel 2.1 wurde bereits erläutert, dass der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Stadtpromenade Cottbus, 2. BA Blechen-Carré“ vollständig innerhalb des Geltungsbereichs des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. M/4/45 „City-Galerie Stadtpromenade Cottbus“ liegt.

Damit überlagerten die Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans die Festsetzungen des zuvor aufgestellten Bebauungsplans und traten an ihre Stelle. Für die planungsrechtliche Beurteilung zur Zulässigkeit von Bauvorhaben im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans waren damit ausschließlich die Festsetzungen desselben maßgeblich.

Mit der Bekanntmachung der Satzung über die Aufhebung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans erlischt das mit diesem begründete Planungsrecht. Die Festsetzungen des Bebauungsplans „City-Galerie Stadtpromenade Cottbus“ treten an dessen Stelle.

Damit werden die Festsetzungen der Sondergebiete SO 1.3 und SO 1.4 maßgeblich für die planungsrechtliche Zulässigkeit von Bauvorhaben.

Zulässige Art der Nutzung

Im SO 1.3 sind ausschließlich im Untergeschoss folgende Nutzungen zulässig:

- Einzelhandelsbetriebe, Dienstleistungsbetriebe und Schank- und Speisewirtschaften in Form eines Einkaufszentrums

Eine vollständige Auflistung der zulässigen Branchen/Sortimente kann der im Anhang dieser Begründung beigefügten Kopie des Bebauungsplans „City-Galerie Stadtpromenade Cottbus“ entnommen werden.

Die im SO 1.3 zulässige Verkaufsfläche (VF) errechnet sich aus der Differenz der in den SO 1.1 bis SO 1.3 insgesamt zulässigen VF von 20.000 m² und der in den SO 1.1 und SO 1.2 (1. Bauabschnitt Blechen-Carré) realisierten VF.

Im SO 1.4 sind folgende Nutzungen zulässig:

- Einzelhandelsbetriebe, Dienstleistungsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften
- Vergnügungsstätten, mit Ausnahme von:
 - Spielhallen sowie Sexanimier- und Sexdarbietungsbetrieben

Zulässiges Maß der Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Im SO 1.3 ist Bebauung ausschließlich im 1. Untergeschoss zulässig. Festgesetzt wurde eine Grundflächenzahl von 1,0 bei geschlossener Bauweise.

Im SO 1.4 ist Bebauung mit maximal 1 Vollgeschoss zulässig. Die Grundflächenzahl wurde ebenfalls mit 1,0 bei allerdings offener Bauweise festgesetzt.

Damit darf die gesamte Grundfläche des Baugrundstückes von baulichen Anlagen überdeckt werden. Eine Einschränkung ergibt sich jedoch aus der Festsetzung zur überbaubaren Grundstücksfläche.

Die überbaubare Grundstücksfläche wurde mittels Baulinien festgesetzt. Damit müssen die Außenwände der Gebäude auf dieser Baulinie errichtet werden. Außerhalb der Baulinien sind ausschließlich Nebenanlagen zulässig.

Durch die Festsetzung der Baulinien wird die zulässige Bebauung stark eingegrenzt. Sie beschränkt sich auf 6 einzeln stehende, eingeschossige Gebäude mit Grundflächen von 100 bis 500 m², die mit Nebenanlagen (z.B. Vordächern) versehen bzw. verbunden werden dürfen.

6.2. Auswirkungen auf die Umwelt

Wie bereits in Kapitel 1.4 dargelegt, wird die Aufhebung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt. Gemäß § 13 (3) BauGB wird im vereinfachten Verfahren von der Umweltprüfung nach § 2 (4) und vom Umweltbericht nach § 2a sowie von der Angabe, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen.

Auch ohne förmliche Umweltprüfung sind die wesentlichen Auswirkungen der Aufhebung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes auf die Umwelt zu ermitteln und die ermittelten wesentlichen Umweltauswirkungen in der Begründung zur Aufhebung des Vorhaben- und Erschließungsplanes darzulegen (§ 2a Nr. 1 BauGB).

Im Ergebnis einer überschlägigen Prüfung wird eingeschätzt, dass durch die Aufhebung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans keine Umweltbelange zu berücksichtigen wären, die voraussichtlich erhebliche Auswirkungen haben könnten und mit denen man sich deshalb in der Abwägung und im Rahmen des Planverfahrens vertiefend beschäftigen müsste.

Aus dem nach der Aufhebung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans bestehenden Planungsrecht ergeben sich aufgrund der vorstehend beschriebenen Festsetzungen tendenziell geringere Auswirkungen auf die Umweltbelange.

6.3. Finanzielle Auswirkungen für die Gemeinde

Gemäß § 12 Abs. 6 BauGB können aus der Aufhebung des Bebauungsplanes Ansprüche des Vorhabenträgers gegen die Gemeinde nicht geltend gemacht werden. Aus dem nach der Aufhebung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans bestehenden Planungsrecht resultieren aufgrund der vorstehend beschriebenen Festsetzungen tendenziell keine höheren Kosten für die Stadt Cottbus.

Der Grundstückseigentümer verfügt nach der Aufhebung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans über die gleichen Baurechte wie vor dessen Erlass, da dieser ausschließlich für sein beabsichtigtes spezielles, in der Folge aber nicht realisiertes Bauvorhaben erforderlich war.

Auf der Grundlage des § 12 Abs. 1 BauGB sind im Durchführungsvertrag u.a. die Herstellung der Erschließungsanlagen im Vertragsgebiet geregelt. Der Vorhabenträger verpflichtete sich zur Herstellung der öffentlichen Verkehrsanlagen (Wege

und Plätze), einschließlich der Straßenentwässerung, Straßenbeleuchtung, Stadtmöblierung sowie Herstellung von Begleitgrün und öffentlichen Grünanlagen. Da mit dem Verfahren zur Aufhebung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes der Durchführungsvertrag ebenfalls aufgehoben wird, sind die im Zuge der Umsetzung des Vorhabens geplanten bzw. bis dahin zurückgestellt gewesenen Maßnahmen, der technischen und verkehrlichen Erschließung durch die Stadt Cottbus zu erbringen. Für die Umsetzung der Maßnahmen, die nach Dringlichkeit erfolgen, sind Mittel im Haushalt der Stadt Cottbus einzustellen.

Hinsichtlich Umfangs der zusätzlichen Kosten für die Stadt Cottbus ist zunächst von dem Leistungsumfang von Erschließungsmaßnahmen auszugehen, den der Vorhabenträger auf Grundlage des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und Durchführungsvertrages (v. 24.11. 2010) der Stadt vertraglich zugesichert hat:

Danach hatte der Vorhabenträger gemäß Durchführungsvertrag sich zu einem vertraglich vereinbarten Leistungsumfang in Höhe der voraussichtlichen Baukosten verpflichtet, die mit einer Bürgschaft in Höhe von 250.000 € gesichert werden sollten.

Nach aktueller überschläglicher Schätzung belaufen sich jedoch die Gesamtkosten für die Herstellung der Erschließungsflächen (Instandsetzung der Verkehrsflächen östlich der Stadtpromenade 10-12, der Herstellung des Geh- und Radweges entlang der Straßenbahn einschließlich Begrünung sowie die Herstellung der Verkehrsanbindung an die Berliner Straße) auf ca. 380.000 €, wovon nach bisheriger Absprache ca. 50.000 € durch die GWC für die Hälfte des Gehwegbereiches an der Wohnscheibe übernommen werden sollten..

Bezug nehmend auf die Kosten für die Umverlegung des Mischwassersammlers hatte der Vorhabenträger sich zur Übernahme von Kosten in Höhe von 200.000 € vertraglich verpflichtet.

Mit Aufhebung der Leistungsverpflichtungen des Vorhabenträgers hat die Stadt Cottbus für die Herstellung bzw. Aufwertung der öffentlichen Erschließungsanlagen im Bereich der Stadtpromenade (Kanalnetz und Verkehrs- und Grünflächen) mit Voraussichtlichen Mehraufwendungen in Höhe von ca. 530.000 - 580.000 € zu rechnen.

Anhang

Bebauungsplan Nr. M/4/45 „City-Galerie Stadtpromenade Cottbus“

Kopie der Plansatzung (zur besseren Lesbarkeit in 4 Seiten aufgeteilt)

STADT COTTBUS BEBAUUNGSPLAN

TEIL A - PLANZEICHNUNG

M 1:1000

ZEICHENERKLÄRUNG: FESTSETZUNGEN

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

MK	Kerngebiet (§ 7 BauNVO)
SO	Sondergebiet (§ 11 BauNVO)
MI	Mischgebiet (§ 6 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

z.B. 1,0	Grundflächenzahl
z.B. X	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (römische Ziffer)
z.B. II-V	als Mindest- und Höchstmaß (römische Ziffer)
z.B. 1 UG	ein Untergeschoss (UG)
z.B. S	Staffelgeschosse (S)
z.B. GH 23,00m	Höhe baulicher Anlagen Gebäudehöhe in m

Bauweise, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

g	geschlossene Bauweise
—	Baugrenze
—	Baugrenze im UG
—	Baulinie

Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

—	Streifenverkehrsfläche
—	Zweckbestimmung
—	Fußgängerbereich und Radweg
—	Haltestellenbereich
—	Straßenbahnen
—	Einfahrtsbereich

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

—	öffentliche Grünfläche
—	Zweckbestimmung
—	Spielfeld
—	Parkanlage
—	Abstandsgrün / Grünanlage

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25, Abs. 1 a BauGB)

—	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
—	Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
—	Anreicherung mit Grünstrukturen
—	Pflanz- und Maßnahmenflächen
—	Baum, zu ernten
—	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)
—	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Begegnungs- oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets (§ 1 Abs. 4 und § 16 Abs. 5 BauNVO)
—	Mit Geh- und Fahrwegen zu belastende Flächen zugunsten der Allgemeinheit (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Sonstige Planzeichen

—	Zweckbestimmung
FR	Fahrschne
GR	Gehschne
—	Kennzeichnung für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
—	absoluter Höhenbezugspunkt

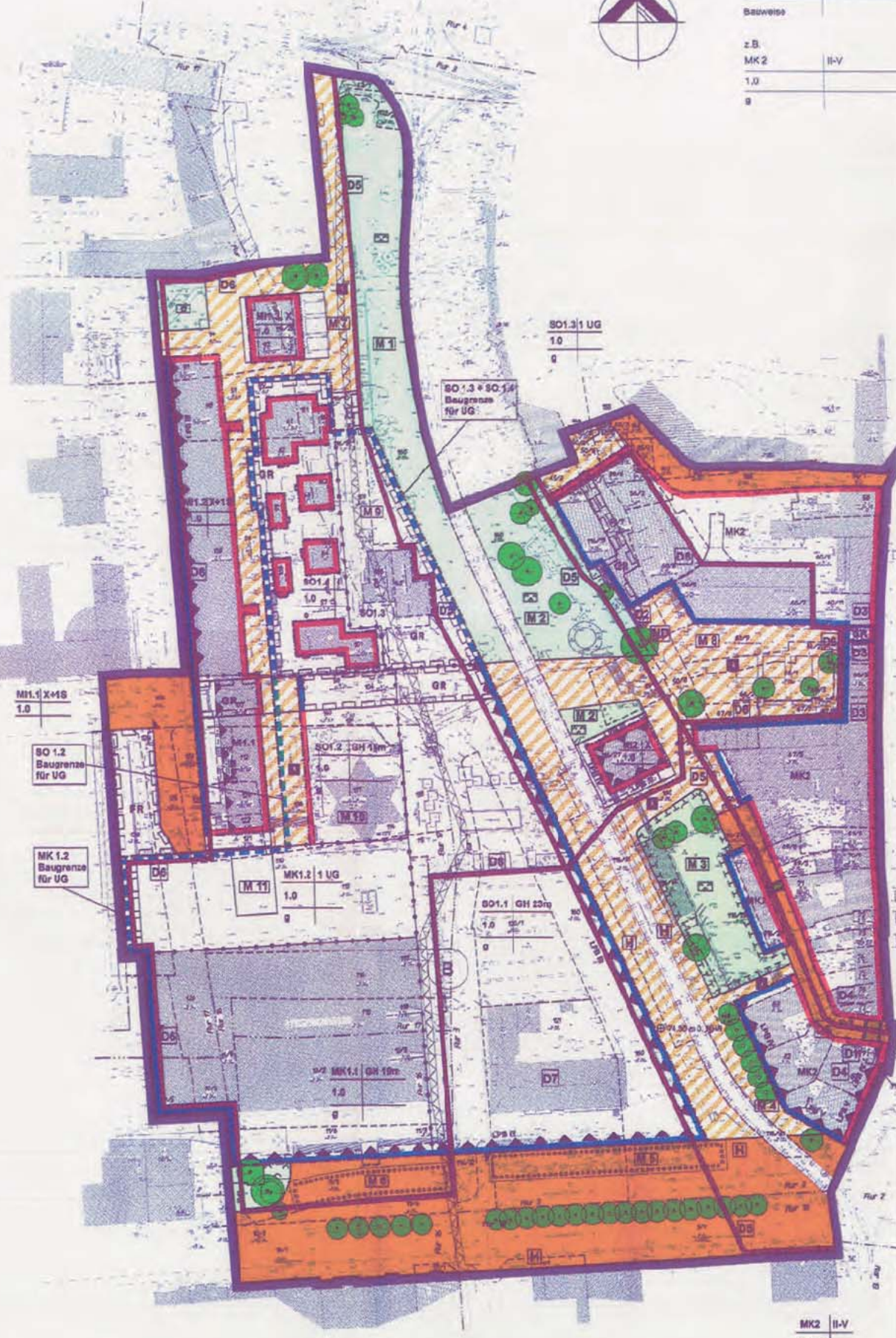
Darstellung ohne Normencharakter

—	Baum, zu pflanzen
—	vorhandene Flurstücksgrenze/Grundstücksgrenzen
—	Flurstücknummer
—	Gemarkung

Nachrichtliche Übernahme (§ 9 Abs. 6 BauGB)

Denkmalschutzgebiet Altstadt mit den nachstehenden Denkmalensembles und Einzelbauten (IV. 1)	
D1	Spremberger Turm (IV.1.2.2.) Spremberger Straße
D2	Stadtmauerreste (IV.1.2.3.) Stadtpromenade
Denkmalsensemble Schloßkircheplatz (IV.1.6.)	
D3	Geschäfts- und Wohnhaus (IV.1.6.7.) Spremberger Straße 32-34
Weitere Einzelobjekte im Denkmalschutzgebiet Altstadt (IV.1.7)	
D4	Wohn- und Geschäftshäuser (IV.1.7.14) Spremberger Str. 16, 19, 20 (teilweise)
D5	Ehemal. Weilanlage (V.2) Thälmannplatz, Stadtpromenade, Puschkinpromenade, Am Schloßberg, Spremberger, Mühlgraben (teilweise)
Denkmalsensemble und Einzeldenkmale außerhalb des Denkmalsgebietes Altstadt (IV.2)	
Denkmalsensemble Stadtpromenade (IV.2.3.) teilweise	
D6	zwischen Karl-Liebknecht-Straße und Berliner Platz mit den Objekten: Warenhaus, Puschkinhaus Am Turm, Buchhandlung, Eisbar, Gaststätte, Wohnhausscheibe mit den zugehörigen Pavillonbauten, Puschkinhaus Berliner Platz mit Relief von W. Sitta, Stadthalle und Hotel abgetrennt, Fußgängerbrücke und Grünanlage, Stadtbücherei
Einzeldenkmale im sonstigen Stadtgebiet	
D7	Ehem. Carl-Blechen-Schule (IV.3.5.)
ND	Naturdenkmal
O	Umgrenzung von Flächen die Boderdenkmale betreffen und dem Denkmalschutz unterliegen

Nutzungsschablonen	
Baugeniet	Zahl der Vollgeschosse (röm. Z.) / Untergeschoss (UG) / Staffelgeschoss (S) Gebäudehöhe (GH)
Grundflächenzahl (GRZ)	
Bauweise	
z.B.	II-V
MK2	
1,0	
g	



MK2	II-V
1,0	
g	

Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die planungsrelevanten baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach. Sie sind hinsichtlich der planungsrelevanten Bestandteile geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu bildenden Grenzen in die Öffentlichkeit ist einwandfrei möglich.



Cottbus, 17.07.2002, Vermaßungsabteilung

Bezugssystem der Lage: ETRS 89
Bezugssystem der Höhe: DHHN 92

Der Geltungsbereich umfasst folgende Flurstücke der Gemarkung Cottbus:

Flur 3: 2/1 (teilw.); 3/2; 3/3; 3/4; 3/5; 3/6; 3/7; 3/8; 3/9; 3/10; 3/11; 3/12; 3/13; 3/14; 3/15; 3/16; 3/17; 3/18; 3/19; 3/20; 3/21; 3/22; 3/23; 3/24; 3/25; 3/26; 3/27; 3/28; 3/29; 3/30; 3/31; 3/32; 3/33; 3/34; 3/35; 3/36; 3/37; 3/38; 3/39; 3/40; 3/41; 3/42; 3/43; 3/44; 3/45; 3/46; 3/47; 3/48; 3/49; 3/50; 3/51; 3/52; 3/53; 3/54; 3/55; 3/56; 3/57; 3/58; 3/59; 3/60; 3/61; 3/62; 3/63; 3/64; 3/65; 3/66; 3/67; 3/68; 3/69; 3/70; 3/71; 3/72; 3/73; 3/74; 3/75; 3/76; 3/77; 3/78; 3/79; 3/80; 3/81; 3/82; 3/83; 3/84; 3/85; 3/86; 3/87; 3/88; 3/89; 3/90; 3/91; 3/92; 3/93; 3/94; 3/95; 3/96; 3/97; 3/98; 3/99; 3/100; 3/101; 3/102; 3/103; 3/104; 3/105; 3/106; 3/107; 3/108; 3/109; 3/110; 3/111; 3/112; 3/113; 3/114; 3/115; 3/116; 3/117; 3/118; 3/119; 3/120; 3/121; 3/122; 3/123; 3/124; 3/125; 3/126; 3/127; 3/128; 3/129; 3/130; 3/131; 3/132; 3/133; 3/134; 3/135; 3/136; 3/137; 3/138; 3/139; 3/140; 3/141; 3/142; 3/143; 3/144; 3/145; 3/146; 3/147; 3/148; 3/149; 3/150; 3/151; 3/152; 3/153; 3/154; 3/155; 3/156; 3/157; 3/158; 3/159; 3/160; 3/161; 3/162; 3/163; 3/164; 3/165; 3/166

Flur 13: 1/1, 6/1

Flur 16: 9/5 (teilw.); 10/3; 10/4 (teilw.); 10/6 (teilw.); 10/7 (teilw.); 11/3; 11/4; 11/5; 11/6; 13/3; 16/1 (teilw.); 17/1

Flur 17: 5/5; 5/6; 5/7; 5/8; 5/9; 5/10; 5/11; 5/12; 5/13; 5/14; 5/15; 5/16; 5/17; 5/18; 5/19; 5/20; 5/21; 5/22; 5/23; 5/24; 5/25; 5/26; 5/27; 5/28; 5/29; 5/30; 5/31; 5/32; 5/33; 5/34; 5/35; 5/36; 5/37; 5/38; 5/39; 5/40; 5/41; 5/42; 5/43; 5/44; 5/45; 5/46; 5/47; 5/48; 5/49; 5/50; 5/51; 5/52; 5/53; 5/54; 5/55; 5/56; 5/57; 5/58; 5/59; 5/60; 5/61; 5/62; 5/63; 5/64; 5/65; 5/66; 5/67; 5/68; 5/69; 5/70; 5/71; 5/72; 5/73; 5/74; 5/75; 5/76; 5/77; 5/78; 5/79; 5/80; 5/81; 5/82; 5/83; 5/84; 5/85; 5/86; 5/87; 5/88; 5/89; 5/90; 5/91; 5/92; 5/93; 5/94; 5/95; 5/96; 5/97; 5/98; 5/99; 5/100; 5/101; 5/102; 5/103; 5/104; 5/105; 5/106; 5/107; 5/108; 5/109; 5/110; 5/111; 5/112; 5/113; 5/114; 5/115; 5/116; 5/117; 5/118; 5/119; 5/120; 5/121; 5/122; 5/123; 5/124; 5/125; 5/126; 5/127; 5/128; 5/129; 5/130; 5/131; 5/132; 5/133; 5/134; 5/135; 5/136; 5/137; 5/138; 5/139; 5/140

Verbindlich ist die grafische Festsetzung des Geltungsbereiches im Teil A - Planzeichnung -

M/4/56 "City-Galerie Stadtpromenade Cottbus"

für das Gebiet zwischen Karl-Liebknecht-Straße, Stadtpromenade, Berliner Straße, Mühlenstraße und Spremberger Straße

5. Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

5.1 Zum Schutz von Büroräumen, Wohn-, Kinder- und Schlafzimmer werden Lärmpegelbereiche nach DIN 4109 festgesetzt:

Gebiet/Gebäudezone	Lärmpegelbereich
MI 1.1/2 an August-Bebel-Str.: Stadtpromenade 10-12 (Westseite)	III
MI 2 an Straßenbahnlinie: Stadtpromenade 6 (Westseite)	IV
MI 2 an Straßenbahnlinie: Stadtpromenade 6 (Nord- u. Südseite)	III
MK 2 Spremberger Straße 16 (Südwest- und Südostseite)	V
MK 2 Wohngebäude Stadtpromenade 3 u. 4 (Südwest- und Südostseite) und Spremberger Straße 19 (Südostseite)	IV
SO 1.1 Einkaufszentrum (Südseite)	IV
MK 1.1 Warenhaus Kaufhof Galeria (Südseite)	IV
SO 1.1 an Straßenbahnlinie: Einkaufszentrum (Ostseite)	III

5.2 Die schalltechnischen Eigenschaften der Gesamtkonstruktion (Wand, Fester, Lüftung) der vorstehend beschriebenen Gebäudeschichten müssen den sich aus der DIN 4109 ergebenden Anforderungen des jeweils einschlägigen Lärmpegelbereichs genügen, wenn dort Büroräume, Wohn-, Kinder- oder Schlafzimmer angeordnet sind.

5.3 Für Fenster von Schlaf- und Kinderzimmern sind schallgedämmte Lösungen vorzusehen, sofern sich diese Fenster an Gebäudeschichten in den Lärmpegelbereichen III bis V befinden und eine ausreichende Belüftung während der Nachtzeit bei geschlossenen Fenstern nicht auf andere Weise sicherzustellen ist.

BAUORDNUNGS-RECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Auf der Grundlage des § 9 Abs. 4 BauGB und des § 69 BbgBO gelten folgende bauordnungsrechtliche Festsetzungen:

Abstandsflächen gem. § 9 Abs. 4 BauGB und § 89 Abs. 2 und 10 BbgBO:
Es wird festgesetzt, dass die Tiefe der Abstandsflächen für die baulichen Anlagen in folgenden Baugebietstypen auf 0,25H, mindestens jedoch auf 3 m reduziert werden:

SO 1.2 zu MI 1.1
MI 2 zu MK 2
MK 2 zu MK 2 (Straße Am Turm)

Stellplätze gem. § 89 Abs. 3 und 10 BbgBO

Auf der Grundlage des § 89 Abs. 3 und 10 BbgBO wird festgesetzt, dass im SO 1.1 und im SO 1.2 insgesamt maximal 682 Pkw-Stellplätze hergestellt werden dürfen.

GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN

Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich (§ 1a Abs. 3 BauGB i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 1a BauGB)

1. **Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 20 BauGB)**

Spielplatz:
Der Baubestand des vorhandenen Spielplatzes ist zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.

M 1 Wiedereinlage "Grünring"
Es sind mindestens 6 Bäume (STU mind. 18/20, gemäß Pflanzliste A) zu pflanzen.

M 2 Strukturanreicherung des "Grünringes"
Auf den Maßnahmenflächen M 2 sind jeweils mindestens 4 Bäume (STU mind. 18/20 gemäß Pflanzliste A) zu pflanzen.

M 3 Ergänzung des "Grünringes"
Die Maßnahmenfläche M 3 ist als Parkanlage herzustellen. Dabei sind mindestens 16 Bäume (STU mind. 18/20, gemäß Pflanzliste A) zu pflanzen.
Die Anordnung von 6 Stellplätzen ist zulässig.

2. **Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)**

Baumpflanzungen:
Bei den festgesetzten Baumpflanzungen in befestigten Flächen sind wasser- und luftdurchlässige Bereiche mit einer Mindestgröße von 10 qm oder Baumstrecken mit einer Mindestbreite von 2,50 m vorzusehen. Zulässig sind dabei auch Baumscheibenabdeckungen, Baumbelüftungslatten u. ä.

Dachbegrünung:
Die extensive Dachbegrünung für SO 1 auf den Dachflächen der Anlagenteile wird festgesetzt.

M 4 Fortsetzung des "Grünringes"
Eine Baumreihe (Fläche zw. M3 und Brandenburger Platz) mit mindestens 6 Bäumen (STU mind. 25/30, gemäß Pflanzliste B) zur optischen Fortsetzung des "Grünringes" ist zu pflanzen.

M 5 Straßenbegleitende Baumpflanzungen - Eingangsgebiet "City-Galerie"
Auf der Maßnahmenfläche M 5 entlang der Karl-Liebknecht-Straße sind mindestens 8 Bäume einer Art (STU mind. 25/30, gemäß Pflanzliste C) zu pflanzen.

M 6 Straßenbegleitende Baumpflanzungen - Eingangsgebiet "Galerie Kaufhof"
Auf der Maßnahmenfläche M 6 entlang der Karl-Liebknecht-Straße sind mindestens 10 Bäume (STU mind. 25/30, gemäß Pflanzliste C, unter Verwendung der selben Art, wie bei M 5) zu pflanzen.

M 7 Gestaltung des Fußgängerbereiches
Die als Fußgängerbereich gekennzeichnete Fläche (Fläche nördlich SO 1.3 bis zur Berliner Straße) ist mit einem Anteil von mindestens 10 % der Fläche mit Vegetationsstrukturen auszustatten.

M 8 Gestaltung HERON-Vorplatz (westl. Begrenzung Stadtmauerrest-Gebäudekante Mauerstr. 7)
Auf der Fläche des HERON-Vorplatzes sind mindestens 30 % der Fläche als Vegetationsflächen auszubilden. Des Weiteren sind mindestens 2 Bäume (STU 25/30, gemäß Pflanzliste B) zu pflanzen. Bäume, die zusätzlich zu denen zum Erhalt festgesetzten Bäumen erhalten werden, können dabei angerechnet werden.

M 9 Gestalteter Vorplatz "City-Galerie"
Es sind mindestens 10 % der Freifläche (entspricht Baugebiet SO 1.3 und SO 1.4) als Vegetationsflächen auszubilden.

M 10 Dachbegrünung
Die Fläche SO 1.2 wird oberhalb des Dachgeschosses durch begrünte Rankenrüste überspannt.

M 11 Maßnahmenfläche im Baugebiet MK 1.2
Die Maßnahmenfläche M 11 ist durch Rankenrüste, bewegliche Pflanzschalen o.ä. zu begrünen.

3. Pflanzlisten

Liste A - Bäume in Grünflächen
Acer platanoides "Emmel Queen" - Spitzahorn
Betula pendula - Hänge-Buche
Corylus avellana - Hasel
Fagus sylvatica - Buche
Liquidambar styraciflua - Amerikanischer Liquidambar
Liriodendron tulipifera - Tulpenbaum
Quercus robur - Eiche
Tilia tomentosa - Silberlinde

Liste B - Bäume in Fußgängerbereichen
Anemone nemorosa - Wald-Anemone
Fraxinus ornus - Olivenbaum
Prunella x serotina - Schlehe
Pyrus calleryana "Chantrelle" - Birne
Quercus ilex - Kiefer
Quercus robur "Fastigiata" - Eiche
Tilia cordata "Ranch" - Silberlinde

Liste C - Bäume im Straßensaum
Carpinus betulus "Fastigiata" - Hainbuche
Quercus robur "Fastigiata" - Eiche
Tilia x europaea "Fastigiata" - Silberlinde

Sonstige Hinweise

1. Im Plangebiet sind Bodendenkmale bekannt. Die Realisierung von Tiefbaumaßnahmen ist erst nach Abschluss archäologischer Dokumentationsmaßnahmen in organisatorischer und finanzieller Verantwortung des Bauherrn (§ 12 Abs. 2, § 15 Abs. 3, § 18 Abs. 2 BbgDSchG) und Freigabe durch die Denkmalschutzbehörde zulässig. Eine Erlaubnis der unteren Denkmalschutzbehörde ist einzuholen (§ 15 Abs. 1 BbgDSchG).

2. Bezüglich Mitterbodenschutz ist den §§ 1 Abs. 5 und 202 BauGB zu entsprechen.

3. Bodenschutz ist möglichst getrennt nach Oberboden (A-Horizont), Unterboden (B-Horizont) und geologischem Ausgangssubstrat (C-Horizont) zwischenzulagen (Beachten der DIN 18915 und DIN 18300).
Bei Bauvorhaben Erstellen einer Massengrube, Massenaushub ist anzustreben, Ausweisung des Umfangs und der Belastung sowie des Verbleibs von bautechnisch bedingtem Aushub (Boden, Bau- und Füllmaterialien aller Art) nach den Technischen Regeln der LAGA "Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/Abfällen" vom 07.09.1994/05.09.1995.
Bei den Tiefbaumaßnahmen (eventuell) angegriffener kontaminierter Boden bzw. anfallender kontaminierter Bodenschutt ist von einer Wiederverwendung auszuschließen und als Abfall ordnungsgemäß zu beseitigen.

4. Werden im Verlauf der Bauarbeiten Kampfmittel gefunden, sind die Arbeiten an dieser Stelle sofort einzustellen. Die Kampfmittel sind in ihrer Lage nicht zu verändern, der Fundort muß gesichert werden und das zuständige Ordnungsamt ist umgehend zu informieren.

5. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt im förmlich festgelegten Saniierungsgebiet "Modellstadt Cottbus-Innenstadt".

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtverordnetenversammlung Cottbus vom 29.03.2000. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Veröffentlichung im Amtsblatt der Stadt Cottbus erfolgt.

Cottbus, 17. Juli 2002
Ort, Datum
Der Vorsitzende der Stadtverordnetenversammlung
Der Oberbürgermeister

2. Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist beteiligt worden. Die Mitteilung der Ziele, Grundsätze und sonstige Erkenntnisse der Raumordnung erfolgte mit Schreiben vom 16.05.2000.

Cottbus, 17. Juli 2002
Ort, Datum
Der Vorsitzende der Stadtverordnetenversammlung
Der Oberbürgermeister

3. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 ist am 27.11.2000 durchgeführt worden.

Cottbus, 17. Juli 2002
Ort, Datum
Der Vorsitzende der Stadtverordnetenversammlung
Der Oberbürgermeister

4. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 09.04.2001 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Cottbus, 17. Juli 2002
Ort, Datum
Der Vorsitzende der Stadtverordnetenversammlung
Der Oberbürgermeister

5. Die Stadtverordnetenversammlung Cottbus hat am 28.03.2001 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Cottbus, 17. Juli 2002
Ort, Datum
Der Vorsitzende der Stadtverordnetenversammlung
Der Oberbürgermeister

6. Der Entwurf des Bebauungsplanes bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B) und der baurechtlichen Festsetzungen sowie der Begründung (Teil C) haben in der Zeit vom 12.04.2001 bis 16.05.2001 während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.
Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, im Amtsblatt der Stadt Cottbus Nr. 6 vom 04.04.2001 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Cottbus, 17. Juli 2002
Ort, Datum
Der Vorsitzende der Stadtverordnetenversammlung
Der Oberbürgermeister

7. Der Entwurf des Bebauungsplanes ist nach der öffentlichen Auslegung geändert worden. Die Stadtverordnetenversammlung hat am 28.11.2001 den Entwurf des Bebauungsplanes in der geänderten Fassung 11/2001 mit seiner Begründung beschlossen und zur erneuten Auslegung bestimmt.

Cottbus, 17. Juli 2002
Ort, Datum
Der Vorsitzende der Stadtverordnetenversammlung
Der Oberbürgermeister

8. Der Entwurf des Bebauungsplanes in der geänderten Fassung 11/2001, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B) und der baurechtlichen Festsetzungen sowie der Begründung (Teil C) haben in der Zeit vom 10.12.2001 bis 16.01.2002 während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.
Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, im Amtsblatt der Stadt Cottbus Nr. 21 vom 01.12.2001 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Cottbus, 17. Juli 2002
Ort, Datum
Der Vorsitzende der Stadtverordnetenversammlung
Der Oberbürgermeister

9. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind nach § 4 Abs. 1 BauGB über die geänderte Planung mit Schreiben vom 02.11.2001 unterrichtet zur Abgabe einer erneuten Stellungnahme aufgefordert worden. Mit gleichem Schreiben erfolgte eine Benachrichtigung zur erneuten Auslegung.

Cottbus, 17. Juli 2002
Ort, Datum
Der Vorsitzende der Stadtverordnetenversammlung
Der Oberbürgermeister

10. Die Stadtverordnetenversammlung Cottbus hat die vorgebrachten Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 29.05.02 geprüft.

Cottbus, 17. Juli 2002
Ort, Datum
Der Vorsitzende der Stadtverordnetenversammlung
Der Oberbürgermeister

11. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B) und der baurechtlichen Festsetzungen wurde am 29.05.02 von der Stadtverordnetenversammlung Cottbus als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Stadtverordnetenversammlung Cottbus vom 29.05.02 gebilligt.

Cottbus, 17. Juli 2002
Ort, Datum
Der Vorsitzende der Stadtverordnetenversammlung
Der Oberbürgermeister

12. Die Genehmigung der Satzung mit dem Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B) und der baurechtlichen Festsetzungen sowie der Begründung (Teil C) wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom 10.03.03 mit einer Maßgabe und Hinweis erteilt.
Die Maßgabe wurde mit Beitrittsbeschluss der Stadtverordnetenversammlung Cottbus vom 20.04.03 erfüllt, die Hinweise wurden beachtet.
Dies wurde durch die höhere Verwaltungsbehörde mit Schreiben vom 16.05.03 bestätigt.

Potsdam, den 16. 5. 2003
Ort, Datum
Der Vorsitzende der Stadtverordnetenversammlung
Der Oberbürgermeister

13. Der Maßgabe wurde durch Beschluss der Stadtverordnetenversammlung Cottbus vom 30.04.03 obgelegen.

Cottbus, 30. April 2003
Ort, Datum
Der Vorsitzende der Stadtverordnetenversammlung
Der Oberbürgermeister

14. Die Satzung mit dem Bebauungsplan bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B) und der baurechtlichen Festsetzungen wird hiermit ausgefertigt.

15. Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplanes, sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann, und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind im Amtsblatt der Stadt Cottbus Nr. 22/2002 ortsüblich bekannt gemacht worden.
In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 125 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Rügefrist und Eröschen von Entschädigungsansprüchen (§§ 44 BauGB) hingewiesen worden.
Die Satzung ist am 29.05.03 in Kraft getreten.

Cottbus, 15.08.03
Ort, Datum
Der Vorsitzende der Stadtverordnetenversammlung
Der Oberbürgermeister

RECHTSGRUNDLAGEN

Als gesetzliche Grundlagen der Planung gelten:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I, S. 2141, 1998 I, S. 117) zuletzt geändert durch Artikel 1 der Verordnung vom 10. April 2002 (BGBl. I, S. 1250)
- Raumordnungsgesetz (ROG) vom 18. August 1997 (BGBl. I, S. 2081)
- Bauabstandsverordnung (BauABV) Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke vom 23. Januar 1990 (BGBl. I, S. 132) geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22. April 1993 (BGBl. I, S. 466)
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) Bundesnaturschutzgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. September 1998 (BGBl. I, S. 2994), zuletzt geändert durch Artikel 205 der Verordnung vom 29. Oktober 2001 (BGBl. I, S. 2785)
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnlichen Vorgängen (Bundes-Immissionsschutzgesetz - BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 4. Mai 1990 (BGBl. I, S. 880), zuletzt geändert durch Artikel 49 der Verordnung vom 29. Oktober 2001 (BGBl. I, S. 2785)
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) vom 12. Februar 1990 (BGBl. I, S. 205), geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 18. August 1997 (BGBl. I, S. 2081), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 27.07.2001 (BGBl. I, S. 1950)
- Planzielschulverordnung 1990 (PlanZV 90) Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I, S. 68)
- Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25. März 1990 (GVBl. I, S. 62)
- Brandenburgisches Naturschutzgesetz (BbgNatSchG) Brandenburgisches Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege vom 25. Juni 1992 (GVBl. I, S. 1250), sowie § 99 Abs. 2, 5 und 10 Brandenburgisches Gesetz über den Schutz und die Pflege der Denkmale und Bodendenkmale im Land Brandenburg (BbgDSchG) vom 22. Juli 1991 (GVBl. I, S. 311), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes zur Änderung der Brandenburgischen Bauordnung und anderer Gesetze vom 22. Dezember 1997 (GVBl. I, S. 140)
- Landesentwicklungsplan Brandenburg LEP I - Zentralörtliche Gliederung vom 06. Juli 1995 (GVBl. Teil II, S. 474)
- Gemeinsames Landesentwicklungsprogramm der Länder Berlin und Brandenburg 04. Februar 1998 (GVBl. Teil I, S. 14)

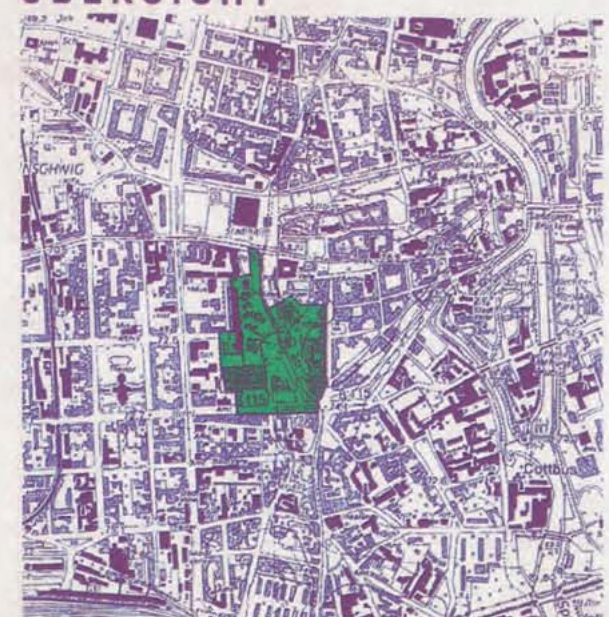
SATZUNG

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I, S. 214, BGBl. 1998 I, S. 137), zuletzt geändert durch Artikel 1 der Verordnung vom 10. April 2002 (BGBl. I, S. 1250), sowie § 99 Abs. 2, 5 und 10 Brandenburgisches Bauordnung (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25. März 1990 (GVBl. I, S. 62) wird nach Beschlussfassung durch die Stadtverordnetenversammlung Cottbus und mit Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde durch diese Satzung über den Bebauungsplan

"City-Galerie Stadtpromenade Cottbus" für das Gebiet zwischen Karl-Liebknecht-Straße, Stadtpromenade, Berliner Straße, Mühlenstraße und Spremberger Straße

in der Fassung vom ... bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), Textteil (Teil B) und den baurechtlichen Festsetzungen für den dargestellten Geltungsbereich erlassen.

ÜBERSICHT



STADT COTTBUS LAND BRANDENBURG

Pangaber:
Stadt Cottbus
Baudezernat/Stadtplanungsamt

Planbezeichnung:
Bebauungsplan Nr. M/4/56
"City-Galerie Stadtpromenade Cottbus"
für das Gebiet zwischen Karl-Liebknecht-Straße, Stadtpromenade, Berliner Straße, Mühlenstraße und Spremberger Straße

Planverfasser:
NOACK LANDSCHAFTSARCHITEKTEN
FREIPLANUNGS- UND LANDSCHAFTSARCHITEKTUR
ARCUS
Planung + Beratung
Bauplanungsgesellschaft mbH Cottbus

best.: Zille Proj.-Nr.: 185480
gezeichnet: Kottke Datum: 03.03.02
gezeichnet: Menge Datum: 03.03.02