

Stadt Cottbus / město Chósebuz
Der Oberbürgermeister



Vorlagen-Nr.	
StVV	IV - 029/18
HA	

Geschäftsbereich: IV

Fachbereich: 61

Termin der Tagung: 30.05.2018

Vorlage zur Entscheidung

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

Beratungsfolge:	Datum		Datum
☒ Dienstberatung Rathausspitze	17.04.2018	☒ Umwelt	15.05.2018
☐ Haushalt und Finanzen		☒ Hauptausschuss	23.05.2018
☐ Recht, Sicherheit, Ordnung u. Petitionen		☒ Stadtverordnetenversammlung	30.05.2018
☐ Soziales, Gleichstellung u. Rechte der Minderheiten		☐ Beteiligung Ortsbeiräte nach KVerf	
☐ Bildung, Schule, Sport u. Kultur		☐ Information an AG Ortsteile	
☒ Wirtschaft, Bau und Verkehr	16.05.2018	☐ JHA	

Beratungsgegenstand:

**Bauleitplanverfahren „Lausitzer Straße/Schweriner Straße“
Beschluss zur öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanentwurfes sowie
des Entwurfes zur 3. Änderung des Flächennutzungsplanes (FNP)**

Beschlussvorschlag:

Die Stadtverordnetenversammlung möge beschließen:

1. Der Entwurf des Bebauungsplanes W/39, 46/107 „Lausitzer Straße/Schweriner Straße“ in der Fassung von April 2018 bestehend aus Planteil/Zeichenerklärung (Anlage 1.1) und Textteil (Anlage 1.2) wird einschließlich der dazugehörigen Begründung mit Umweltbericht (Anlage 1.3) gebilligt
2. Der Entwurf der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes in der Fassung von April 2018 und die dazugehörige Begründung mit Umweltbericht werden gebilligt (Anlage 2.1 und 2.2).
3. Die unter Pkt. 1 und 2 genannten Bauleitplanentwürfe sind jeweils mit ihrer zugehörigen Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen.

Holger Kelch

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:

Die Stadtverordnetenversammlung hat mit Beschluss vom 28.06.2017 (Beschlussnr.: IV-027-31/17) die Bauleitplanverfahren „Lausitzer Straße/Schweriner Straße“ zur Aufstellung des Bebauungsplanes W/39, 46/107 und zur 3. Änderung des Flächennutzungsplanes eingeleitet. Sowohl der Geltungsbereich des Bebauungsplanes als auch der FNP-Änderung bestehen aus jeweils 2 Teilgeltungsbereichen. Die Teilgeltungsbereiche 1 umfassen den nördlichen Bereich des ehemaligen Gaswerkstandortes an der Lausitzer Straße. Die Teilgeltungsbereiche 2 erstrecken sich auf Teile des Nahversorgungszentrums an der Schweriner Straße mit dem aktuellen Standort des REWE-Marktes und dem Ärztehaus West.

Ursächlich für die Durchführung der Planverfahren ist die Entwicklungsabsicht der REWE-Markt GmbH, an der Lausitzer Straße einen Lebensmittelmarkt mit einer Verkaufsfläche von 1.800 m² zu errichten, in den der REWE-Markt von der Schweriner Straße verlagert werden soll. Das Objekt in der Schweriner Straße soll im Anschluss durch einen ebenfalls zur REWE-Gruppe gehörenden PENNY-Discounter und einen Rossmann-Drogeriemarkt nachgenutzt werden.

Diese Vorhaben stehen grundsätzlich im Einklang mit der Einzelhandelsstrategie der Stadt Cottbus. Ihre Verträglichkeit wurde mit der Stellungnahme der BBE Handelsberatung GmbH vom 07.06.2017 bzw. einer entsprechenden Ergänzung vom 24.01.2018 untermauert (beide Anlage 3).

Die im Planverfahren erforderlichen frühzeitigen Beteiligungen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit wurden durchgeführt. Die planungsrelevanten Hinweise wurden in die Erarbeitung der Bauleitplanentwürfe eingestellt. So wurden hinsichtlich der Altlastenproblematik im Bereich des ehemaligen Gaswerkes, des Immissionsschutzes und weiterer Umweltbelange intensive Abstimmungen mit dem städtischen Fachbereich Umwelt und Natur geführt.

Der Entwurf des Bebauungsplanes sieht für den Teilgeltungsbereich 1 an der Lausitzer Straße die Festsetzung eines Sondergebietes „Lebensmitteleinzelhandel“ (SO 1) und ergänzend eines urbanen Gebietes (MU) für das im Bestand vorhandene Berufsbildungszentrum vor. Der Teilgeltungsbereich 2 an der Schweriner Straße wird vollständig als Sondergebiet „Nahversorgungszentrum“ (SO 2) festgesetzt.

Fortsetzung auf Ergänzungsblatt

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

Ergebnishaushalt: Produkt/Sachkonto

Erträge:

Aufwand:

Finanzhaushalt: Produkt/Sachkonto

Einzahlungen:

Auszahlungen:

2. Deckung der Aufwendungen/Auszahlungen:

Ergebnishaushalt: Produkt/Sachkonto

Erträge:

Aufwand:

Finanzhaushalt: Produkt/Sachkonto

Einzahlungen:

Auszahlungen:

3. Folgekosten:

keine

Ergänzungsblatt

Der Entwurf der 3. Änderung des FNP stellt den Bereich an der Lausitzer Straße als Sonderbaufläche für „Großflächigen Einzelhandel und Großhandel“ bzw. als gemischte Baufläche und das Areal an der Schweriner Straße als Sonderbaufläche „Nahversorgungszentrum“ (NVZ) bzw. als Wohnbaufläche dar.

Die Abgrenzung des Teilgeltungsbereiches 2 (B-Plan und FNP-Änderung) wurde in den Entwürfen der Pläne im Ergebnis der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung im Vergleich zur Abgrenzung des Aufstellungsbeschlusses geringfügig modifiziert. Ursprünglich war aus Gründen der Bestandssicherung auch das mit der Geschäftsstelle Ströbitz bebaute Grundstück der Sparkasse Spree-Neiße in den Geltungsbereich einbezogen worden. In Abstimmung mit Vertretern der Sparkasse wurde dieses Grundstück im Zuge der Entwurfsbearbeitung nunmehr ausgeklammert, da sich die Sparkasse aktuell mit mittel- bis langfristigen Entwicklungsabsichten dieses Standortes beschäftigt, die derzeit allerdings noch kein belastbares und in einen Bebauungsplan überführbares Entwicklungsstadium erreicht haben. Der Teilgeltungsbereich 2 (B-Plan) wird damit auf ca. 1,3 ha verkleinert. Der Teilgeltungsbereich 1 hat eine Größe von ca. 2,0 ha.

Das Wohngebäude Erfurter Straße 1 (Hochhaus) wurde in den Geltungsbereich der FNP-Änderung einbezogen, da es bisher zusammen mit dem Nahversorgungszentrum als Mischbaufläche dargestellt war und nunmehr in Wohnbaufläche umgewidmet werden soll.

Mit der öffentlichen Auslegung der Entwürfe der Bauleitpläne soll der nächste Schritt zur Durchführung der formellen Planverfahren gemacht werden. Die öffentliche Bekanntmachung der Auslegung soll im Amtsblatt Juni 2018 erfolgen, die Auslegung selbst von Anfang Juli bis Mitte August 2018 durchgeführt werden. Aufgrund der im Juli beginnenden Sommerferien wird die Auslegungsfrist auf ca. 6 Wochen verlängert. Gesetzlich vorgeschrieben ist eine Mindestauslegedauer von 30 Tagen. Die nochmalige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange wird parallel durchgeführt.

Die Kosten für die Aufstellung des B-Plans werden auf Grundlage des städtebaulichen Vertrages vom 19.04.2017 von der REWE Markt GmbH getragen.

Der Bürgerverein Ströbitz hatte die Entwicklungsabsichten im Zusammenhang mit dem Aufstellungsbeschluss bereits begrüßt. Mit Schreiben vom 10.04.2018 wurde der Bürgerverein erneut um Stellungnahme zum Entwurf des Bebauungsplanes gebeten.

Anlagen:

Anlage 1 - Entwurf des Bebauungsplanes W/39, 46/107 „Lausitzer Straße/Schweriner Straße“ mit Stand April 2018

Anlage 1.1 - Planteil/Zeichenerklärung

Anlage 1.2 - Textteil

Anlage 1.3 - Begründung mit Umweltbericht

Anlage 2 - Entwurf der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes mit Stand April 2018

Anlage 2.1 - Planteil

Anlage 2.2 - Begründung mit Umweltbericht

Anlage 3 - Stellungnahmen zur Verträglichkeit der Planung mit den Zielen der Einzelhandelsentwicklung der Stadt Cottbus vom 07.06.2017 und 24.01.2018

Anlage 4 - Vergleich der Abgrenzung der Geltungsbereiche zwischen Aufstellungsbeschluss und Offenlagebeschluss

Hinweis: Die folgend genannten Dokumente werden ausschließlich digital (SESAM) zur Verfügung gestellt: Schalltechnische Gutachten (Lausitzer Straße und Schweriner Straße jeweils separat) und Potenzialanalyse Avifauna