

Ergänzungsblatt Problembeschreibung / Begründung

Einer besonderen Betrachtung bedarf die durch den Investor selbst im Rahmen der Beteiligung vorgebrachte Anregung, die im Vorhabenbezogenen Bebauungsplan festgesetzte Obergrenze für Verkaufsflächen auf 4.500 m² aufzuheben oder zumindest zu erhöhen. Begründet wird dies damit, dass im 1. BA die mögliche maximale Verkaufsfläche von 15.750 m² nicht ausgelastet wurde – derzeit sind ca. 14.300 m² als Verkaufsfläche vermietet – und seitens des Betreibers des Einkaufszentrums die flexible Auslastung der im ursprünglichen Bebauungsplan M/4/56 „City-Galerie Stadtpromenade Cottbus“ festgesetzten Obergrenze von 20.000 m² Verkaufsfläche als betriebsnotwendig angesehen wird.

Aus Sicht der Stadt Cottbus muss grundsätzlich an der bisher vereinbarten Obergrenze für den 2. Bauabschnitt festgehalten werden, da es im Flächenpool des 1. Bauabschnittes durchaus die Möglichkeiten zu einer Erhöhung der Verkaufsflächen gibt (ca. 16.000 m²). Auf Grund der vorliegenden planungsrechtlichen Trennung von 1. und 2. Bauabschnitt ist eine flexible Rückkopplung hinsichtlich der Verkaufsflächen in beiden Bauabschnitten und deren Auslastung grundsätzlich möglich, die dort geltenden Obergrenzen unbeschadet von Regelungen im vorliegenden Geltungsbereich auszuschöpfen.

Das Interesse des Vorhabenträgers, im Sinne einer wirtschaftlichen Betreibung des gesamten Einkaufszentrums Stadtpromenade, eine möglichst hohe Flexibilität für die Bewirtschaftung beider Bauabschnitte insgesamt zu erreichen kann seitens der Stadt Cottbus nachvollzogen werden, ist aber im Rahmen der Abwägung dem städtischen Interesse an einer ausgewogenen Innenstadtentwicklung gegenüberzustellen und damit der Einhaltung der gutachtlich unterlegten stadtvertraglichen Verkaufsflächenentwicklung.

Um den Interessen des Vorhabenträgers gerecht zu werden und gleichzeitig die Einhaltung der Stadtentwicklungsziele zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung zu gewährleisten soll der Vorhabenbezogene Bebauungsplan entsprechend des Abwägungsvorschlages dahingehend geändert werden, dass eine Ausnahme nach § 31 Abs. 1 BauGB zugelassen wird. Mit dieser wird es möglich, die Gesamtverkaufsfläche im Geltungsbereich beider Bauleitpläne insgesamt auch flexibler zu gestalten und gleichzeitig das stadtvertragliche Limit von 20.000 m² VF einzuhalten. Zusätzlich zu den Festsetzungen im Vorhabenbezogenen Bebauungsplan ist dazu eine privatrechtliche Regelung mit dem Grundstückseigentümer, abgesichert durch eine Grunddienstbarkeit zugunsten der Stadt Cottbus (Bauaufsichtsbehörde), im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens zu treffen. (Detaillierte Darstellung unter Punkt B7 des Abwägungsvorschlages)

Anlage: Abwägungsvorschlag