

Stadt Cottbus / město Chósebuz
Der Oberbürgermeister



Vorlagen-Nr.	
StVV	IV-033/12
HA	

Geschäftsbereich: IV

Fachbereich: 61

Termin der Tagung: 27.06.2012

Vorlage zur Entscheidung	
☐ durch den Hauptausschuss	☒ öffentlich
☒ durch die Stadtverordnetenversammlung	☐ nichtöffentlich

Beratungsfolge:	Datum		Datum
☒ Dienstberatung Rathauspitze	15.05.2012	☒ Umwelt	12.06.2012
☐ Haushalt und Finanzen		☒ Hauptausschuss	20.06.2012
☐ Recht, Sicherheit, Ordnung u. Petitionen		☒ Stadtverordnetenversammlung	27.06.2012
☐ Soziales, Gleichstellung u. Rechte der Minderheiten		☐ Beteiligung Ortsbeiräte nach KVerf	s. Begründung
☐ Bildung, Schule, Sport u. Kultur		☒ Information an AG Stadtteile	24.05.2012
☒ Wirtschaft, Bau und Verkehr	13.06.2012	☐ JHA	

Beratungsgegenstand:

**Bebauungsplan Nr. N/32/97 – „Sondergebiet Einkaufszentrum TKC“
Aufstellungsbeschluss**

Beschlussvorschlag:

Die Stadtverordnetenversammlung Cottbus möge beschließen:

1. Für das im Übersichtsplan (Anlage 1) gekennzeichnete Gebiet wird gemäß § 2 Abs. 1 BauGB im Verfahren nach § 13 a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) ein Bebauungsplan mit der Bezeichnung „Sondergebiet Einkaufszentrum TKC“ aufgestellt.
2. Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes ist gem. § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB ortsüblich bekannt zu machen.
3. Die Öffentlichkeit ist gemäß § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB im Rahmen einer Informationsveranstaltung über die Ziele der Planaufstellung zu unterrichten.

In Vertretung

Frank Szymanski

Holger Kelch
Bürgermeister

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 Steuerung der Einzelhandelsentwicklung in der Stadt Cottbus erfolgt auf der Grundlage des Konzeptes zur Einzelhandels- und Zentrenentwicklung der Stadt Cottbus (EHZ), Beschluss der Stadtverordnetenversammlung Cottbus vom 24.09.2009 (Beschluss Nr. IV-096-10/09), das die Ergänzungsstandorte Lausitz-Park, Cottbus-Center und das Einkaufszentrum TKC mit einschließt. Gemäß Handlungsschwerpunkt 6 des EHZ sind die zentrenverträglichen Angebotsstrukturen planungsrechtlich abzusichern.

Beim Einkaufszentrum TKC mit einer Verkaufsfläche (VF) von ca. 18.000 m² handelt es sich um ein Vorhaben i. S. von § 11 Abs. 3 Satz 1 BauNVO (Einkaufszentrum), von dem Auswirkungen auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung und städtebauliche Auswirkungen im Sinne von § 11 Abs. 3 Satz 2 BauNVO ausgehen können. Das Einkaufszentrum liegt nach der Aufhebung des VEP Gewerbepark Gerhart-Hauptmann-Straße im unbeplanten Innenbereich. Die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben, d. h. die Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung, richtet sich somit nach § 34 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB). Die Eigenart der näheren Umgebung entspricht einem faktischen Sondergebiet nach § 11 BauGB. Die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben beurteilt sich allein danach, ob diese nach der Verordnung in dem Baugebiet allgemein zulässig ist. In dem Fall sind Sortimentsänderungen oder die Erweiterung von Verkaufsraumflächen grundsätzlich planungsrechtlich zulässig.

Das Einkaufszentrum TKC steht in unmittelbarer Wechselbeziehung zur Innenstadt, insbesondere zu den Angebotsstrukturen im Einkaufszentrum „Bleichen-Carré“. Eine Wechselbeziehung besteht auch zum Stadtteilzentrum Neu-Schmellwitz. Die eigenständige Attraktivität des Einkaufszentrums begründet sich aus dem Aufwuchs an VF auf ca. 18.000 m² im Rahmen der Revitalisierung des Standortes zugunsten nahversorgungs- und zentrenrelevanter Sortimente (Textil, Drogerie usw.) und den Standortfaktoren, wie die günstige verkehrstechnische Erschließung und die Bereitstellung von kostenlosen Parkplätzen. Nur mit der Aufstellung des Bebauungsplanes kann der bislang bestehende rechtliche Rahmen für die Zulässigkeit von Vorhaben im Plangebiet klargestellt und damit die Entwicklung des Standortes den aktuellen Planungszielen unterworfen werden. Im vorliegenden Fall soll die Aufstellung und zügige Durchführung des Bebauungsplanverfahrens dazu dienen, die geordnete städtebauliche Entwicklung des Standortes zu sichern, ohne die Innenstadt und das Stadtteilzentrum Neu-Schmellwitz in ihrem funktionalen Fortbestand zu gefährden. Der Bürgerverein Schmellwitz wurde von der Aufstellung des Bebauungsplanes in seiner Sitzung am 03.05.2012 in Kenntnis gesetzt.

Das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes wird durch die Verwaltung durchgeführt.

Anlage

Übersichtsplan Geltungsbereich

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: