

Stadt Cottbus / město Chósebuz
Der Oberbürgermeister



Vorlagen-Nr.

StVV IV-050/18

HA

Geschäftsbereich: IV

Fachbereich: 61

Termin der Tagung: 26.09.2018

Vorlage zur Entscheidung

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

Beratungsfolge:	Datum		Datum
☒ Dienstberatung Rathauspitze	14.08.2018	☒ Umwelt	11.09.2018
☐ Haushalt und Finanzen		☒ Hauptausschuss	19.09.2018
☐ Recht, Sicherheit, Ordnung u. Petitionen		☒ Stadtverordnetenversammlung	26.09.2018
☐ Soziales, Gleichstellung u. Rechte der Minderheiten		☐ Beteiligung Ortsbeiräte nach KVerf	
☐ Bildung, Schule, Sport u. Kultur		☐ Information an AG Ortsteile	
☒ Wirtschaft, Bau und Verkehr	12.09.2018	☐ JHA	

Beratungsgegenstand:

**Bebauungsplan O/20/106 „Sondergebiet Hermannstraße“
Aufstellungsbeschluss**

Beschlussvorschlag:

Die Stadtverordnetenversammlung möge beschließen:

1. Für das im Lageplan (Anlage 2) gekennzeichnete Gebiet im Ortsteil Sandow wird gemäß § 1 Absatz 3 Satz 1 Baugesetzbuch (BauGB) i. V. m. § 2 Absatz 1 Satz 1 BauGB ein Bebauungsplan mit der Bezeichnung „Sondergebiet Hermannstraße“ (BBP-Nr. O/20/106) aufgestellt.
2. Der Beschluss ist gemäß § 2 Absatz 1 Satz 2 BauGB ortsüblich bekannt zu machen.
3. Die Öffentlichkeit ist gemäß § 3 Absatz 1 Satz 1 BauGB im Rahmen einer Informationsveranstaltung frühzeitig über die Ziele der Planaufstellung zu unterrichten.

In Vertretung

Holger Kelch

Marietta Tzschoppe
Bürgermeisterin

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:

Als Eigentümer der Flurstücke 531 und 536 in der Flur 100 der Gemarkung Sandow hat die REWE-Markt GmbH mit Schreiben vom 23.01.2017 bei der Stadt Cottbus die Aufstellung eines Bebauungsplanes (BBP) zu Gunsten einer baulichen Erweiterung und Umgestaltung des in ihrem Besitz befindlichen Einkaufskomplexes Hermannstraße 16 beantragt. Der aufzustellende BBP mit der Nummer O/20/106 trägt die Bezeichnung "Sondergebiet Hermannstraße". Im Einvernehmen mit der REWE-Markt GmbH schließt der räumliche Geltungsbereich des aufzustellenden BBP zwecks Sicherung von Großgrünbeständen auch umgebende Verkehrs- und Grünflächen (Teilflächen der städtischen Flurstücke 610, 613, 636, 637) ein. Darüber hinaus soll zur Gewährleistung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und zum Ausschluss möglicher städtebaulicher und funktioneller Konflikte auch das in Privatbesitz befindliche Flurstück 545 (ehemaliger Blumenpavillon) in die Planung einbezogen werden. Der Geltungsbereich umfasst damit eine Gesamtfläche von ca. 1,5 ha. (s. Anlage 2). Der Bebauungsplan soll sowohl die Zulässigkeitsvoraussetzungen für eine städtebaulich vertretbare Erweiterung des Einkaufskomplexes von derzeit ca. 2.490 m² Verkaufsfläche (VF) auf zukünftig ca. 3.100 m² VF (+ ca. 610 m² VF) schaffen als auch den Einzelhandelsstandort als solchen planungsrechtlich sichern. Ziel ist ferner die Verbesserung der Parkplatzsituation (breitere Stellplätze), sowie die Neugestaltung der fußläufigen Beziehungen innerhalb der derzeitigen REWE-Flächen (Verzicht auf Quer- und Längsverbindungen innerhalb des Parkplatzbereiches). Auch soll der vom Gesetzgeber vorgegebenen allgemeinen Entwicklung technologischer und hygienischer Anforderungen und der Anpassung an marktfähige Konzepte Rechnung getragen werden. Verbesserte Warenpräsentationen, großzügige Verkehrs- und Bewegungsflächen, Gangbreiten, die eine effizientere Bestückung ermöglichen und zur Vereinfachung von Betriebsabläufen beitragen, stehen dabei im Vordergrund. Im Zuge der Umgestaltungsmaßnahmen findet in Abstimmung mit der Stadtverwaltung auch die Einordnung einer für die Öffentlichkeit nutzbaren Toilette innerhalb des Komplexes Beachtung. Eine wesentliche Sortimentserweiterung wird nicht angestrebt. Für den ehemaligen Blumenpavillon wird vom Eigentümer der Ausbau zu einem Asia-Imbiss, einem Nagelstudio und einer Reinigungsannahme mit insgesamt ca. 236 m² Nettofläche angestrebt (s. Anlage 3). Die vorgesehenen Erweiterungs- und Umgestaltungsmaßnahmen des an seinem Standort gefestigten Einkaufskomplexes stehen in Einklang mit den im Einzelhandels- und Zentrenkonzept (EHZK) der Stadt Cottbus (Stand Fortschreibung 2015/16, Beschluss StVV vom 26.10.2016, Beschl.-Nr.: IV-070-23/16) durch die BBE Handelsberatung GmbH gutachterlich untersetzten Ziele der Einzelhandelsentwicklung. Der in Neuaufstellung befindliche Flächennutzungsplan der Stadt Cottbus in der Fassung Vorentwurf Juli 2016 stellt das Plangebiet als Teilfläche eines Stadtteilzentrums (B-Zentrum) dar. Aus vorgenannten Gründen ist davon auszugehen, dass der aufzustellende Bebauungsplan aus dem zukünftigen Flächennutzungsplan der Stadt Cottbus entwickelt sein wird und den Grundzügen der Stadtentwicklung nicht entgegensteht. Der Standort ist verkehrstechnisch und stadtechnisch voll erschlossen.

Ein städtebaulicher Vertrag zur Sicherung der Planungsziele sowie zur Übernahme aller Planungskosten durch den Vorhabenträger sowie Freistellung der Stadt Cottbus von allen Kosten wurde abgeschlossen. Er wird mit dem Aufstellungsbeschluss wirksam. Der Bürgerverein Sandow hat in seiner Stellungnahme vom 06.08.2018 dem Vorhaben und der erforderliche Planaufstellung zugestimmt (s. Anlage 4).

Anlagen: 1. Übersichtsplan, 2. Lageplan, 3. Maßnahmenkonzept, 4. Stellungnahme Bürgerverein

Finanzielle Auswirkungen:☐

Ja

☒

Nein

1. Gesamtkosten:

-

2. Sicherstellung der Finanzierung:

-

3. Folgekosten:

-