

Stadt Cottbus / město Chósebuz
Der Oberbürgermeister



Vorlagen-Nr.	
StVV	IV-007/12
HA	

Geschäftsbereich: IV

Fachbereich: 61

Termin der Tagung: 28.03.2012

Vorlage zur Entscheidung

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

Beratungsfolge:	Datum		Datum
☒ Dienstberatung Rathauspitze	07.02.2012	☒ Umwelt	13.03.2012
☐ Haushalt und Finanzen		☒ Hauptausschuss	21.03.2012
☐ Recht, Sicherheit, Ordnung u. Petitionen		☒ Stadtverordnetenversammlung	28.03.2012
☐ Soziales, Gleichstellung u. Rechte der Minderheiten		☐ Beteiligung Ortsbeiräte nach KVerf	
☐ Bildung, Schule, Sport u. Kultur		☐ Information an AG Stadteile	
☒ Wirtschaft, Bau und Verkehr	14.03.2012	☐ JHA	

Beratungsgegenstand:

1. Änderung des Durchführungsvertrages zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Einkaufszentrum Stadtpromenade Cottbus, 2. Bauabschnitt Blechen-Carré“

Beschlussvorschlag:

Die Stadtverordnetenversammlung möge beschließen:

1. Die 1. Änderung des Durchführungsvertrages zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Einkaufszentrum Stadtpromenade Cottbus, 2. Bauabschnitt Blechen-Carré“ vom 06.02.2012 wird gebilligt.

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:

Im Ergebnis der von November 2011 bis Anfang Februar 2012 zwischen der EKZ Stadtpromenade Cottbus GmbH als Vorhabenträger zur Errichtung des 2. Bauabschnitts (BA) Blechen-Carré, den Fraktionen der Stadtverordnetenversammlung und der Stadtverwaltung Cottbus intensiv geführten Verhandlungen, beabsichtigt der Investor das Vorhaben kurzfristig, beginnend im Sommer 2012, umzusetzen. Bedingt durch die abgestimmten projekt- und durchführungsbezogenen Veränderungen zum Vorhaben wird eine Änderung des Durchführungsvertrages auf Grundlage von § 12 (3a) BauGB erforderlich.

Bauablaufplan (Stand 03.02.2012)

Nach den im Bauablauf entstandenen Verzögerungen hat der Investor nunmehr angekündigt, die Abbrucharbeiten im Oktober 2012 abzuschließen. Parallel soll mit den Hochbauarbeiten zum 2. BA begonnen werden.

In der 1. Änderung zum Durchführungsvertrag (DV) wurde zwischen den Vertragspartnern vereinbart, dass die EKZ Stadtpromenade Cottbus GmbH bis spätestens 1. August 2012 einen vollständigen, genehmigungsfähigen Bauantrag einreicht. Die in § 4 (2) des DV enthaltene Frist zur Einreichung des Bauantrags wurde entsprechend auf 21 Monate verlängert.

Grundrissänderung

Die Vorhabenplanung (Grundrissgestaltung) zur Errichtung des 2. BA Blechen-Carré wurde durch den Investor gegenüber dem Stand der Beschlussfassung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans präzisiert bzw. an die Erfordernisse der künftigen Gewerbemieter angepasst. Die bereits im WBV-Ausschuss am 16.11.2011 vorgestellte Änderung betrifft ausschließlich die Gestaltung des Durchganges zwischen der Mall und der Wohnscheibe der GWC an der Stadtpromenade und die Einrichtung eines Warenverteilganges an der Westseite des 2. BA. Die GWC GmbH hatte in Wahrnehmung ihrer Interessen an einer funktionsgerechten Anbindung der benachbarten Wohnscheibe bereits im Vorfeld der veränderten Lösung zugestimmt.

-Fortsetzung auf Ergänzungsblatt-

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

Ergebnishaushalt: Produkt/Sachkonto

Erträge:

Aufwand:

Finanzhaushalt: Bauaufsicht-Bauordnung/Ablösebeträge-Stellplätze

Einzahlungen: 219.375 €

Auszahlungen:

2. Deckung der Aufwendungen/Auszahlungen:

Ergebnishaushalt: Produkt/Sachkonto

Erträge:

Aufwand:

Finanzhaushalt: Produkt/Sachkonto

Einzahlungen:

Auszahlungen:

3. Folgekosten:

-Ergänzungsblatt-

Eine zur Durchgangsgestaltung im 2. BA gestellte Anfrage der Fraktion CDU, Frauenliste Cottbus der StVV vom 29.11.2011 wurde durch die Beigeordnete für Bauwesen mit Schreiben vom 07.02.2012 beantwortet. Die beabsichtigten Änderungen der Grundrissgestaltung (Breite des Durchganges, seitliche Lage des Treppenhauses, Materialität der Wände/ Schaufenster, keine Gewährleistung zusätzlicher Ladeneingänge...) stehen den Festsetzungen bzw. dem Abwägungsergebnis des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes nicht entgegen. Eine formelle Änderung des B-Plans ist nicht erforderlich. Der überarbeitete Grundrissentwurf mit Stand vom 10.01.2012 wird Gegenstand der 1. Änderung des DV (§ 2).

Stellplatzthematik

Die EKZ Stadtpromenade Cottbus GmbH hat der Stadtverwaltung mit Datum vom 09.11.2011 eine Bilanzierung zur Auslastung der für den 1. BA Blechen-Carré errichteten Stellplatzanlage mit der Bitte übergeben, die Anzahl der für den 2. BA noch zu errichtenden bzw. abzulösenden notwendigen Stellplätze zu überprüfen und nach Möglichkeit zu reduzieren.

Begründet wird diese Anregung mit der nach Aussage der EKZ analysierten geringen Auslastung der vorhandenen 463 Stellplätze. Diese beträgt bei Auswertung der von der EKZ aufgestellten und der Stadtverwaltung übergebenen Bilanz im Jahresmittel nur 62 %. Damit standen im Analysezeitraum durchschnittlich 176 Stellplätze leer.

Grundlage für die Ermittlung der Anzahl der notwendigen Stellplätze bildet die Stellplatzsatzung (StplS) der Stadt Cottbus vom 21.11.2004. Danach bemisst sich die Anzahl der notwendigen Stellplätze im Regelfall nach der Richtzahlenliste der Anlage 3 StplS. Sie kann aber auch im Einzelfall vermindert werden, wenn die Nutzung der baulichen Anlage dies zulässt (§ 2 (2) StplS). Diese Regelung (differenzierte Stellplatzermittlung nach den geplanten Nutzungen mit Anteilen kleinflächiger und großflächiger Einrichtungen) kam bereits im Rahmen der Erteilung der Baugenehmigung zum 1. BA Blechen-Carré zur Anwendung. Diese Berechnungen ergaben im Rahmen des Stellplatznachweises zum Bauantrag für den 1. BA einen Bedarf von 443 Stellplätzen. Errichtet wurden 463 Stellplätze.

Bei analoger Verfahrensweise zur Stellplatzermittlung für den 2. BA war zunächst auf Grundlage der allgemeinen Flächenangaben zu vsl. Nutzflächen von einem noch verbleibenden Stellplatzbedarf von 81 Stellplätzen ausgegangen worden.

Unter dem Aspekt, dass 1. BA und 2. BA nach dessen Realisierung als innerstädtisches Einkaufszentrum „Blechen-Carré“ eine Funktionseinheit bilden werden und ausgehend von den aktuellen Kenntnissen zu den tatsächlichen bzw. jetzt konkret geplanten Nutzungsverhältnissen (vorliegende Flächenaufstellung für 1. und 2. BA) ist in den letzten Wochen nochmals eine detaillierte Abstimmung und Überprüfung des Stellplatzbedarfs für das gesamte Einkaufszentrum vorgenommen worden.

Dieser Ansatz wurde bereits in einer gemeinsamen Beratung zwischen der EKZ Stadtpromenade GmbH, den Fraktionen der Stadtverordnetenversammlung und der Stadtverwaltung am 14.11.2011 erörtert und von den Teilnehmern als konsensfähiger Weg erachtet.

Im Ergebnis der Neuberechnung entsteht für das gesamte Einkaufszentrum ein Bedarf von 488 notwendigen Stellplätzen. Davon sind bereits 463 im Parkhaus des 1. BA nutzungsfähig hergestellt worden. Die noch verbleibende Differenz von 25 Stellplätzen soll durch den Vorhabenträger abgelöst werden. Dazu ist zur Erlangung der Baugenehmigung für den 2. BA ein entsprechender Stellplatzablösevertrag zu schließen.

Gegenüber der ursprünglich ermittelten und im Durchführungsvertrag enthaltenen Stellplatzanzahl von 81 ist in der 1. Änderung zum Durchführungsvertrag nunmehr unter §5 (3) eine Verpflichtung des Vorhabenträgers zur Ablösung von nur noch 25 Stellplätzen aufzunehmen.

Ordnungsmaßnahmevertrag

Analog zur Anpassung der Frist zur Einreichung des Bauantrages im Durchführungsvertrag wird auch der Ordnungsmaßnahmevertrag (Rückbau der Pavillons) aktualisiert. Die Frist bis zum Abschluss der Rückbauarbeiten wird bis zum 30.10.2012 verlängert.

Anlage

- 1. Änderung Durchführungsvertrag vom 06.02.2012