

1. Änderung

zum DURCHFÜHRUNGSVERTRAG vom 24.11.2010

zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan

„Einkaufszentrum Stadtpromenade Cottbus, 2. Bauabschnitt Blechen-Carré“

VERTRAG

Zwischen der

Stadt Cottbus
Neumarkt 5
03046 Cottbus

vertreten durch den

Oberbürgermeister
Herrn Frank Szymanski

- nachfolgend „Stadt Cottbus“ genannt

und

der

EKZ Stadtpromenade Cottbus GmbH
Vorholzstraße 57
14656 Brieselang

vertreten durch die

Geschäftsführer
Herrn René Becker
Herrn Andreas Haas

- nachfolgend „Vorhabenträger“ genannt

wird nachfolgende Vertragsänderung geschlossen.

Neu vereinbart werden Teile der §§ 2 bis 5.

Zur besseren Übersicht werden die geänderten §§ vollständig im Wortlaut wiedergegeben.

Die Änderungen sind jeweils kursiv im Fettdruck dargestellt.

§ 2 – Bestandteile des Vertrages

Bestandteile des Vertrages sind

- a) der Lageplan mit den Grenzen des Vertragsgebietes (Anlage 1),
- b) Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Einkaufszentrum Stadtpromenade Cottbus, 2. Bauabschnitt Blechen-Carré“ - Planzeichnung und Begründung (Anlage 2),
- c) Vorhaben- und Erschließungsplan bestehend aus:
 - Planzeichnung (Anlage 3.1),
 - Vorhabenplanung (architektonischer Entwurf) - Grundrisse, Schnitte, Ansichten (Anlage 3.2),
- d) Darstellung der Leistungsgrenzen Anpassungsbereiche (Anlage 4)
- e) Entwurf der Erschließungsplanung (Koordinierungsplan) des Büros DEGAT vom August 2010 (Anlage 5)
- f) Verträge mit Leitungsträgern (Anlage 6)
 - Vertrag LWG (Anlage 6.1),
 - Vertrag SWC (Anlage 6.2)

Teil II Vorhaben

§ 3 – Beschreibung des Vorhabens

Das Vorhaben umfasst die Errichtung des 2. Bauabschnittes des Einkaufszentrums Stadtpromenade Cottbus „Blechen Carré“ als Neubebauung des an den 1. Bauabschnitt angrenzenden und durch Abriss der Pavillonbebauung freigelegten Teiles der Cottbuser Stadtpromenade. Der 2. Bauabschnitt des Einkaufszentrums beinhaltet den im Vorhaben- und Erschließungsplan gekennzeichneten Baukörper, in welchem auf einer Bruttogeschossfläche von ca. 12.000 m² maximal 4.500 m² Verkaufsflächen eingeordnet werden können, sowie das Verbindungsbauwerk zum 1. Bauabschnitt in Höhe des 1. Obergeschosses. Die städtebauliche Einordnung und Gestaltung des Baukörpers hinsichtlich der Art und dem Maß der baulichen Nutzung hat den Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Stadtpromenade Cottbus, 2. Bauabschnitt Blechen-Carré“ (Anlage 2) zu folgen.

Die maximale Verkaufsfläche wird im vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit 4.500 m² festgesetzt. Ausnahmsweise ist nach § 31 Abs. 1 Baugesetzbuch die Überschreitung Obergrenze für die Verkaufsfläche im Geltungsbereich des Sondergebiets „Einkaufszentrum“ zulässig, wenn dadurch die Gesamtverkaufsfläche in diesem Sondergebiet und im Sondergebiet SO 1 des Bebauungsplans M/4/56 „City-Galerie Stadtpromenade Cottbus“ von zusammen 20.000 m² nicht überschritten wird. Für den Fall der Zulassung dieser Ausnahme ist vor Erteilung der Baugenehmigung eine grundbuchliche Sicherung zu Gunsten der Stadt Cottbus (Bauaufsichtsbehörde) einzutragen, die einen Verzicht auf eine Erhöhung der Verkaufsfläche im 1. Bauabschnitt zugunsten einer höheren Verkaufsfläche im 2. Bauabschnitt in dem Umfang festschreibt, wie er zur Einhaltung des Gesamtlimits für die Verkaufsfläche in den Sondergebieten in Höhe von insgesamt maximal 20.000 m² erforderlich ist (negative Grunddienstbarkeit).

Bestandteil des Vorhaben- und Erschließungsplanes ist der architektonische Entwurf der Planungsgruppe Prof. Sommer.

Maßgeblich für die architektonische Gestaltung und funktionale Gliederung (Ausbildung des Durchganges zur Wohnscheibe Stadtpromenade und Lage des Treppenhauses Nr. 2) des Baukörpers ist die aktualisierte Vorhabenplanung mit Stand vom **10. Januar 2012**.

Der überarbeitete Grundrissentwurf mit Stand vom **10. Januar 2012** ersetzt den mit dem Abwägungsbeschluss der Stadtverordnetenversammlung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Stadtpromenade Cottbus, 2. Bauabschnitt Blechen-Carré“ am 28.04.2010 bestätigten Grundrissentwurf des Erdgeschosses vom 26.04.2010.

Die mit dem Abwägungsbeschluss seitens der Stadt bestätigte und umzusetzende Maßgabe zur attraktiven Gestaltung des Durchganges von der Mall des 2. BA Blechen-Carré zur Wohnscheibe in der Stadtpromenade wird durch die Überarbeitung der Vorhabenplanung nicht gefährdet.

Eine Änderung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Einkaufszentrum Stadtpromenade Cottbus, 2. Bauabschnitt Blechen-Carré“ ist nicht erforderlich.

Die im Vorhaben- und Erschließungsplan eingeschlossenen Freiflächen (Verkehrs- und Grünflächen) sind ebenfalls Bestandteil des Vorhabens; ihre Herstellung erfolgt nach den in Teil III dieses Vertrages getroffenen Regelungen.

§ 4 – Durchführungsverpflichtung

- (1) Der Vorhabenträger verpflichtet sich zur Durchführung des in den §§ 1 und 3 beschriebenen Vorhabens im Vertragsgebiet nach den Regelungen dieses Vertrages.
- (2) ***Der Vorhabenträger verpflichtet sich, spätestens 21 Monate nach dem In-Kraft-Treten der Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan einen vollständigen und genehmigungsfähigen Bauantrag für das Vorhaben einzureichen. Er wird spätestens 6 Monate nach Rechtskraft der Baugenehmigung mit dem Vorhaben beginnen und es – mit Ausnahme der Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen (§ 9 Abs. 4 dieses Vertrages) – innerhalb von 18 Monaten fertig stellen.***

§ 5 – Weitere Anforderungen an das Vorhaben und Nutzungsbindungen

- (1) **Immissionsschutz**
Die immissionswirksamen Teile der haustechnischen Anlagen des 2. Bauabschnittes des Einkaufszentrums Stadtpromenade sind innerhalb der im vorhabenbezogenen Bebauungsplan festgesetzten Teilfläche 1 (TF 1) einzuordnen. Die bautechnische Gestaltung muss die Einhaltung der festgesetzten Schalleistungspegel gewährleisten.
Im Bereich der als Teilfläche 2 (TF 2) festgelegten Anlieferzone ist durch entsprechende bauliche und organisatorische Maßnahmen die Einhaltung der maximalen Spitzenschallleistung zu gewährleisten.
Die entsprechenden Nachweise sind seitens des Vorhabenträgers durch Messungen an den festgelegten maßgeblichen Immissionsorten unmittelbar nach Inbetriebnahme des 2. Bauabschnittes während der Einwirkzeiten und bei Betrieb der Anlagen zu erbringen.
- (2) **Dachbegrünung**
Als Teil der Ausgleichsmaßnahmen sind mindestens 1.100 m² Dachfläche des Vorhabens extensiv zu begrünen. Bei der Planung der Maßnahme ist die untere Naturschutzbehörde einzubeziehen.
- (3) **Stellplatzablöse**
Für den 2. Bauabschnitt des Einkaufszentrums Stadtpromenade sind 140 Stellplätze nachzuweisen. Aus dem Stellplatzüberhang des 1. Bauabschnittes können dem 2. Bauabschnitt 115 Stellplätze zugerechnet werden, sofern hierfür eine dingliche Sicherung nachgewiesen wird.
Die verbleibenden 25 Stellplätze sind entsprechend der Stellplatzablösesatzung der Stadt Cottbus abzulösen.
- (4) **Sicherung der Durchfahrt unter Übergang 1. und 2. BA**
Zur Sicherung der Durchfahrmöglichkeit auf den mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Allgemeinheit festgesetzten Flächen ist eine lichte Höhe zwischen Verbindungsbauwerk und Oberfläche der Promenade von mindestens 4,00 m zu gewährleisten.
- (5) Die Nutzung und Gestaltung der öffentlich begehbaren Flächen um das Sondergebiet sind auf der Basis der Entwurfsplanung (Anlage 5) festzulegen. Die nicht überbauten und an die umgebenden öffentlichen Verkehrsflächen angrenzenden Sondergebietsflächen sind gestalterisch mit den umgebenden Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung abzustimmen (insbesondere auch an den Schnittstellen / Übergängen).
- (6) Aufgrund der innerstädtischen Lage und der unmittelbaren Nachbarschaft zur umgebenden Wohnbebauung ergeben sich besondere Anforderungen an die äußere Gestaltung des Baukörpers und die räumliche Organisation der Nutzungen.
 - So ist die Westfassade des Erdgeschosses des Vorhabens gegenüber der bestehenden Einkaufslage der Wohnscheibe Stadtpromenade transparent und zugänglich zu gestalten, um entsprechend den Planungszielen eine integrierte innerstädtische Einkaufslage im Bereich der Stadtpromenade zu erhalten. Hierzu sind 50 % der Fassadenlänge als Schaufenster bzw.

Ladeneingänge zu gestalten. Die geschlossenen Fassadenflächen werden durch Lichtkästen für die Eigenwerbung des Objektes gestaltet. (Anlage 3.2 – Grundrissdarstellung EG)

- Darüber hinaus wird durch einen, der Gestaltung der Mall entsprechenden, attraktiven Durchgang die Verbindung zwischen dem Fußgängerbereich vor der Wohnscheibe Stadtpromenade und der Mall gewährleistet. Der Durchgang ist als Teil der Mall mit Schaufenstern zu versehen. (Anlage 3.2 – Grundrissdarstellung EG);
- Die Außenwände des Obergeschosses zur Wohnscheibe, mit Ausnahme der entsprechend ArbStR notwendigen Öffnungen, sind geschlossen auszuführen.
- Zur Vermeidung der übermäßigen Belastung der benachbarten Wohnnutzungen mit Soziallärm sind Eingänge und Außenflächen von gastronomischen Einrichtungen, deren Öffnungszeiten in die Nachtstunden (22:00 Uhr bis 06:00 Uhr) fallen, ausschließlich entlang der Ostfassade einzuordnen.
- Als verbindliche Grundlage für den Umfang und die Gestaltung der Außenwerbeflächen ist ein mit der Stadt Cottbus abgestimmtes Werbekonzept zu erarbeiten und bis zur Erteilung der Baugenehmigung vorzulegen. Für die Qualität und Quantität der Werbeanlagen ist die Lage des Vorhabens im direkten Innenstadtbereich an der Nahtstelle zur Altstadt bestimmend.

Stadt Cottbus

Cottbus, den

Frank Szymanski
Oberbürgermeister

Vorhabenträger:

Brieselang, den

Rene Becker
Geschäftsführer EKZ Stadtpromenade Cottbus GmbH

Andreas Haas
Geschäftsführer EKZ Stadtpromenade Cottbus GmbH