

**Begründung zur Satzung über das besondere Vorkaufsrecht der
Stadt Cottbus/Chósebus
für den Bereich der zukünftigen Seevorstadt Cottbuser Ostsee**

Die Lausitz ist überregional vor allem durch den großflächigen Abbau von Braunkohle bekannt. Der Braunkohlenabbau erfolgte mit großen Eingriffen für Siedlungsraum, Natur und Landschaft sowie mit Auswirkungen auf den Wasserhaushalt. Ferner wurde auch die lokale Wirtschaftsstruktur durch den Abbau und die Verarbeitung von Braunkohle beeinflusst. Auf dem Gebiet der Stadt Cottbus/Chósebus wurde bis zum Ende des Jahres 2015 aktiv der Braunkohlentagebau Cottbus-Nord betrieben. Der künftige Cottbuser Ostsee wird seit dem 12.04.2019 geflutet. Mit einer Wasserfläche von insgesamt 19 km² wird der Cottbuser Ostsee der größte See des Landes Brandenburg und zugleich der größte künstliche See Deutschlands sein. Zudem wird er unmittelbar vor den Toren einer Großstadt liegen und damit die Chance bieten, die Lebensqualität als „Stadt am Wasser“ weiter aufzuwerten.

Für den Bereich entlang der ehemaligen Bahntrasse Cottbus - Guben (Strecke 6345) zwischen den Ortsteilen Sandow, Merzdorf und Dissenchen der kreisfreien Stadt Cottbus/Chósebus befindet sich der Bebauungsplan Nr. O/25, 26/113 „Seeachse Cottbuser Ostsee“ (Aufstellungsbeschluss Mai 2018) zur Sicherung einer qualitativ neuen stadtstrukturellen Verbindung zum Cottbuser Ostsee und einer funktional angepassten Nutzung der umgebenden Siedlungsflächen in Aufstellung. Mit der Neustrukturierung des künftig urbanen Stadtgebiets Seevorstadt aus einem heutigen Gewerbe- und Industriegebiet ist ein massiver städtebaulicher Eingriff verbunden, der u.a. mit der potenziellen Ausübung von Vorkaufsrechten gesichert werden soll.

Aufgrund des Bekanntwerdens von Flächenverkaufsabsichten bzw. Grundstücksveränderungen innerhalb der Geltungsbereiche wird es notwendig, kurzfristig ein Instrument zur Sicherung respektive zur Steuerung von Handlungen im privaten Grundstücksverkehr zu schaffen. Um eine geordnete städtebauliche Entwicklung für die disponiblen Flächen gewährleisten zu können, ist durch einen Satzungsbeschluss gemäß § 25 Abs. 1 Nr. 2 BauGB ein besonderes Vorkaufsrecht zugunsten der Stadt Cottbus/Chósebus zu begründen, um dieses bei Bedarf als bodenrechtliches Sicherungsinstrument einsetzen zu können.

Durch eine Vorkaufsrechtssatzung soll die geplante städtebauliche Entwicklung der Seevorstadt und Erschließung des Cottbuser Ostsee gesichert werden.

Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der Vorkaufsrechtssatzung umfasst den Gesamtbereich der zukünftigen Seevorstadt sowie ihrer Verknüpfungspunkte, der im Norden im wesentlichen vom Merzdorfer Weg, im Osten von der B168, im Süden von der Oststraße, Dissenchener Hauptstraße und dem Übergang zur Werner-von-Siemens-Straße sowie im Westen von dem bestehenden Stadtring/B 169 begrenzt wird. Der Geltungsbereich schließt die Gewerbege-

bierte Merzdorf „An der Reichsbahn“ und „Dissenchen Süd II“ sowie die Infrastrukturanbindungen zwischen Sandow (bis zur B169) und der Seeachse (südlich und westlich der Eisenbahn bis Stadtring/Dissenchener Straße) sowie zwischen Seeachse und Hafenzentrum (östlich der Merzdorfer Bahnhofstraße und Dissenchener Schulstraße) mit ein.

Für den räumlichen Geltungsbereich dieser Satzung ist die Kennzeichnung/Abgrenzung (rote Linie) der Grundstücke in der Anlage beigefügten Übersichtskarte im Maßstab 1:5000 vom 24.07.2020, maßgebend. Der Plan ist Bestandteil dieser Satzung und als Anlage beigefügt.

Das Gebiet betrifft eine Fläche von insgesamt etwa 130 ha.

Entwicklungsziele

Zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung im Satzungsgebiet sind die folgenden Entwicklungsziele maßgebend, um vom vorhandenen Industrie- und Gewerbegebiet zu einem urbanen Stadtraum zu transformieren:

- Entwicklung eines nachhaltigen Stadtquartiers mit neuen und innovativen Ansprüchen an Baukultur und Energieverbrauch (Klimaneutralität),
- Einordnung von Standorten für Wissenschaft und Forschung, Bildung, Verwaltung und Gesundheit im Rahmen des Strukturwandels Lausitz,
- Entwicklung einer strukturbildenden städtebaulichen Achse als Stadt- und Landschaftsraum,
- Einordnung der Seeachse zur infrastrukturellen Erschließung des Cottbuser Ostsees unter Integration eines öffentlichen, umweltgerechten Nahverkehrsmittels (optional schienengebunden – dazu Aufrechterhaltung der vorhandenen Widmung als Bahntrasse für ein Teilstück der bauplanungsrechtlich festzusetzenden Verkehrsflächen),
- Inwertsetzung und attraktive Gestaltung des neuen öffentlichen Raumes, Verbesserung der Erreichbarkeit des künftigen Cottbuser Ostsees insbesondere für Radfahrer/Fußgänger,
- Neuordnung der vorhandenen gewerblichen Nutzungsstrukturen auf Basis der laufenden Fortschreibung des Gewerbeflächenentwicklungskonzeptes 2007 (IV-083-42/07, avisierte Beschlussfassung der Fortschreibung 10/2020) und dem Vorentwurf Flächennutzungsplan Stand 2015 (frühzeitige Beteiligung 2017) sowie der Ergebnisse der „Entwicklungsstrategie Cottbuser Ostsee“ (2019/2020) mit der Ableitung konkreter Chancen und Potenziale zur baulichen und funktionalen Umstrukturierung des Plangebietes,
- Ausstattung des neuen städtischen Quartiers mit Anlagen für Sport, Freizeit, Kultur und nicht störendem Gewerbe,
- Schaffung eines überregional bedeutsamen Angebotes im Rahmen des regionalen Strukturwandelprozesses über die Generierung neuer Arbeitsplatzpotentiale zur Fachkräftesicherung und -gewinnung.

Zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung steht der Stadt Cottbus/Chósebus für die Flächen in dem in der Vorkaufsrechtssatzung vom 24.07.2020 bezeichneten Satzungsgebiet demnach ein besonderes Vorkaufsrecht nach § 25 Abs. 1 Nr. 2 BauGB zu.

Die Ausübung des Vorkaufsrechtes auf der Grundlage dieser Satzung bedarf der Einzelfallprüfung und –entscheidung. Das Vorkaufsrecht ist insbesondere dann vorzunehmen, wenn infolge eines Eigentumswechsels die Entstehung bzw. Verfestigung von Missständen befürchtet werden muss oder der Erwerber Absichten verfolgt, die den städtebaulichen Belangen und Entwicklungszielen widersprechen. Eine Ausübung des Vorkaufsrechtes hat finanzielle Auswirkungen, die jedoch weder vom zeitlichen Rahmen noch in ihrem Umfang im Voraus qualifizierbar sind. Die Höhe wird jeweils zum konkret eintretenden Vorkaufsrechtsfall beziffert.

Cottbus/Chósebus, den . . . 2020

Holger Kelch
Oberbürgermeister