

Stadt Cottbus / město Chósebuz
Der Oberbürgermeister



Vorlagen-Nr.	
StVV	IV-061/08
HA	

Geschäftsbereich: IV

Fachbereich: 61

Termin der Tagung: 25.06.08

Vorlage zur Entscheidung

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

Beratungsfolge:	Datum		Datum
☒ Dienstberatung Rathauspitze	20.05.08	☐ Soziales, Gleichst. u. Rechte d. Minderh.	
☐ Haushalt und Finanzen		☒ Umwelt	10.06.08
☐ Recht, Sicherheit, Ordnung u. Petitionen		☒ Hauptausschuss	18.06.08
☒ Wirtschaft	10.06.08	☒ Stadtverordnetenversammlung	25.06.08
☒ Bau und Verkehr	11.06.08	☐ Ortsbeiräte	
☐ Bildung, Schule, Sport u. Kultur		☐ JHA	

Beratungsgegenstand:

Erlass einer Satzung über die Veränderungssperre für das Gebiet des Bebauungsplanes „Altes Straßenbahndepot“

Beschlussvorschlag:

Die Stadtverordnetenversammlung Cottbus möge beschließen:

1. Zur Sicherung des mit Beschluss der Stadtverordnetenversammlung Cottbus vom 24.10.2007 (Beschluss Nr. IV-084-41/07) eingeleiteten Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Altes Straßenbahndepot“ wird eine Veränderungssperre nach § 14 ff BauGB i. V. mit § 5 GO Bbg. beschlossen.
2. Die Satzung über die Veränderungssperre ist nach § 16 Abs. 2 BauGB ortsüblich bekannt zu machen.

Frank Szymanski

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 untere Bauaufsichtsbehörde hat auf der Grundlage des Beschlusses der Stadtverordnetenversammlung Cottbus vom 24.10.2007 zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Altes Straßenbahndepot“ (Beschluss Nr. IV-084-41/07) auf Antrag der Stadt Cottbus in Anwendung des § 15 Abs. 1 BauGB das Bauvorhaben Nutzungsänderung/Einbau von Ladengeschäften (Fristo/Schlecker) für einen Zeitraum von 12 Monaten ab Bekanntgabe des Bescheides zurückgestellt. Nach Ablauf des Zurückstellungszeitraumes ist das Prüfverfahren auf der Grundlage des zu diesem Zeitpunkt wirksamen Rechtes weiterzuführen. Sofern der Bebauungsplan bis zu diesem Zeitpunkt nicht wirksam in Kraft gesetzt ist, ist das Vorhaben trotz der sich daraus ableitenden negativen Auswirkungen auf die Einzelhandelsstruktur zu genehmigen.

Ausgehend von der planerischen Zielsetzung ist die Weiterführung des Planverfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes, die Durchführung des frühzeitigen Beteiligungsverfahrens nach § 3 Abs. 1 i. V. mit § 4 Abs. 1 BauGB ist bereits abgeschlossen, gebunden an die Vorlage eines durch die Stadtverordnetenversammlung Cottbus beschlossenen Gesamtkonzeptes für die Einzelhandels- und Zentrenentwicklung für die Stadt Cottbus als rechtlich belastbare Grundlage für die Begründung von Ausschluss und Begrenzungsfestsetzungen nach § 1 Abs. 5 und 9 BauGB.

Die Stadt Cottbus hat die BBE-Unternehmensberatung GmbH mit der Fortschreibung des Konzeptes zur Einzelhandels- und Zentrenentwicklung, Stand 2005, beauftragt. Für den Bereich Ströbitz wurde die Aufstellung eines Teilkonzeptes vereinbart, das im Entwurfsstand Dezember 2007 bereits vorliegt. Das Ergebnis wurde in der interinstitutionell zusammengesetzten „Arbeitsgruppe Einzelhandel“ (Mitwirkung durch Vertreter der Verwaltung sowie öffentlicher Institutionen wie Industrie- und Handelskammer, Einzelhandelsverband, Einzelhändler und Ausschussvorsitzenden der Stadtverordnetenversammlung Cottbus) sowie in Abstimmung mit dem Bürgerverein Ströbitz erörtert und bewertet.

Der aktuelle Zwischenstand der Bewertung und Abwägung der vorliegenden Stellungnahmen sowie des Teilgutachtens in Vorbereitung des Bebauungsplanentwurfes bestätigt die Zielrichtung aus dem Aufstellungsbeschluss, dass sich für den Standort „Altes Straßenbahndepot“ hinsichtlich der Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung der Ausschluss weiterer, über den Bestand hinausgehender Einzelhandelsnutzungen begründet.

Weiterführung siehe Seite 3

Finanzielle Auswirkungen:
☐

Ja

☒

Nein

1. Gesamtkosten:

keine

2. Sicherstellung der Finanzierung:

entfällt

3. Folgekosten:

keine

Problembeschreibung/Begründung:

Daraus folgend soll sich der weitere Verfahrensablauf mit der Vorbereitung des Auslegungsbeschlusses und der öffentlichen Auslegung sowie dem Abwägungs- und Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan anschließen. Voraussetzung ist, dass zuvor das gesamtstädtische Konzept zur Einzelhandels- und Zentrenentwicklung durch die Stadtverordnetenversammlung Cottbus beschlossen und hinsichtlich der bisherigen Regelungsinhalte und Empfehlungen zum Stadtteil Ströbitz durch die kommunalpolitischen Entscheidungen bestätigt wird.

Auf Grund der zum Thema Einzelhandels- und Zentrenkonzept im gesamtstädtischen Kontext zu führenden intensiven Beteiligungs- und Abstimmungsverfahren sowie der im September anstehenden Kommunalwahlen kann frühestens zum Ende des Jahres 2008 mit der vorgenannten Beschlussfassung zum Einzelhandels- und Zentrenkonzept gerechnet werden.

Der Antragsteller zum o. g. Baugesuch, der Gemeinnützige Berufsbildungsverein Guben e. V., wurde zuletzt in einem Gespräch am 17.03.2008 über den Inhalt des Teilgutachtens für Ströbitz sowie den aktuellen Zwischenstand der Bewertung durch die interinstitutionelle Arbeitsgruppe und über den aktuellen Zwischenstand der Bewertung und Abwägung der vorliegenden Stellungnahmen aus dem frühzeitigen Beteiligungsverfahren mit den sich für das beantragte Vorhaben abzeichnenden negativen Tendenzen in Kenntnis gesetzt.

Ausgehend vom Stand des Planverfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Altes Straßenbahndepot“ i. V. mit dem Stand der Aufstellung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes ist nicht davon auszugehen, dass bis zum Zeitpunkt des Ablaufes der Zurückstellung, November 2008, der Bebauungsplan wirksam werden wird.

Zur Sicherung des mit dem Beschluss zur 1. Aufstellung des Bebauungsplanes formulierten Planungszieles bedarf es daher des Erlasses einer Veränderungssperre nach § 14 BauGB, die als Satzung zu beschließen und ortsüblich bekannt zu machen ist. Die Vorschrift ermöglicht während der Planaufstellung Baumaßnahmen, Nutzungsänderungen usw. im Interesse der Plansicherung zu unterbinden.

Durch die Veränderungssperre wird die Verwaltung in die Lage versetzt, das Prüfverfahren für das zurückgestellte Vorhaben Nutzungsänderung/Einbau von Ladeneinrichtungen (Fristo/Schlecker) über den Zeitraum der Zurückstellung hinaus sowie ggf. weitere Anträge in ihrer Bescheidung auszusetzen.

Die Veränderungssperre tritt nach Ablauf von zwei Jahren außer Kraft. Die Gemeinde kann die Frist um ein Jahr verlängern. Auf die Zweijahresfrist ist der seit der Zustellung der ersten Zurückstellung eines Baugesuches nach § 15 Abs.1 BauGB abgelaufene Zeitraum anzurechnen.

Bezug nehmend auf die Einzelvorhaben Fristo/Schlecker endet die Veränderungssperre, sofern die Gemeinde nicht von ihrem Recht Gebrauch macht die Frist um ein Jahr zu verlängern, im November 2009. Für alle anderen Grundstücke die im Geltungsbereich der Satzung liegen endet die Veränderungssperre im Juli 2010. Die Veränderungssperre ist vor Fristablauf ganz oder teilweise außer Kraft zu setzen, sobald die Voraussetzungen für ihren Erlass weggefallen sind. Sie tritt in jedem Fall außer Kraft, sobald und soweit die Bauleitplanung rechtsverbindlich abgeschlossen ist.

Berührt ein Vorhaben die städtebauliche Zielkonzeption nicht und steht in keinem Zusammenhang mit einer Erweiterung von Einzelhandelsnutzungen, kann die Gemeinde Ausnahmen von der Veränderungssperre zulassen.

Anlage

Satzung über die Veränderungssperre