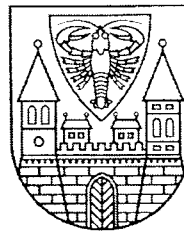


Stadt Cottbus / město Chósebuz
Der Oberbürgermeister



Vorlagen-Nr.

StVV IV-099/07

HA

Geschäftsbereich: IV

Fachbereich: 61

Termin der Tagung: 24.10.07

Vorlage zur Entscheidung

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

Beratungsfolge:	Datum		Datum
☒ Dienstberatung Rathaus spitze	11.09.07	☐ Soziales, Gleichst. u. Rechte d. Minderh.	
☒ Haushalt und Finanzen	16.10.07	☒ Umwelt	09.10.07
☐ Recht, Sicherheit, Ordnung u. Petitionen		☒ Hauptausschuss	17.10.07
☒ Wirtschaft	09.10.07	☒ Stadtverordnetenversammlung	24.10.07
☒ Bau und Verkehr	10.10.07	☐ Ortsbeiräte/Ortsbeirat	
☐ Bildung, Schule, Sport u. Kultur		☐ JHA	

Beratungsgegenstand:

Bebauungsplan „TIP – Cottbus“ (W/49/73) für das Gebiet des ehemaligen Flugplatzes Cottbus-Nord – Aufstellungsbeschluss – sowie Änderung des Flächennutzungsplanes im Geltungsbereich des Bebauungsplanes – Änderungsbeschluss

Beschlussvorschlag:

Die Stadtverordnetenversammlung Cottbus möge beschließen:

- Für das Gebiet des ehemaligen Flugplatzes Cottbus-Nord wird gemäß § 2 Abs. 1 BauGB der Bebauungsplan „TIP – Cottbus“ (W/49/73) aufgestellt; der Geltungsbereich ergibt sich aus der Anlage 1.
- Der Flächennutzungsplan der Stadt Cottbus wird für den in der Anlage 1 dargestellten Geltungsbereich nach § 2 Abs. 1 i.V. mit § 8 Abs. 3 BauGB entsprechend den Zielen des Bebauungsplanes geändert.
- Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB zur Aufstellung des Bebauungsplanes und der Änderung des FNP wird in Form einer Informationsveranstaltung durchgeführt.
- Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes und der Beschluss zur Änderung des FNP sind 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:

siehe „Anlage zum Formblatt Problembeschreibung/Begründung“ der StVV-Beschlussvorlage Nr. IV-099/07

Anlage 1: Darstellung Geltungsbereich

Finanzielle Auswirkungen:
☒ Ja

☐ Nein
1. Gesamtkosten:

Für die Schaffung des Planungsrechts liegt eine Kostenschätzung von 450 T € vor

2. Sicherstellung der Finanzierung:

Im MIP 2007-2010 vom 28.03.2007 sind die notwendigen Planungsmittel für die Maßnahme „Technologie- und Industriepark Cottbus (TIP – Cottbus)“ veranschlagt:

2007:	HHSt 969000	Maßnahme 2 P 6100 0130	250 T €
2008:	HHSt 969000	Maßnahme 2 P 6100 0130	200 T € (dav. 100 T € VE)

3. Folgekosten:

Kosten für die Realisierung der Maßnahme TIP – Cottbus können erst nach Abschluss der Planverfahren ermittelt werden. Im Rahmen der Erstellung des HH-Plans 2008/MIP 2008 - 12 werden zur Entwicklung des TIP – Cottbus Eigenmittel geplant; Einnahmen aus Grundstücksverkäufen und Vermietung/Verpachtung sowie Fördermitteln werden für die Maßnahme eingesetzt.

Anlage zum Formblatt

Problembeschreibung/Begründung

Anlass der Planung

Das Gewerbeflächenentwicklungskonzept der Stadt Cottbus (Diskussionspapier vom April 2007) konstatiert ein erhebliches Defizit an Flächen für industriell-gewerbliche Unternehmensansiedlungen. Lediglich 24,8 ha GI-Flächen waren bisher planerisch ausgewiesen. Das Gewerbeflächenentwicklungskonzept begründet die Notwendigkeit der Ausweisung von Bauflächen mit planungsrechtlichem Industriegebiets-Status (GI-Status). Ausgehend vom Nachfrageverhalten der Wirtschaft und von stadtstrukturellen Gegebenheiten und Entwicklungszielen besteht demzufolge die Aufgabe in der Entwicklung eines zusammenhängenden GI-Gebietes im Nordwesten der Stadt. Gleichzeitig kann in Übereinstimmung mit den Umstrukturierungszielen für den Ostraum der Stadt das Flächenangebot im Osten von 16,2 ha (Dissenchen-Süd II) aufgegeben werden.

Die Lage am nordwestlichen Stadtrand in hinreichender Entfernung zu wohngenutzten Grundstücken, die Nähe zum Stadtzentrum (ca. 1.000 m) und die unmittelbare Nachbarschaft zur Brandenburgischen Technischen Universität Cottbus gehören zu den wesentlichen Lagevorteilen des Areals des ehemaligen Flugplatzes Cottbus-Nord. Ebenfalls vorteilhaft ist die gute Straßenverkehrsanbindung durch die Lage am mittleren Ring sowie die anliegende stadttechnische Erschließung. Bei Bedarf können eine direkte Anbindung zur Autobahn und eine Eisenbahnanbindung geschaffen werden.

Diese Standortvorteile machen das Areal zu einem hervorragenden Flächenpotential für eine industriell-gewerbliche Nutzung.

Auf dem Gelände des Cottbuser Flugplatzes wurde die Nutzung der Fläche durch die Bundeswehr am 31.12.2004 endgültig aufgegeben. Bis zu diesem Zeitpunkt war die Fläche der planerischen Disposition der Stadt Cottbus entzogen. Seit diesem Zeitpunkt steht die Militärbrache als Konversionsfläche zur Verfügung. Der Flächennutzungsplan stellt die Fläche als Sonderfläche Militärfäche dar.

Neben kleineren Teilflächen östlich der Burger Chaussee (bebaut/unbebaut) gliedert sich der Hauptteil der Liegenschaft in den nordöstlichen, mit für den damaligen Flugbetrieb notwendigen Gebäuden bebauten Teil (Denkmalschutz), den zentralen unbebauten Teil des Flugfeldes mit Rand-/Abstandsflächen und den nordwestlichen Waldteil.

Mit der im Auftrag der Bundeswehr laufenden Altlastenbeseitigung im Bereich des ehemaligen Tanklagers an der Burger Chaussee wird das Gefährdungspotential bis 2011 beseitigt; eine weitergehende Beräumung bekannter Altlastenstandorte ist in begrenztem Umfang und in Abhängigkeit von konkreten Nachnutzungen in Teilflächen vorgesehen; gleiches gilt für die Kampfmittelbeseitigung.

Das Gebiet ist verkehrs- und stadttechnisch an die Infrastruktursysteme der Stadt angebunden; die innere Erschließung wird im Rahmen der Planung konzipiert und im Zuge der Realisierung der Planung abschnittsweise hergestellt.

In Umsetzung des StVV-Beschlusses OB-014/07 vom 20.07.2007 wurde am 25.07.2007 die Gesamt-liegenschaft in einer Größe von 327 ha durch die Stadt Cottbus von der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben erworben.

Ein Teil der Fläche der ehemaligen Liegenschaft des Flugplatzes liegt auf dem Gebiet der Nachbargemeinde Kolkwitz. Die Stadt Cottbus und die Gemeinde Kolkwitz werden auf der Grundlage einer Vereinbarung gleichlaufend für die auf ihren Hoheitsgebieten liegenden Teile die planungsrechtlichen Verfahren durchführen.

Im Geltungsbereich befinden sich einzelne, zum Teil baulich genutzte Grundstücke im Eigentum privater Dritter.

Ziel und Zwecke der Planung

Die Stadt Cottbus entwickelt das Areal zum **Technologie- und Industriepark (TIP – Cottbus)** gemeinsam mit der Nachbargemeinde Kolkwitz.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umnutzung einer ehemals militärisch genutzten Fläche zu Gewerbe- und Industriegebieten geschaffen. Die Gemeinde Kolkwitz wird ihren Beitrag zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine einheitliche Entwicklung des Gesamtgebietes parallel durch ein B-Plan-Verfahren (einschl. FNP-Anpassung) leisten.

Der Bebauungsplan soll insbesondere die erforderlichen Festsetzungen für die bauliche Nutzung als GI-Gebiet in der notwendigen Detailliertheit zur Sicherung der Entwicklungsziele enthalten, weiterhin sollen in den nicht als GI-Gebiet nutzbaren Teilen Gewerbegebiete (GE-Gebiete) sowie die aus immissionsschutzrechtlichen Gründen notwendigen, von Bebauungen freizuhaltenden Flächen (Abstandsflächen) festgesetzt und die für die Erschließung erforderlichen Flächen gesichert werden.

Das Flächenangebot dient vorrangig industriellen und gewerblichen Ansiedlungen aus den Wirtschaftsbereichen

- Energie- und Solartechnik
- Umwelttechnik
- Metallver- und -bearbeitung/Mechatronik
- Verkehrstechnik
- Ernährungswirtschaft und Medizintechnik
- IT- und Medienbereich.

Es werden dazu über 100 ha als Industriegebiet (GI) und von mindestens 51 ha für gewerbliche Ansiedlungen (GE) ausgewiesen.

Die GI-Fläche erfüllt die Aufnahmekriterien des Entwurfes des Landesentwicklungsplanes Berlin-Brandenburg. Die Aufnahme des TIP – Cottbus in die Liste der „Vorsorgestandorte für gewerblich-industrielle Vorhaben“ des Landesentwicklungsplanes Berlin-Brandenburg (LEP BB-Entwurf) aufgrund des GI-Flächenpotentials ist erfolgt.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist im Flächennutzungsplan der Stadt Cottbus in wesentlichen Teilen als Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung Militärfläche dargestellt. Für Teilflächen im Bereich der Dahlitzer Straße sind im Flächennutzungsplan der Stadt Cottbus Wohnbauflächen (Planung), Fläche für Landwirtschaft und Grün- und Freiflächen dargestellt.

Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren (§ 8 Abs. 3 BauGB) zur Aufstellung des Bebauungsplanes geändert. Die Darstellung einer Sonderbaufläche/Militärfläche wird durch eine entsprechende Bauflächen-/Baugebietsdarstellung, ergänzt mit Darstellung der Hauptverkehrsflächen etc., ersetzt.

Geltungsbereich des Bebauungsplanes/der Flächennutzungsplanänderung

Der Geltungsbereich des aufzustellenden Bebauungsplanes sowie der entsprechende Geltungsbereich der Änderung des Flächennutzungsplanes umfasst im Wesentlichen den gesamten Teil der von der Stadt erworbenen Flächen der Liegenschaft des ehemaligen Flugplatzes Cottbus-Nord, soweit er auf dem Territorium der Stadt Cottbus liegt; ausgenommen des östlich der Burger Chaussee/der Westtangente gelegenen Teils.

Die Grenzen bilden die Burger Chaussee/Westtangente im Osten, die Dahlitzer Straße im Süden (ausgenommen die Geltungsbereiche der Bebauungspläne „Bebauungsplan Cottbus-Ströbitz Wohngebiet „An der Fichtestraße““ und „Cottbus-Ströbitz Wohngebiet „An der Fichtestraße II““), die Stadtgrenze sowie die Grenze der Liegenschaft im Norden.

Für den westlichen/nordwestlichen, auf dem Territorium der Gemeinde Kolkwitz liegenden Teil der Liegenschaft wird durch die Gemeinde Kolkwitz ein Bebauungsplan aufgestellt und deren Flächennutzungsplan geändert.

Die Abgrenzung des Plangebietes ist in der Anlage 1 zur StVV-Beschlussvorlage IV-099/07 dargestellt.

Die Größe des Geltungsbereiches beträgt rund 240 ha.