

Begründung zur Satzung über das besondere Vorkaufsrecht der Stadt Cottbus/Chósebuz für das Gebiet der ehemaligen Albert-Zimmermann-Kaserne (TIP Nord)

Die Stadt Cottbus/Chósebuz ist unmittelbar vom Strukturwandel einer über Jahrzehnte durch den Bergbau geprägten Region betroffen. Mit dem sukzessiven Rückgang der Braunkohleindustrie müssen zeitnah die Weichen für eine alternative und progressive Wirtschaftsentwicklung gestellt werden, um adäquate und zukunftsfähige Angebote generieren zu können, die Fachkräfte sichern und Menschen zum Verbleib in der Lausitz bewegen. Ein wichtiger Baustein beim Anbieten von Perspektiven ist das bereits im Integrierten Stadtentwicklungskonzept (INSEK) „Cottbus/Chósebuz 2035“ (1. Fortschreibung; Beschluss-Nr. IV-011-49/19; StVV-Beschluss vom 24.04.2019) genannte zentrale Vorhaben der aktiven Unterstützung des regionalen Strukturwandels in Form einer Fokussierung auf Wirtschaft, Wissenschaft, Innovation und regionale Funktionen. Hierfür wird beabsichtigt, das stadtentwicklungspolitisch bedeutende Gebiet der vormaligen Albert-Zimmermann-Kaserne - im Weiteren auch TIP Nord genannt - städtebaulich sowie wirtschaftlich zu erschließen und zu entwickeln. Die Grundlage dafür wurde bereits mit dem Bebauungsplan Nr. N / 49 / 49 „Albert-Zimmermann-Kaserne“ (CIC) geschaffen. Die 2. Änderung des Plans in der Fassung vom April 2011 trat mit Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses am 22.10.2011 in Kraft.

Auf dem vorbezeichneten Areal im Nordwesten von Cottbus/Chósebuz ist die Etablierung von weiträumig zusammenhängenden Gewerbegebieten in unmittelbarer Nähe zur Brandenburgischen Technischen Universität Cottbus-Senftenberg (BTU C-S) geplant. Die direkte Nachbarschaft zum in Entwicklung befindlichen Technologie- und Industriepark (TIP) Cottbus wird dabei zu Synergieeffekten führen. In räumlich konzentrierter Lage stünde damit zukünftig - vorausgesetzt der Möglichkeit des ergänzenden Zuerwerbs von Flächen - ein ausreichendes Potential für großflächige Gewerbeansiedlungen bereit, denen die Stadt Cottbus/Chósebuz aufgrund fehlender Alternativen bisher nicht begegnen konnte. Die Notwendigkeit zur Aktivierung eines derartigen Entwicklungspotentials und der damit einhergehenden Ausweisung entsprechender GE-Bauflächen werden ferner im Gewerbeflächenentwicklungskonzept der Stadt Cottbus/Chósebuz (Beschluss-Nr. IV-083-42/07; StVV-Beschluss vom 28.11.2007; laufende Fortschreibung des Konzeptes mit avisierter Beschlussfassung in 10/2020) konstatiert.

Priorität bei der städtebaulichen Ausrichtung des universitätsnahen Revitalisierungsgebietes TIP Nord hat die Entwicklung von Erweiterungsflächen für gewerbliche Institutionen, An Institute der BTU C-S sowie produzierende, hochtechnologie- und forschungsorientierte Gewerbeunternehmen. Die Zielvorstellung lässt eine Bebauung des Planareals mit hochwertiger gebietstypischer Architektur, die durch Labor- und Institutsgebäude, Produktionsstätten sowie zugehörige Verwaltungs- und Dienstleistungsbereiche charakterisiert ist, erwarten.

Zur Sicherung der vorstehenden Planungsziele und zur Schaffung der dafür erforderlichen Rahmenbedingungen wurde für den Bereich des TIP Nord der bereits bezeichnete Bebauungsplan Nr. N / 49 / 49 „Albert-Zimmermann-Kaserne“ (CIC) aufgestellt. Aufgrund des Bekanntwerdens von Flächenverkaufsabsichten bzw. Grundstücksveränderungen innerhalb des B-Plan-Geltungsbereiches wird es notwendig, kurzfristig ein weiteres 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 ein besonderes Vorkaufsrecht gemäß § 25 Abs. 1 Nr. 1 BauGB zugunsten der Stadt Cottbus/Chósebuz zu begründen, um dieses bei Bedarf als bodenrechtliches Sicherungsinstrument einsetzen zu können. Das Vorkaufsrecht darf gemäß § 24 Abs. 3 Satz 1 BauGB nur ausgeübt werden, wenn das Wohl der Allgemeinheit dies rechtfertigt.

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, da die Stadt Cottbus/Chósebuz in die Konditionen des Vertrages eintreten muss.

Die komplexe Steuerung der städtebaulichen Planung und Entwicklung des TIP Nord soll mittels der vorliegenden Vorkaufsrechtssatzung sichergestellt werden.

Entwicklungsziele

Zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung im Satzungsbereich sind die nachstehenden grundsätzlichen Entwicklungsziele maßgebend, um den TIP Nord zu einem zukunftsfähigen Gewerbegebiet zu transformieren:

- Stärkung und Weiterentwicklung der kommunalen Wirtschaftsstruktur über die Umnutzung von ehemals militärisch genutzten Flächen zu einem städtebaulich sowie wirtschaftlich bedeutenden Standort mit lokaler und überregionaler Strahlkraft,
- aktive Begleitung und Unterstützung des Strukturwandels in der Lausitz (u.a. über die Unterstützung der strukturellen Anpassung des Stadtorganismus an die Bergbaufolgenutzung im Osten von Cottbus/Chósebuz mittels der geplanten Aufnahme der im Rahmen des Stadtumbauprozesses aus der Seevorstadt/Seeachse zu verlagernden Unternehmen aus dem gewerblich-industriellen Bereich),
- Herstellung einer räumlichen und funktionalen Verknüpfung zwischen dem TIP Nord, dem benachbarten TIP Cottbus, der angrenzenden BTU C-S, dem nahegelegenen Regionalen Gründerzentrum (RCGC), dem Bürohaus am Campus (BaC) sowie dem zukünftigen Cottbuser Ostsee zur Erzeugung von nachhaltigen Synergien zwischen Forschung und realer Anwendung in der Produktion sowie zur Freisetzung von wertschöpfenden Entwicklungspotentialen,
- Schaffung eines für Investoren in Quantität und Qualität attraktiven GE -Standortes im urbanen Raum mittels integrierter Stadtentwicklung,
- Entwicklung eines stadtstrukturell günstig gelegenen Vorsorgestandortes für die großflächige Ansiedlung von gewerblichen, technologieorientierten und forschungsintensiven Großprojekten, Instituten und Hochschulausgründungen,
- Profilierung und Förderung eines zukunftsfähigen und universitätsaffinen Innovations-, Forschungs-, Technologie- sowie Gewerbestandortes,
- Ergänzung des Technologie- und Industrieparks (TIP) Cottbus (Einheitsbildung TIP Cottbus und TIP Nord),
- Verstetigung und Stärkung des Anspruches von Cottbus/Chósebuz, eine herausragende Universitäts-, Wissenschafts- und Forschungsstadt mit hochwertigen Dienstleistungs- und Innovationsstandorten zu sein (mittels Revitalisierung und Qualifizierung des TIP Nord zu einem bedeutsamen GE-Gebiet),
- Schaffung eines überregional relevanten 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/Chóseebuz demnach für die Flächen in dem in der Vorkaufsrechtssatzung bezeichneten räumlichen Geltungsbereich ein besonderes Vorkaufsrecht nach § 25 Abs. 1 Nr. 1 BauGB zu.

Cottbus/Chóseebuz, den . . . 2020

Holger Kelch
Oberbürgermeister