



Vorlagen-Nr.	
StVV	IV-022/20
HA	

Geschäftsbereich: IV

Fachbereich: 61

Termin der Tagung: 28.10.2020

Vorlage zur Entscheidung

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

Beratungsfolge:	Datum		Datum
☒ Dienstberatung Oberbürgermeister	22.09.2020	☐ Ausschuss für Umwelt und Klimaschutz	
☒ Ausschuss für Haushalt und Finanzen	20.10.2020	☒ Ausschuss für Bau und Verkehr	14.10.2020
☒ Ausschuss für Recht, Ordnung, Sicherheit und Petitionen	13.10.2020	☒ Hauptausschuss	21.10.2020
☐ Ausschuss für Soziales, Gesundheit und Rechte für Minderheiten		☒ Stadtverordnetenversammlung	28.10.2020
☐ Ausschuss für Bildung, Sport, Kultur und sorbisch/wendische Angelegenheiten		☒ Beteiligung Ortsbeiräte nach KVerf	27.07.2020
☒ Ausschuss für Wirtschaft, Beteiligung und Strukturwandel	15.10.2020	☐ Information an AG Ortsteile	
		☐ Jugendhilfeausschuss	

Beratungsgegenstand:

Vorkaufsrechtsatzung Seevorstadt

Satzung über das besondere Vorkaufsrecht der Stadt Cottbus/Chósebuz zu bebauten und unbebauten Grundstücken für den Bereich der zukünftigen Seevorstadt Cottbuser Ostsee

Beschlussvorschlag:

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Cottbus/Chósebuz beschließt zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung gemäß § 25 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, die Satzung über das besondere Vorkaufsrecht der Stadt Cottbus/Chósebuz zu bebauten und unbebauten Grundstücken für den Bereich der zukünftigen Seevorstadt Cottbuser Ostsee, bestehend aus dem Satzungstext und der Darstellung des räumlichen Geltungsbereich (Anlage 1 zur Satzung) und Begründung (Anlage 2 zur Satzung).

Der Beschluss über den Erlass der Vorkaufsrechtssatzung ist ortsüblich bekannt zu machen.

Holger Kelch

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:

Für den Bereich entlang der ehemaligen Bahntrasse Cottbus – Guben (Strecke 6345) zwischen den Ortsteilen Sandow, Merzdorf und Dissenchen der kreisfreien Stadt Cottbus/Chóšebuz befindet der Bebauungsplan Nr. O/25, 26/113 „Seeachse Cottbuser Ostsee“ (Aufstellungsbeschluss Mai 2018) zur Sicherung der zukünftigen Stadtentwicklungsziele in Aufstellung.

Erfordernis

Aufgrund des Bekanntwerdens von Flächenverkaufsabsichten bzw. Grundstücksveränderungen innerhalb des Geltungsbereichs 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/Chóšebuz zu begründen, um dieses bei Bedarf als bodenrechtliches Sicherungsinstrument einsetzen zu können.

Mit den Beschlüssen der Stadtverordnetenversammlung Cottbus/Chóšebuz zum

- Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes INSEK Cottbus 2035 (IV-011-49/19)
- Stadtumbaukonzept der Stadt Cottbus, 3. Fortschreibung (IV-013-49/19)
- Aufstellungsbeschluss Bebauungsplan Nr. O/25, 26/113 "Seeachse Cottbuser Ostsee" (IV-024-40/18)
- Masterplan "Cottbuser Ostsee" - 2. Fortschreibung (IV-059-22/16)
- Potenzialanalyse "Cottbuser Ostsee" (IV-058-22/16)
- Grundsatzpositionierung der Stadt Cottbus zum Cottbuser Ostsee als Schwerpunktprojekt der künftigen Stadtentwicklung (IV-038-22/16)
- Masterplan Cottbuser Ostsee – Grunderwerb (IV-001-16/10)

sind die Grundlagen zur Entwicklung des Cottbuser Ostsees geschaffen worden. In der Entwicklungsstrategie Cottbuser Ostsee (2019/2020) wurden die Zielstellungen nochmals geschärft. Mit der Vorkaufsrechtssatzung nach §25 BauGB soll die künftige geordnete städtebauliche Entwicklung in der Seevorstadt sowie die 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 Gewerbegebiete 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. (Anlage 1 zur Satzung)

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 konkretisierter 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

Ortsbeiräte

Die Ortsbeiräte von Merzdorf und Dissenchen wurden gem. § 46 Abs. 1 Nr. 2 BbgKVerf gehört. Die OBR haben der Beschlussvorlage nicht ausdrücklich zugestimmt. Bedenken bestehen soweit sich das Vorkaufsrecht auf Grundstücke bezieht, die sich im Eigentum von Privatpersonen befinden. Im Weiteren wurde angeregt den OBR ein Mitspracherecht im Falle der Ausübung des Vorkaufrechtes einzuräumen bzw. gesichert wird, dass die OBR im Falle der Ausübung des Vorkaufrechtes informiert werden.

Anlage: Satzungstext mit Begründung und Darstellung des räumlichen Geltungsbereichs

Finanzielle Auswirkungen:

Ja



Nein

1. Gesamtkosten:

Die finanziellen Auswirkungen sind vorab nicht qualifizierbar. Es wird auf den Entscheidungsgang in jedem einzelnen Vorkaufsrechtsfall verwiesen, an dem die Stadtverwaltung, die kommunalpolitischen Gremien und die betroffenen Ortsbeiräte beteiligt sind.

2. Sicherstellung der Finanzierung:

Die Sicherstellung der Finanzierung erfolgt im Falle der Ausübung des Vorkaufsrechtes durch den Fachbereich 23 im Rahmen der verfügbaren Haushaltsmittel. Im Falle der Ausübung des Vorkaufsrechtes wird der Einsatz von Fördermitteln geprüft.

3. Folgekosten:

Mit der Eigentümerschaft ist ggf. mit anfallenden Sicherungs- und Bewirtschaftungskosten zu rechnen. Die finanzielle Höhe ist einzelfallabhängig und kann erst zum Zeitpunkt des konkret eintretenden Vorkaufsrechtsfalls beziffert werden.