

Stadt Cottbus / město Chósebuz
Der Oberbürgermeister



Vorlagen-Nr.	
StVV	IV-056/09
HA	

Geschäftsbereich: IV

Fachbereich: 61

Termin der Tagung: 27.05.2009

Vorlage zur Entscheidung

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

Beratungsfolge:	Datum		Datum
☒ Dienstberatung Rathausspitze	21.04.09	☒ Umwelt	05.05.09
☐ Haushalt und Finanzen		☒ Hauptausschuss	14.05.09
☐ Recht, Sicherheit, Ordnung u. Petitionen		☒ Stadtverordnetenversammlung	27.05.09
☒ Wirtschaft, Bau und Verkehr	13.05.09	☐ Ortsbeiräte	
☐ Bildung, Schule, Sport u. Kultur		☐ JHA	
☐ Soziales, Gleichstellg. u. Rechte d. Minderh.			

Beratungsgegenstand:

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Stadtpromenade Cottbus, 2. Bauabschnitt Blechen-Carré“ - Einleitungs- und Auslegungsbeschluss

Beschlussvorschlag:

Die Stadtverordnetenversammlung möge beschließen:

- Der Antrag der EKZ Stadtpromenade Cottbus GmbH auf Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird angenommen. Für den in Anlage 1 gekennzeichneten Bereich wird nach § 2 Abs. 1 i. V. mit § 12 Baugesetzbuch (BauGB) ein vorhabenbezogener Bebauungsplan aufgestellt.
- Der Entwurf zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan und zum Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) in der Fassung vom April 2009 (Anlage 2.1 und 2.2) sowie die Begründung einschl. des Umweltberichtes in der Fassung vom April 2009 (Anlage 2.3) wird gebilligt.
- Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes, des VEP und der Begründung einschl. Umweltbericht sind gemäß § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB für die Dauer eines Monats öffentlich auszulegen.
- Der Beschluss zur öffentlichen Auslegung ist gemäß § 3 Abs. 2 Satz 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 EKZ Stadtpromenade Cottbus GmbH hat den Antrag auf Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes für den geplanten zweiten Bauabschnitt des Blechen-Carré gestellt und sich zur Übernahme der mit der Erarbeitung der Planung entstehenden Kosten und zum Abschluss eines Durchführungsvertrages mit der Stadt Cottbus verpflichtet.

Mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes nach §12 BauGB soll möglichst kurzfristig und ohne weitere Abhängigkeiten aus dem Änderungsverfahren zum Bebauungsplan Nr. M/4/56 „City-Galerie Stadtpromenade Cottbus“ (Beschluss der SVV vom 25.06.2008 / Nr. IV-125-49/08) das Baurecht für den zweiten Bauabschnitt des Einkaufszentrums Stadtpromenade erlangt werden. Innerhalb seines Geltungsbereiches wird er den bestehenden Bebauungsplan Nr. M/4/56 überlagern und ersetzen.

Die Aufstellung eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes erlaubt durch die Bezogenheit auf das konkrete Vorhaben eine detaillierte Ausgestaltung der Festsetzungen, mit denen insbesondere die städtebauliche und architektonische Qualität der Gestaltung des Baukörpers und seiner Einordnung in den Kontext der Umgebungsbebauung bestimmt werden kann. Für das konkrete Vorhaben bedeutet dies zudem, dass bei den planerisch zu lösenden Konflikten, die sich aus der geplanten Errichtung eines Handelsobjektes in direkter Nachbarschaft zur Wohnbebauung insbesondere aus Sicht des Immissionsschutzes ergeben, konkrete vorhabenbezogene Festsetzungen zum Schutz der Umgebungsnutzungen getroffen werden können.

Bei der Erarbeitung der vorliegenden Entwurfsplanung wurden die im Rahmen des im Juni 2008 begonnenen Änderungsverfahrens zum Bebauungsplan Nr. M/4/56 zwischen der Stadt Cottbus, dem Investor und der GWC vereinbarten Grundsätze zur Gestaltung und städtebaulichen Einordnung des Vorhabens (Anlage 4 - 6 Punkte-Programm, Anlage zur Vorlage IV-126/08) in vollem Umfang berücksichtigt. Seitens des Investors wurde im laufenden Änderungsverfahren seine Absicht, eine Aufhebung der bestehenden Festsetzungen zur Beschränkung der Handelssortimente im 1. und 2. Bauabschnitt zu erreichen, konkretisiert, obwohl seitens der Stadt Cottbus im gesamten Abstimmungsprozess grundsätzlich auf das Erfordernis derartiger Beschränkungen hingewiesen wurde. Der Standpunkt der Stadtverwaltung Cottbus stützt sich auf die bisher vorliegenden Gutachten, insbesondere die Ausarbeitungen der BBE zum Konzept zur Einzelhandel- und Zentrenentwicklung in der Stadt Cottbus von 2005 und 2008 sowie das Gutachten zu den städtebaulichen und raumordnerischen Auswirkungen des 2. Bauabschnittes des Blechen-Carré der Dr. Lademann & Partner GmbH von 2007. Diese Unterlagen wurden dem Investor sowie den beauftragten Planungsbüros bereits im September 2008 übergeben. Nach Auffassung der Gutachter sind Vorgaben zur Feinsteuerung der Handelsstruktur und des –angebotes auch für den 2. Bauabschnitt des Einkaufszentrums notwendig, um die nachhaltige Entwicklung des Einzelhandels und damit auch die bisher erzielten Ergebnisse der Sanierungstätigkeit in der Cottbuser Innenstadt zu sichern. Neben der Entwicklung des Einkaufszentrums Stadtpromenade schließt dieses die Stabilisierung der Handelsangebote in der Altstadt grundlegend ein. Bereits in den Abstimmungen ab September 2008 (u. a. 30.09.2008, 14.10.2008, 10.12.2008) wurde der Investor darauf hingewiesen, dass seine, den Aussagen der vorliegenden Gutachten widersprechende Auffassung hinsichtlich der Notwendigkeit von Einschränkungen zum Handelssortiment und von Vorgaben zur Handelsstruktur im Rahmen der Abwägung behandelt werden und gutachterlich untersetzt sein muss.

Fortsetzung auf Seite 3

Finanzielle Auswirkungen:

Ja



Nein

1. Gesamtkosten:**2. Sicherstellung der Finanzierung:****3. Folgekosten:**

Fortsetzung von Seite 2

Da bis zur Vorlage der Entwürfe Ende Februar 2009 keine gutachterliche Untersuchung zu den Auswirkungen des geplanten Vorhabens auf die Handelstruktur der umgebenden Stadtbereiche vorlag und der Investors derartige Aktivitäten grundsätzlich abgelehnte, wurde durch die Stadtverwaltung Cottbus in Auswertung der vorhandenen Gutachten vorgegeben, die Entwicklung des 2. Bauabschnittes an die Einordnung von zwei großflächigen Magnetanbietern von 1.500 m² und 1.000 m² Verkaufsfläche mit einem Sortiment aus der Auswahl der zentrenrelevanten Sortimente aus dem BBE-Gutachten von 2008 bzw. den Ausschluss der Sortimente der Branchen Schuhe / Lederwaren und Bücher / Fachzeitschriften zu binden. Die Vorgaben basieren hauptsächlich auf den Aussagen des BBE-Gutachtens von 2008, das positive Auswirkungen des Vorhabens auf die Innenstadtentwicklung nur dann als gegeben annimmt, wenn eine Schwerpunktsetzung auf großflächige Magnetanbieter als Ergänzung der vorhandenen Fachgeschäftsstruktur erfolgt.

Der bisher mögliche Konsens zwischen der Stadt Cottbus und dem Investor besteht darin, dass durch den Investor die Verankerung eines großflächigen Magnetanbieters mit 800 bis 1.000 m² getragen wird. Eine Einschränkung der Handelssortimente wird seitens des Investors nicht mitgetragen. Der Investor verweist mit seiner Ablehnung der einschränkenden Nutzungsfestsetzungen auf wirtschaftliche Gründe. Zudem vertritt er die Annahme, dass die durch ihn beabsichtigte Gestaltung des Vorhabens auch bei Verzicht auf die seitens der Stadt geforderten Handelsbeschränkungen keine negativen Auswirkungen auf die Handelslagen der Altstadt hat. (Anlage 3)

Bei einem Festhalten der Stadt an den einschränkenden Nutzungsfestsetzungen sieht er derzeit keine Möglichkeit, das Vorhaben umzusetzen und die brachgefallene Fläche im Bereich der Stadtpromenade baulich zu entwickeln.

Im Interesse der geplanten Entwicklung wird jedoch seitens des Investors vorgeschlagen, seinen Planentwurf anzunehmen und im Rahmen der Offenlage zu prüfen, ob die Zielstellung des Vorhabens und die mit seiner Umsetzung einhergehende städtebauliche Aufwertung der derzeitigen städtebaulichen Missstände im Bereich der Stadtpromenade im allgemeinen Interesse liegen oder welche Belange dem entgegen stehen könnten.

Mit der Annahme des durch den Investor vorgelegten Entwurfes und der Beschlussfassung zur Offenlage geht eine erste abwägende Entscheidung einher, wonach die städtebauliche und strukturelle Aufwertung im Bereich der Stadtpromenade höher gewichtet wird als die möglicherweise eintretenden negativen Auswirkungen auf die Handelsstruktur in der Cottbuser Altstadt und damit ggf. auf das Erreichen der Sanierungsziele im Sanierungsgebiet. Mit diesen Auswirkungen muss nach derzeitigem Kenntnisstand beim Verzicht auf mögliche Vorgaben zur Feinsteuerung der Handelssortimente und –strukturen im 2. Bauabschnitt gerechnet werden.

Die damit im Zusammenhang stehenden Belange sind im weiteren Beteiligungs- und Abwägungsverfahren zu erheben und einer gründlichen Prüfung zu unterziehen.

Hinsichtlich des von den Planungen zum 2. Bauabschnitt betroffenen Denkmalensembles Stadtpromenade Cottbus hat sich das Landesamt für Denkmalpflege dahingehend geäußert, dass aufgrund der bereits getätigten und weiterhin geplanten Eingriffe in den ursprünglichen Bestand der Denkmalwert des Ensembles grundsätzlich in Frage gestellt ist und in Folge die Denkmaleigenschaft der verbleibenden Einzelbauwerke als Einzeldenkmale geprüft werden sollte. Eine Bearbeitung wird jedoch erst mit Vorliegen des Abrissantrages für den Bereich der Pavillons erfolgen. (Begründung zum Planentwurf Punkt 1.3.4)

Der Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes schließt neben den Grundstücken der Gepro Bau mbH auch Grundstücke der Gebäudewirtschaft Cottbus (Wohnscheibe Stadtpromenade 12) und der Stadt Cottbus ein. Die Grundstücke der Stadt Cottbus, mit Ausnahme einer zur Errichtung des Objektes notwendigen Teilfläche (ca. 595 m²) des Flurstückes 312 der Flur 3, für welches ein Kaufantrag der Gepro Bau mbH vorliegt, sollen im Eigentum der Stadt Cottbus verbleiben und als Verkehrs- und Grünflächen hergestellt werden.

Im weiteren Verfahren soll der vorliegende Entwurf im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung und der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange in breitem Umfang der Öffentlichkeit vorgestellt und diskutiert werden.

Die für die Umsetzung des Vorhabens und der Herstellung der Erschließung erforderlichen Regelungen, einschließlich der der Verpflichtungen des Investors zur Finanzierung, werden im Rahmen des Durchführungsvertrages bis zum Satzungsbeschluss geregelt.

Anlage

- Anlage 1 Übersichtsplan mit der Abgrenzung des Geltungsbereiches des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und Darstellung der Eigentumsstruktur
- Anlage 2.1 Entwurf zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan
- Anlage 2.2 Entwurf zum Vorhaben- und Erschließungsplan
- Anlage 2.3 Entwurf der Begründung Umweltbericht
- Anlage 3 Argumentation zu Einzelhandelsbeschränkungen
- Anlage 4 6 Punkte-Programm, Anlage zur Vorlage IV-126/08