



Herr Erhard Schön

Sehr geehrter Herr Schön,

die von Ihnen am 21.11.2016 über die Internetplattform eingereichte Anfrage an die StVV kann wie folgt beantwortet werden:

Die Bebauungsplanung für die Entwicklung des TIP-Geländes hat im nächsten Jahr 10jähriges Jubiläum. Es gab in den letzten vier Jahren mehrere Änderungen, die sich jedoch hauptsächlich auf die Entwicklung im Randbereich bezogen.

1. Was haben die Umplanungen und die Gesamtplan-Entwicklung bisher Jahr für Jahr gekostet?“

Im Dezember 2007 fassten die Stadtverordnetenversammlung Cottbus und die Gemeindevertretung Kolkwitz jeweils Beschlüsse zur Aufstellung der Bebauungspläne sowie zur Änderung der Flächennutzungspläne für die Entwicklung des Technologie- und Industrieparks Cottbus (TIP Cottbus).

Die damit eröffneten vier Planverfahren durchlaufen seit dem die gesetzlich vorgeschriebenen Planungsschritte. Für die Durchführung dieser Verfahrensschritte wurden bis zum Jahr 2016 Planungsleistungen i.H.v. 626.800 € im Haushalt veranschlagt; davon wurden bisher rund 558.000 € ausgegeben.

2. Weshalb enthalten die Umplanungen in den letzten zwei veröffentlichten Entwürfen im Randbereich nur teilweise private Grundstücke, obwohl die bestehenden Grenzen zum eigentlichen Industrieentwicklungsgebiet weit mehr Grundstücke erfassen?

Bisher gab es insgesamt nur zwei Entwurfsfassungen für die Planungen. Die erste Fassung wurde im Juli/August 2008 öffentlich ausgelegt, die Träger öffentlicher Belange (TÖB) wurden ebenfalls beteiligt. Die zweite Fassung wurde im Dezember 2014/Januar 2015 öffentlich ausgelegt, auch hierzu wurden die TÖB beteiligt.

Die in der zweiten Entwurfsfassung enthaltenen Änderungen ergaben sich im Wesentlichen aus der Entscheidung, auf die fliegerische Nachnutzung des ehemaligen Flugplatzes endgültig zu verzichten. Eingearbeitet wurden auch Erkenntnisse aus den Bereichen Stadttechnik, Immissions- und Naturschutz sowie modifizierte Planungsziele zur Bauflächenentwicklung.

In beiden Planfassungen wurden die Grenzen des Plangebietes nach planerischen Grundsätzen so gewählt, dass die Bebauungspläne ihre Hauptaufgabe, die bauliche und sonstige Nutzung von Grundstücken vorzubereiten, vor dem Hintergrund der umfassenden Interessenabwägung erfüllen können. Bei der vorzunehmenden Abgrenzung der Plangebiete bleiben die Eigentumsverhältnisse regelmäßig unbeachtet. Sofern für den späteren Vollzug der Bauleitplanungen eine Änderung von Eigentumsverhältnissen erforderlich wird bleibt es Aufgabe der Eigentümer und

Datum

Geschäftsbereich/Fachbereich
G IV Stadtentwicklung und Bauen/
FB Stadtentwicklung

Zeichen Ihres Schreibens

Sprechzeiten

Ansprechpartner/-in
Herr Thiele

Zimmer

Mein Zeichen

Telefon
0355 / 612 4110

Fax
0355 / 612 13 4110

E-Mail
egbert.thiele@cottbus.de

Nutzungsinteressenten, dazu die notwendigen Schritte einzuleiten, z.B. durch den Abschluss von Kauf- oder Pachtverträgen.

3. **Warum werden Baufelder seitens der Stadtentwicklung so festgelegt, ohne die tatsächlichen Gegebenheiten oder Nutzungsabsichten der Eigentümer zu berücksichtigen. So wurden im letzten Entwurf gewerbliche Baufelder im Randbereich des TIP-Geländes aufgenommen, obwohl in unmittelbarer Nachbarschaft Wohnbebauung in erheblichem Umfang besteht und auch im gültigen Flächennutzungsplan ausgewiesen wird. Bedeutet dies, dass man von der eigentlichen Nutzung des TIP-Geländes als Gewerbe- und Industriegebiet Abstand nimmt?**

Zunächst wird daran erinnert, dass der TIP Cottbus als solcher ein Stadtentwicklungsprojekt ist, das sich in seiner räumlichen Abgrenzung deutlich vom Geltungsbereich der Bauleitpläne unterscheidet. Der Name „TIP Cottbus“ wurde als Titel für die Bauleitplanung genutzt, um die sogenannte „Anstoßwirkung“ zu erzielen, vor allem im Hinblick auf die Öffentlichkeitsbeteiligung.

Das bedeutet nicht, dass alle innerhalb der Plangebietsgrenze liegenden Grundstücke auch Bestandteile des eigentlichen TIP Cottbus sind. Das gilt auch für die Flächen, die unmittelbar an die Dahlitzer Straße/Fichtestraße angrenzen, auch wenn für sie in der zweiten Fassung des Bebauungsplanentwurfes ebenfalls gewerbliche Bauflächen enthalten sind.

Aus der Bauflächenausweisung an dieser Stelle kann nicht geschlossen werden, dass der eigentliche TIP Cottbus nicht mehr entwickelt werden soll.

Grund für diese Änderung im Entwurf war die städtebauliche Zielstellung, die vorhandenen öffentlichen Erschließungsanlagen nachfragegerechte Flächenangebote für die Ansiedlung von Kleingewerbeobjekten bereitzustellen und so Synergieeffekte zu nutzen, die aus der Entwicklung des benachbarten TIP Cottbus resultieren. Damit einhergehende detaillierte Festsetzungen im Bebauungsplan sollen die Verträglichkeit mit der vorhandenen Wohnnutzung sicherstellen. Im Rahmen der laufenden Änderungsverfahren für die Flächennutzungsplanungen wird soll die inhaltliche Übereinstimmung der Planungen herbeigeführt werden.

4. **Warum werden nördlich der Fichtestraße Grünflächen zu Baugebieten ausgewiesen, obwohl diese den Vorstellungen der Anwohner/Eigentümer zuwiderlaufen? Was haben private Grundstücke im TIP-Gelände zu suchen? Warum braucht die Stadt unbedingt einen Teil der Grundstücke für das TIP-Gelände? Das Baufeld 32 ein Kunstwerk mit Lineal und Zirkel gezeichnet belastet 4 private Eigentümer: 3 Eigentümer dieses Gebildes, die 90 % des Baufeldes ausmachen, wollen es nicht. Bereits der Umlegungsausschuss hat empfohlen, diese Grundstücke aus dem TIP-Gelände zu nehmen. Warum folgt die Stadt nicht dieser Empfehlung?**

Der Formulierung des Fragestellers sind drei Kernfragen zu entnehmen.

Die Begründung zur planerischen Ausweisung von Bauflächen entlang der Dahlitzer Straße/Fichtestraße wurde bereits gegeben.

Klargestellt wurde ebenfalls, dass nicht alle „privaten“ Grundstücke Bestandteil des Entwicklungsprojektes TIP Cottbus sind, nur weil sie innerhalb der Geltungsbereichsgrenze der gleichnamigen Bauleitpläne liegen. Das gilt auch für das in der Fragestellung benannte Baufeld 32. Über die Frage, ob die auf den Grundstücken derzeit bestehenden Nutzungen beibehalten oder im Rahmen der bestehenden oder der zu erwartenden, durch die Bauleitpläne geregelten rechtlichen Vorschriften geändert werden, entscheiden insoweit die jeweiligen Eigentümer der Grundstücke.

Die Frage nach der Herausnahme der vom Fragesteller benannten Grundstücke aus dem „TIP-Gelände“ stellt sich so nicht, da, wie bereits erläutert, diese Grundstücke nicht Bestandteil des eigentlichen TIP Cottbus sind. Die von Ihnen erwähnte Empfehlung des Umlegungsausschusses resultierte aus dem Umlegungsverfahren, dessen Verfahrensgebiet sich weitgehend an den Grenzen des Bebauungsplangebietes orientierte. Dieses Verfahren ist inzwischen beendet worden.

Wenn Sie, sehr geehrter Herr Schön, diesen Teil der Frage auf die Herausnahme Ihres Grundstücks aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes TIP Cottbus beziehen, so hat Ihnen die Stadtverwaltung Cottbus bereits mit Schreiben vom 27.10.2016 geantwortet. Zu Ihrem Antrag vom 18.10.2016, der sich konkret auf ein konkretes Grundstück bezog, wurde Ihnen mitgeteilt, dass über Ihren Antrag nur im Rahmen des laufenden Bauleitplanverfahrens selbst und letztendlich auch nur

durch die StVV entschieden werden kann. Die Verwaltung hat im Ergebnis einer ersten Prüfung festgestellt, dass die Herauslösung aus fachlichen Gesichtspunkten nicht empfohlen werden kann.

Sehr geehrter Herr Schön, bereits im Vorfeld der von Ihnen eingereichten Fragen an die StVV hat Ihnen der Fachbereich Stadtentwicklung im Zuge eines laufenden Verwaltungsvorgangs Auskünfte und Erläuterungen gegeben. Die Nutzungsinteressen der privaten Grundstückseigentümer finden in den laufenden Verfahren ebenso Berücksichtigung wie die öffentlichen Interessen. Letztendlich ist es die Aufgabe der Stadtverordneten, über deren Gewichtung und damit über die künftige Entwicklungsrichtung zu entscheiden. In diesem Sinne hat der Ausschuss für Wirtschaft, Bau, Verkehr in seiner Sitzung am 16.11.2016 einen Vorschlag der Verwaltung für die Änderung der Planentwürfe unterstützt. Aufgrund aktueller Erkenntnisse zur Bedarfsentwicklung bei den gewerblichen Bauflächen sollen künftig im Bereich der Dahlitzer Straße/Fichtestraße gemischte Bauflächen bzw. Mischgebiete in die Entwürfe aufgenommen werden. Damit kann u.a. auch Ihrem Anliegen grundsätzlich Rechnung getragen werden. Und auch darüber sind sie zeitnah informiert worden. Sie können mit einem positiven Vorbescheid handeln.

Mit freundlichen Grüßen

Marietta Tzschoppe
Bürgermeisterin
