

Stadt Cottbus / město Chósebuz
Der Oberbürgermeister



Vorlagen-Nr.	
StVV	IV - 027/17
HA	

Geschäftsbereich: IV

Fachbereich: 61

Termin der Tagung: 28.06.2017

Vorlage zur Entscheidung

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

Beratungsfolge:	Datum		Datum
☒ Dienstberatung Rathauspitze	23.05.2017	☒ Umwelt	13.06.2017
☐ Haushalt und Finanzen		☒ Hauptausschuss	21.06.2017
☐ Recht, Sicherheit, Ordnung u. Petitionen		☒ Stadtverordnetenversammlung	28.06.2017
☐ Soziales, Gleichstellung u. Rechte der Minderheiten		☐ Beteiligung Ortsbeiräte nach KVerf	
☐ Bildung, Schule, Sport u. Kultur		☒ Information an AG Ortsteile	22.06.2017
☒ Wirtschaft, Bau und Verkehr	14.06.2017	☐ JHA	

Beratungsgegenstand:

Aufstellungsbeschluss Bebauungsplan W/39, 46/107 „Lausitzer Straße/Schweriner Straße“ und Änderung des Flächennutzungsplanes

Beschlussvorschlag:

Die Stadtverordnetenversammlung möge beschließen:

- Für das im Lageplan (Anlage 1) gekennzeichnete Gebiet wird gemäß § 1 Absatz 3 Satz 1 Baugesetzbuch (BauGB) ein Bebauungsplan mit der Bezeichnung „Lausitzer Straße/Schweriner Straße“ (B-Plan-Nr. W/39, 46/107) aufgestellt.
- Für den in der Anlage 1 gekennzeichneten Bereich ist der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren entsprechend § 8 Abs. 3 BauGB dahingehend zu ändern, dass eine Anpassung an geänderte und konkretisierte Planungsziele erfolgt.
- Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes i. V. mit der Änderung des Flächennutzungsplanes ist ortsüblich bekannt zu machen.
- Die Verwaltung wird beauftragt, die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB durchzuführen.

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:

Der Standort des ehemaligen Gaswerkes an der Lausitzer Straße liegt schon seit Langem im Fokus der Cottbuser Stadtentwicklung. Nachdem die Altlastensanierung im Jahr 2016 abgeschlossen wurde, steht das Areal nunmehr einer baulichen Entwicklung zur Verfügung.

Die REWE-Markt GmbH beabsichtigt, einen Lebensmittelmarkt mit einer Verkaufsfläche von 1.800 m² im nördlichen Bereich des Gebietes zu errichten (Arbeitsstand Projektskizze in Anlage 2). Dazu hat das Unternehmen als Eigentümerin des in Rede stehenden Grundstückes (Flurstücke 48 und 93 in der Flur 23 der Gemarkung Altstadt) mit Schreiben vom 23.02.2017 bei der Stadt Cottbus die Aufstellung eines Bebauungsplanes (B-Plan) zur Schaffung der planungsrechtlichen Zulässigkeitsvoraussetzungen beantragt.

In dem im Oktober 2016 durch die Stadtverordnetenversammlung beschlossenen Konzept über die Einzelhandels- und Zentrenentwicklung der Stadt Cottbus (Einzelhandels- und Zentrenkonzept - EZK) wird der Standort als Nahversorgungszentrum (D-Zentrum) definiert. Insofern steht die Absicht des Vorhabenträgers grundsätzlich im Einklang mit der städtebaulichen Zielstellung der Stadt Cottbus.

Darüber hinaus wurde im EZK dargelegt, welche Prämissen an die Ausgestaltung des Nahversorgungszentrums (NVZ) Lausitzer Straße zu stellen sind, sodass von dem geplanten Vorhaben keine schädigenden Auswirkungen auf das in direkter Nachbarschaft bestehende NVZ Schweriner Straße ausgehen. Die Versorgungsfunktionen dieses NVZ erstrecken sich über das gesamte Stadtgebiet West. Es liegt integriert und zentral in diesem Stadtgebiet und kann dieses aus Sicht der Erreichbarkeit umfassend ansprechen.

Im EZK wird daher eine Abstimmung der Angebotsstrukturen der beiden benachbarten NVZ Schweriner Straße und Lausitzer Straße gefordert, da beide Versorgungsbereiche eine hohe Überschneidung ihrer Einzugsgebiete aufweisen. Eine wechselseitige Funktionsergänzung soll über unterschiedliche Angebotsprofile erreicht werden. Neben der Ausweisung eines Sondergebietes für großflächigen Einzelhandel für das NVZ Lausitzer Straße soll in dem aufzustellenden Bebauungsplan die vorgenannte Funktionsergänzung bzw. -teilung der Nahversorgungszentren durch geeignete Festsetzungen sichergestellt werden.

-Fortsetzung auf Seite 3-

1. Haushaltsmäßige Auswirkungen auf den Ergebnis-/Finanzhaushalt: ☐ Ja ☒ Nein

Ergebnishaushalt: Produkt/Sachkonto

Erträge:

Aufwand:

Finanzhaushalt: Produkt/Sachkonto

Einzahlungen:

Auszahlungen:

2. Deckung der Aufwendungen/Auszahlungen:

Ergebnishaushalt: Produkt/Sachkonto

Erträge:

Aufwand:

Finanzhaushalt: Produkt/Sachkonto

Einzahlungen:

Auszahlungen:

3. Folgekosten:

keine

Aus diesem Grund wird der Geltungsbereich des Bebauungsplanes neben dem Nahversorgungszentrum Lausitzer Straße auch Teilbereiche des Nahversorgungszentrums Schweriner Straße (Gemarkung Brunschwig, Flur 43 und 44) umfassen und somit über zwei voneinander räumlich getrennte Teilgeltungsbereiche verfügen.

Der Teilgeltungsbereich 1 an der Lausitzer Straße umfasst eine Fläche von ca. 2 ha und schließt zwecks Sicherung der verkehrstechnischen Erschließung auch Teile der umgebenden Straßenflächen ein (Berliner Straße und Lausitzer Straße). Darüber hinaus soll zum Ausschluss möglicher städtebaulicher und funktioneller Konflikte auch das in Privatbesitz befindliche Flurstück 44 an der Berliner Straße 27 (ehemaliges Berufsbildungswerk) in die Planung einbezogen werden.

Der Teilgeltungsbereich 2 an der Schweriner Straße umfasst eine Fläche von ca. 1,7 ha und bezieht neben dem aktuellen Standort des REWE-Marktes zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung auch Sparkasse, Dienstleistungsgebäude und Ärztehaus mit in die Planung ein (siehe Anlage 1). Nach derzeitigem Stand beabsichtigt die REWE Group, den REWE-Markt von der Schweriner Straße an die Lausitzer Straße zu verlagern und das bestehende Gebäude an der Schweriner Straße mit einem ihrer PENNY-Märkte nachzunutzen.

Um dem Entwicklungsgebot des § 8 Absatz 2 BauGB zu entsprechen, nach dem Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind, wird der Flächennutzungsplan parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans geändert. Dieser Schritt wird erforderlich, weil im rechtskräftigen Flächennutzungsplan aufgrund der ursprünglichen städtischen Entwicklungsziele das Areal des ehemaligen Gaswerkes vollständig als Wohnbaufläche dargestellt ist. Im Bebauungsplan wird für den Lebensmittelmarkt mit einer Verkaufsfläche von 1.800m² dagegen ein Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel festgesetzt.

Zur Sicherung der Planungsziele und Vereinbarung der Kostentragung wurde mit dem Vorhabenträger ein städtebaulicher Vertrag geschlossen. Die Stadt Cottbus wird von allen Kosten freigestellt. Der Vertrag wird mit dem Aufstellungsbeschluss wirksam.

Dem Bürgerverein Ströbitz wurden die Unterlagen mit Bitte um Stellungnahme übermittelt.

Anlage:

Anlage 1 - Lageplan mit Kennzeichnung des Geltungsbereiches

Anlage 2 - Arbeitsstand Projektskizze REWE Lausitzer Straße