

Stadt Cottbus / město Chósebuz
Der Oberbürgermeister



Vorlagen-Nr.	
StVV	IV-064/16
HA	

Geschäftsbereich: IV

Fachbereich: 61

Termin der Tagung: 28.09.2016

Vorlage zur Entscheidung

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

Beratungsfolge:	Datum		Datum
☒ Dienstberatung Rathauspitze	30.08.2016	☒ Umwelt	13.09.2016
☐ Haushalt und Finanzen		☒ Hauptausschuss	21.09.2016
☐ Recht, Sicherheit, Ordnung u. Petitionen		☒ Stadtverordnetenversammlung	28.09.2016
☐ Soziales, Gleichstellung u. Rechte der Minderheiten		☐ Beteiligung Ortsbeiräte nach KVerf	
☐ Bildung, Schule, Sport u. Kultur		☒ Information an AG Ortsteile	22.09.2016
☒ Wirtschaft, Bau und Verkehr	14.09.2016	☐ JHA	

Beratungsgegenstand:

**Bebauungsplan M/4/100 „Einkaufszentrum Stadtpromenade“
Abwägungs- und Satzungsbeschluss**

Beschlussvorschlag:

1. Das Ergebnis der Behandlung der in den Verfahren nach §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB von Behörden, sonstigen Trägern öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit in Stellungnahmen schriftlich vorgebrachten Anregungen und Hinweise (siehe Anlage 1 - Abwägungsprotokoll) wird gebilligt.
2. Der Bebauungsplan M/4/100 „Einkaufszentrum Stadtpromenade“ in der Fassung vom 21.09.2016, bestehend aus Teil A: Planzeichnung und Teil B: Textliche Festsetzungen (siehe Anlage 2) wird gemäß § 10 (1) BauGB als Satzung beschlossen. Die zugehörige Begründung wird einschließlich Umweltbericht (Anlage 3) gebilligt.

In Vertretung

Holger Kelch

Marietta Tzschoppe
Bürgermeisterin

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:

Das von der Stadtverordnetenversammlung Cottbus am 28.10.2015 eingeleitete Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes M/4/100 „Einkaufszentrum Stadtpromenade“ soll mit dem Satzungsbeschluss gemäß § 10 (1) BauGB förmlich abgeschlossen werden.

Voraussetzung dafür ist, dass die Stadtverordnetenversammlung Cottbus zunächst das Ergebnis der Behandlung der von Behörden, sonstigen Trägern öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit in den Verfahren nach §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB schriftlich vorgebrachten Anregungen (Anlage 1 – Abwägungsprotokoll) billigt und nachfolgend den vorliegenden Bebauungsplanentwurf in der Fassung vom 21.09.2016 (Anlage 2 - Plansatzung) gemäß § 10 (1) BauGB als Satzung beschließt und die zugehörige Begründung einschließlich Umweltbericht (Anlage 3) billigt. Der förmliche Verfahrensabschluss ist gerechtfertigt. Er begründet sich aus dem erzielten Planungsstand im Ergebnis aller für das Aufstellungsverfahren maßgeblichen Schritte gemäß BauGB.

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB wurde im Juni/Juli 2016 durchgeführt. Einwendungen wurden durch die Untere Naturschutzbehörde (UNB) bezüglich des hohen Versiegelungsgrades der Verkehrsflächen (Flaniermeile), durch das brandenburgische Landesamt für Denkmalpflege (BLDAM) hinsichtlich des geplanten Heranrückens der Bebauung an Einzeldenkmale und der teilweisen Überformung der Wallanlagen sowie durch die LWG zur beabsichtigten Überbauung des Mischwassersammlers vorgebracht.

Naturschutz:

Die UNB forderte in ihrer Stellungnahme einen höheren Anteil entsiegelter bzw. begrünter Flächen im Bereich der Flaniermeile. Dieser Forderung wurde nachgekommen, der Entsiegelungsgrad auf Grundlage der zwischenzeitlich vorliegenden Außenanlagenplanung von 5 auf 15 % erhöht. Die UNB stimmte der Überarbeitung bzw. Präzisierung der entsprechenden textlichen Festsetzung zu.

Denkmalschutz:

Von Seiten des BLDAM wurden mit Schreiben vom 22.07.2016 Bedenken dahingehend erhoben, dass durch die geplante Bebauung insbesondere die Denkmale Punkthochhaus Berliner Platz 1 und die Wohnscheibe in der perspektivischen Überschneidung und Wirkung nahezu überdeckt werden und damit die ursprüngliche Erscheinung als flächenbegrenzende Bebauung mit vorgelagerten Freiräumen und gewollten Blickbeziehungen vollständig verloren gehen würde. Zudem wandte sich das BLDAM gegen eine weitere bauliche Inanspruchnahme des Bodendenkmals Wallanlage.

-Fortsetzung auf Seite 3-

Finanzielle Auswirkungen:
☒ Ja

☐ Nein
1. Gesamtkosten:

Die Kosten zur Aufstellung des Bebauungsplanes wurden von der EKZ Stadtpromenade Cottbus GmbH (EKZ GmbH) getragen. Die Stadt Cottbus hat die Stellungnahme zur Verträglichkeit des Einkaufszentrums im Rahmen der Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes eingeholt und finanziert.

2. Sicherstellung der Finanzierung:

Produkt/Sachkonto: 051511010/5431008

Kosten brutto: 4.641,00 €

3. Folgekosten:

Die Kosten zur Herstellung der Erschließungs- und Freianlagen (Flaniermeile) belaufen sich auf Grundlage einer vorläufigen Kostenschätzung auf ca. 1,18 Mio. €. Für die im Eigentum der Stadt befindlichen Flächen (mit Ausnahme der Fahrradabstellplätze, die von der EKZ GmbH finanziert werden) erfolgt die Finanzierung über Fördermittel.

-Fortsetzung Problembeschreibung/Begründung-

Diese Einschätzung wird seitens der Stadtverwaltung nicht geteilt. In der Begründung zum Entwurf des Bebauungsplans wird im Punkt 5.5 - „Auswirkungen auf die städtebauliche Struktur und die Bau- und Bodendenkmale“ auf die Aspekte des Denkmalschutzes eingegangen. Die stadträumliche Struktur erfuhr bereits durch die Realisierung des Blechen-Carré eine grundlegende Überformung. Es wurde ein städtebauliches und funktionales Bindeglied in das historische Gebäudeensemble „Stadt-promenade“ implantiert, das nachhaltige positive Auswirkungen auf die oberzentrale Funktion der Cottbuser Innenstadt hatte.

Die oberste Denkmalschutzbehörde des Landes Brandenburg, das Ministerium für Wissenschaft, Forschung und Kultur (MWFK) hatte der Errichtung des Blechen-Carré im Jahr 2006 im Dissens mit dem BLDAM zugestimmt, indem es in Abstimmung mit dem Ministerium für Infrastruktur und Raumordnung die städtebaulichen und landesplanerischen Ziele zur Stärkung der oberzentralen Funktion der Cottbuser Innenstadt stärker gewichtete als die Belange des Denkmalschutzes.

Die mit dem vorliegenden Bebauungsplan vorgesehene bauliche Ergänzung folgt der städtebaulichen Zielstellung, ein erlebbares zusammenhängendes Versorgungszentrum zu schaffen und die Innenstadt damit nachhaltig zu stärken. Diesem öffentlichen Belang wird seitens der Stadtverwaltung stärkeres Gewicht beigemessen als den denkmalrechtlichen Belangen. Die Untere Denkmalschutzbehörde bestätigt in ihrer Stellungnahme vom 15.08.2016 diese Sichtweise. Eine Überarbeitung des Bebauungsplanentwurfes ist damit nicht erforderlich.

Mischwassersammler:

Auf Grundlage des Ergebnisses des städtebaulichen Gutachterverfahrens soll mit dem Neubau des EKZ die Bauflucht des Blechen-Carré fortgeführt werden. Dies bedingt eine teilweise Überbauung des Mischwassersammlers. Die LWG GmbH & Co. KG machte in ihrer Stellungnahme vom 29.06.2016 Bedenken gegen die Überbauung geltend. Diese bestehen dahingehend, als dass der Investor des Einkaufszentrums mitgeteilt hat, dass das Gebäude aufgrund der Bodenbeschaffenheit mittels Bohrpfehlen, auch in direkter Nähe des Mischwassersammlers gegründet werden muss. Aus Sicht der LWG bedarf es des Nachweises, dass der Mischwassersammler (Hauptentsorgungsleitung der Stadt) beim Einbau der Pfähle nicht beschädigt wird.

Diesbezüglich haben sich beide Unternehmen unter Einbeziehung der Stadt ausgetauscht und am 20.09.2016 eine dreiseitige Vereinbarung geschlossen, in der statisch konstruktive Bedingungen und Regelungen zur entsprechenden Nachweisführung getroffen wurden. Die LWG hat der Stadtverwaltung am 20.09.2016 eine ergänzende Stellungnahme zum Planverfahren übermittelt. Sie stimmt der Überbauung des Mischwassersammlers bei Einhaltung der Bedingungen aus der vorgenannten Vereinbarung nunmehr zu. Details zur Überbauung des Mischwassersammlers können dem Abwägungsprotokoll unter der laufenden Nummer 07 entnommen werden.

Öffentliche Auslegung

Im Rahmen der vom 05.07.2016 - 06.08.2016 durchgeführten öffentlichen Auslegung gingen zwei schriftliche Anregungen von Bürgern ein. Die Anregungen wurden in den Abwägungsvorgang eingestellt (siehe Abwägungsprotokoll). Eine Änderung der Planung ist nicht erforderlich.

Der Bürgerverein Mitte wurde gesondert über die öffentliche Auslegung informiert. Es wurde keine Stellungnahme übermittelt.

Die Gebäudewirtschaft Cottbus GmbH (GWC) wurde als direkt betroffener Nachbar ebenfalls um Stellungnahme gebeten. Die von der GWC mit Schreiben vom 04.08.2016 übermittelten Hinweise (Immissionsschutz, Verschattung) wurden in das Abwägungsprotokoll eingestellt. Bezüglich der Anregungen zur Zulässigkeit von Werbeanlagen wurde die Textliche Festsetzung 2.1 dahingehend ergänzt, dass im MK 2 (Wohnscheibe) ausnahmsweise auch Werbeanlagen oberhalb des ersten Vollgeschosses zulässig sind.

Mit der Fassung des Abwägungs- und Satzungsbeschlusses liegen die planungsrechtlichen Zulässigkeitsvoraussetzungen für die Erteilung der Baugenehmigung vor. Der Bauantrag wurde bereits im Dezember 2015 eingereicht und mit Tektur vom 07.07.2016 überarbeitet.

Ergänzend zum Bebauungsplan wurden zwischen dem Investor, der EKZ Stadtpromenade Cottbus GmbH und der Stadt Cottbus am 08.09.2016 bzw. 20.09.2016 zwei städtebauliche Verträge abgeschlossen. Im städtebaulichen Grundsatzvertrag (Anlage 4) wurden Regelungen zur Gestaltung und zum Betrieb des Einkaufszentrums vereinbart. Der Vertrag zur Begrenzung der Verkaufsfläche (Anlage 5) beschränkt die Gesamtverkaufsfläche auf Grundlage der gutachterlichen Stellungnahme der BBE Handelsberatung GmbH zur Verträglichkeit eines Einkaufszentrums in der Stadtpromenade auf 5.900 qm und trifft darüber hinaus weitere Regelungen zur Aufteilung der Verkaufsflächen.

Die Abbrucharbeiten an den Pavillons sollen nach Angaben des Investors im Januar fortgeführt werden und bis Februar 2017 abgeschlossen sein. Im Frühjahr 2017 soll mit den Hochbauarbeiten am Einkaufszentrum begonnen werden. Seine Eröffnung ist für September 2018 geplant.

Die Errichtung der Flaniermeile erfolgt durch die Stadt. Die Bauabläufe (EKZ und Flaniermeile) werden aufeinander abgestimmt. Dazu wird die Stadtverwaltung einen Vertrag zur Durchführung und Finanzierung der Maßnahmen mit der EKZ GmbH abschließen.

Der Zwischenbau zwischen Wohnscheibe und EKZ wird durch die GWC bis zur Eröffnung des Einkaufszentrums Stadtpromenade fertiggestellt. Der entsprechende Bauantrag liegt seit Juni 2016 vor.

Anlagen:

- Anlage 1 Abwägungsprotokoll mit Stand 21.09.2016
- Anlage 2 Planzeichnung zum Bebauungsplan (Satzung) in der Fassung vom 21.09.2016
- Anlage 3 Begründung einschließlich Umweltbericht zum Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 21.09.2016
- Anlage 4 Städtebaulicher Grundsatzvertrag zum Bebauungsplan zwischen der Stadt Cottbus und der EKZ Stadtpromenade Cottbus GmbH vom 20.09.2016
- Anlage 5 Städtebaulicher Vertrag zur Begrenzung der Verkaufsfläche zwischen der Stadt Cottbus und der EKZ Stadtpromenade Cottbus GmbH vom 08.09.2016