

Stadt Cottbus / město Chósebuz
Der Oberbürgermeister



Vorlagen-Nr.	
StVV	IV-027/15
HA	

Geschäftsbereich: IV

Fachbereich: 61

Termin der Tagung: 30.09.2015

Vorlage zur Entscheidung

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

Beratungsfolge:	Datum		Datum
☒ Dienstberatung Rathausspitze	04.08.2015	☒ Umwelt	08.09.2015
☐ Haushalt und Finanzen		☒ Hauptausschuss	23.09.2015
☐ Recht, Sicherheit, Ordnung u. Petitionen		☒ Stadtverordnetenversammlung	30.09.2015
☐ Soziales, Gleichstellung u. Rechte der Minderheiten		☐ Beteiligung Ortsbeiräte nach KVerf	
☐ Bildung, Schule, Sport u. Kultur		☒ Information an AG Ortsteile	24.09. 2015
☒ Wirtschaft, Bau und Verkehr	16.09.2015	☐ JHA	

Beratungsgegenstand:

2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. N/34/62 „Sielower Landstraße Ost II“
Änderungs- und Auslegungsbeschluss

Beschlussvorschlag:

Die Stadtverordnetenversammlung Cottbus möge beschließen:

- Für das im Lageplan (Anlage 2) gekennzeichnete Gebiet wird gemäß § 1 Abs. 3 Satz 1 Baugesetzbuch (BauGB) i. V. m. § 2 Abs. 1 Satz 1 BauGB der Bebauungsplan 1. Änderung Sielower Landstraße Ost II geändert.
- Die Änderung des Bebauungsplanes erfolgt im Verfahren nach § 13 a BauGB.
- Der Änderungsentwurf in der Fassung vom Juli 2015 (Anlage 3), bestehend aus Plan- und Textteil sowie die dazugehörige Begründung (Anlage 4), wird gebilligt.
- Der unter Pkt. 3 genannte Bebauungsplanentwurf sowie die zugehörige Begründung ist für die Dauer von einem Monat öffentlich auszulegen.
- Von der frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 und der TÖB / Behörden § 4 Abs. 1 BauGB wird abgesehen.

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 Eigentümer des in der Gemarkung Brunschwig gelegenen Grundstückes Flur 38, Flurstück 504, 510, die BGB Grundstücksgesellschaft Hertel BV 7233/Cottbus/ Limberger Straße, hat mit Schreiben vom 27.11.2014 bei der Stadt Cottbus die 2. Änderung des Bebauungsplanes „Sielower Landstraße Ost II“ beantragt. Der räumliche Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes umfasst das o. g. Grundstück mit einer Gesamtfläche von ca. 0,62 ha (s. Anlage 1 und 2).

Mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine städtebaulich vertretbare Verkaufsflächenvergrößerung des Discounters „Aldi“ von aktuell 702 m² auf 1.000 m² geschaffen werden. Mit der geplanten Erweiterung der Verkaufsfläche soll einerseits einer allgemeinen Entwicklung mit technologischen und hygienischen Anforderungen des Gesetzgebers Rechnung getragen werden, andererseits soll die geplante Erweiterung der Verkaufsfläche zur Anpassung an marktfähige Konzepte genutzt werden. Im Vordergrund steht eine verbesserte Warenpräsentation, großzügige Verkehrs- und Bewegungsflächen, Gangbreiten, die zu einer effizienten Bestückung des Discounters und zur Vereinfachung von Betriebsabläufen beitragen. Mit der Erweiterung wird keine wesentliche Sortimentserweiterung angestrebt. Der aktuelle Sortimentsbereich umfasst ca. 68 Warengruppen mit 1.566 Artikeln. Die Auswirkungen der geplanten Erweiterung des Vorhabens auf die zentralen Versorgungsbereiche und die wohnungsnahen Versorgung, die städtebaulichen Auswirkungen und die Kompatibilität mit dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Cottbus, Beschluss der StVV vom 24.06.2009 (Beschluss Nr. IV-096-10/09) wurden gutachterlich geprüft. Der Gutachter die BBE Handelsberatung GmbH hat zusammenfassend festgestellt, dass durch die geplante Erweiterung vorrangig logistischen Anforderungen Rechnung getragen wird und sich damit die Aufenthaltsqualität für den Kunden erhöht. Schädliche Auswirkungen im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO auf zentrale Versorgungsbereiche und die wohnungsnahen Versorgung wurden ausgeschlossen.

Das Erfordernis zur 2. Änderung des vorgenannten Bebauungsplanes begründet sich primär daraus, dass mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Sielower Landstraße Ost II“, Inkraftsetzung 2011, eine Erweiterung der Verkaufsfläche auf 800 m² begrenzt wurde. Der Bebauungsplan kann im Verfahren nach § 13 a BauGB geändert werden. Der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen.

Der Standort ist stadttechnisch und verkehrstechnisch voll erschlossen. Die von der Planänderung berührten Fachbereiche/ Ämter wurden frühzeitig gehört. Hinweise, die einer Planänderung entgegenstehen, wurden nicht vorgetragen. Zur Verkürzung des Verfahrensablaufes und zur Straffung der Bearbeitungs- und Beratungsfolgen soll mit dem Beschluss zur 2. Änderung des Bebauungsplanes gleichzeitig auch der Beschluss zur Durchführung der Beteiligung nach § 3 Abs. 2 (Offenlage) und § 4 Abs. 2 BauGB (Beteiligung der TÖB / Behörden) gefasst werden.

Ein städtebaulicher Vertrag zur Sicherung der Planungsziele sowie zur Übernahme der Planungskosten und Freistellung der Stadt Cottbus von allen Kosten durch den Antragsteller wurde abgeschlossen und wird mit dem Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes wirksam.

Der Bürgerverein Schmellwitz wurde bereits frühzeitig, mit Schreiben vom 15.12.2014, in Kenntnis gesetzt, dass der Eigentümer einen Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes gestellt hat. Mit Schreiben vom 06.05.2015 wurde dem Bürgerverein Schmellwitz, in Anlehnung an § 46 Abs. 1 Nr. 2 der Kommunalverfassung des Landes Brandenburg (BbgKVerf), Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben. Der Bürgerverein hat keine Hinweise vorgetragen. Die aktuelle Fassung der SVV-Beschlussvorlage wird dem Bürgerverein nach Bestätigung in der DBR am 04.08.2015 zugestellt.

Anlage 1: Übersichtsplan

Anlage 2: Lageplan mit Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes „Sielower Landstraße Ost II“

Anlage 3: Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung der 2. Änderung des Bebauungsplanes „Sielower Landstraße Ost II“, Stand Juli 2015

Anlage 4: Begründung zum Bebauungsplan in der Fassung der 2. Änderung des Bebauungsplanes „Sielower Landstraße Ost II“, Stand Juli 2015

Finanzielle Auswirkungen:
☐

Ja

☒

Nein

1. Gesamtkosten:

Keine

2. Sicherstellung der Finanzierung:

Keine

3. Folgekosten:

Keine