

Stadt Cottbus / město Chósebuz
Der Oberbürgermeister



Vorlagen-Nr.	
StVV	IV - 122/08
HA	

Geschäftsbereich: IV

Fachbereich: 61

Termin der Tagung: 25.06.08

Vorlage zur Entscheidung

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

Beratungsfolge:	Datum		Datum
☒ Dienstberatung Rathauspitze	20.05.08	☐ Soziales, Gleichst. u. Rechte d. Minderh.	
☐ Haushalt und Finanzen		☒ Umwelt	10.06.08
☐ Recht, Sicherheit, Ordnung u. Petitionen		☒ Hauptausschuss	18.06.08
☒ Wirtschaft	10.06.08	☒ Stadtverordnetenversammlung	25.06.08
☒ Bau und Verkehr	11.06.08	☐ Ortsbeiräte	
☐ Bildung, Schule, Sport u. Kultur		☐ JHA	

Beratungsgegenstand:

Bebauungsplan Bautzener Straße (eh. JVA) - Aufstellungsbeschluss

Beschlussvorschlag:

Die Stadtverordnetenversammlung möge beschließen:

- Auf Grundlage des § 2 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist für den in der Anlage gekennzeichneten Geltungsbereich ein Bebauungsplan mit der Bezeichnung Bautzener Straße (eh. JVA) aufzustellen.
- Der Beschluss ist gem. § 2 Abs. 1 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:

Das Areal der eh. JVA soll als Teil der Schlüsselmaßnahme 1 des INSEK (Beseitigung städtebaulicher und funktionaler Defizite in der Innenstadt mit den Schwerpunkten: ... Entwicklung des Bereiches Bautzener Straße/Gartenstraße) einer stadträumlich tragfähigen Nachnutzung zugeführt werden.

In einer planerischen Untersuchung wurden im Jahr 2007 die Qualitäten und Potentiale des Areals ermittelt. In deren Ergebnis ist die Aktivierungsfläche unter den gegebenen Rahmenbedingungen gut zur Entwicklung einer Mischnutzung aus Wohnen und gewerblichen bzw. Dienstleistungseinrichtungen geeignet. Der Flächennutzungsplan der Stadt Cottbus stellt das Areal als Wohnbaufläche dar. Ein Streifen entlang der Gartenstraße ist aufgrund des unmittelbar angrenzenden Betriebsgeländes der Lausitzer Rundschau als gemischte Baufläche dargestellt.

Der neue Eigentümer des Geländes hat der Verwaltung ein Nutzungskonzept vorgelegt, das auf eine schrittweise zweigeteilte Entwicklung des Areals ausgerichtet ist. Die bestehenden Gebäude sollen nahezu vollständig erhalten und in ein Hostel mit max. 450 Betten (Beherbergungsstätte des niedrigen Preissegments) mit entsprechenden Nebennutzungen umgewandelt werden. Auf den bisher nicht bebauten Randbereichen sollen Einfamilienhäuser entstehen.

Die verwaltungsinterne Prüfung des Nutzungskonzeptes ergab, dass die geplante Entwicklung des Areals (Hostel und Wohnen) mit ihren unterschiedlichen Außenwirkungen und Schutzbedürftigkeiten Nutzungskonflikte sowohl im eigenen Grundstücksbereich als auch in Bezug auf die Nutzungsbestände in der Umgebung erwarten lässt. Zudem muss sichergestellt werden, dass durch die bestehende Altlastensituation und die benachbarte Druckerei der Lausitzer Rundschau sowie den angrenzenden Stadtring keine unzulässigen Beeinträchtigungen der im äußeren Bereich des eh. JVA-Geländes geplanten Wohnnutzungen ausgehen. Der umfassende Abgleich dieser hier aufgezeigten Belange kann nur über ein förmliches Planverfahren (Bebauungsplan) mit der Abwägung aller im Beteiligungsverfahren zu ermittelnden öffentlichen und privaten Interessen herbeigeführt werden.

Mit dem Investor wurde die Notwendigkeit zur Beschreitung des förmlichen Planverfahrens erörtert. Zwischen ihm und der Stadt laufen derzeit Gespräche mit der Zielstellung, eine gemeinsame Vereinbarung zur Entwicklung des Standortes abzuschließen und so eine zeitnahe Aktivierung des Areals im beiderseitigen Interesse auf der Grundlage des aufzustellenden Bebauungsplanes zu befördern.

Mit dem Bebauungsplan soll zudem ausgehend von der durch das Menschenrechtszentrum e.V. eingeleiteten Entwicklung zur Einrichtung einer Gedenk- und Begegnungsstätte eine Klarstellung zu den Nutzungszielen des benachbarten, derzeit brach liegenden Wohngrundstücks der GWG (Gliederung Bau- und Freiflächen) erfolgen.

Insofern besteht an der Aktivierung des Areals der ehemaligen Justizvollzugsanstalt (JVA) ein erhebliches öffentliches Interesse. Die in diesem innerstädtischen Bereich bestehenden städtebaulichen und funktionalen Defizite sollen beseitigt werden. Aus diesem Grund sollen in Wahrnehmung der Planungshoheit die erforderlichen Planungsleistungen durch die Stadt finanziert werden.

Dazu wurden durch die Stadt vorsorglich Finanzmittel in entsprechender Höhe in den Haushalt eingestellt. Weitere für die Bebauungsplanung erforderliche Fachplanungen (z.B. Altlastengutachten) sind durch den Grundstückseigentümer zu finanzieren.

Anlagen

Anlage 1: Übersichtsplan mit der Abgrenzung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Anlage 2: Nutzungskonzept des Eigentümers (Stand März 2008)

Finanzielle Auswirkungen:

Ja



Nein

1. Gesamtkosten:

Für die Erarbeitung des Bebauungsplanentwurfes und der erforderlichen Fachplanungen sind ca. 63,0 T€ (Kostenschätzung nach HOAI) erforderlich.

2. Sicherstellung der Finanzierung:

Die Finanzierung der Planungsleistungen erfolgt aus den im Verwaltungshaushalt eingestellten Mitteln (Haushaltsnr.: 1.6100.655000).

3. Folgekosten:

keine