

Stadt Cottbus / město Chósebuz
Der Oberbürgermeister



Vorlagen-Nr.

StVV IV-065/17

HA

Geschäftsbereich: IV

Fachbereich: 61

Termin der Tagung: 27.09.2017

Vorlage zur Entscheidung

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

Beratungsfolge:	Datum		Datum
☒ Dienstberatung Rathausspitze	08.08.2017	☒ Umwelt	12.09.2017
☐ Haushalt und Finanzen		☒ Hauptausschuss	20.09.2017
☐ Recht, Sicherheit, Ordnung u. Petitionen		☒ Stadtverordnetenversammlung	27.09.2017
☐ Soziales, Gleichstellung u. Rechte der Minderheiten		☒ Beteiligung Ortsbeiräte nach KVerf	
☒ Bildung, Schule, Sport u. Kultur	07.09.2017	☒ Information an AG Ortsteile	21.09.2017
☒ Wirtschaft, Bau und Verkehr	13.09.2017	☐ JHA	

Beratungsgegenstand:

**Bebauungsplan
„Branitzer Park – nördlicher Außenpark“**

Beschlussvorschlag:

Die Stadtverordnetenversammlung möge beschließen:

1. 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 ein Bebauungsplan mit der Bezeichnung „Branitzer Park – nördlicher Außenpark“ aufgestellt.
2. Die Stadtverwaltung wird beauftragt, basierend auf dem geltenden Flächennutzungsplan, der Satzung zum Schutz des Denkmalsbereiches „Branitzer Parklandschaft“ und weiterer den Branitzer Park betreffender Beschlüsse einen Planentwurf zu erarbeiten, der die Sicherung der denkmalgerechten Wiederherstellung und Nutzung der zum nördlichen Außenpark gehörenden Grundstücksflächen als „ornamental farm“ (geschmückte Feldflur) zum Ziel hat.
3. Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes ist ortsüblich bekannt zu machen.
4. Die Öffentlichkeit ist gem. § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB im Rahmen einer Informationsveranstaltung frühzeitig über die Ziele der Planaufstellung zu unterrichten.

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:

Zur Sicherung öffentlicher Interessen und hoheitlicher Zielstellungen zur Entwicklung des Branitzer Parks und hier insbesondere zur Sicherung der künftigen Nutzung von überwiegend in Privateigentum befindlichen Flächen des nördlichen Außenparks begründet sich für den in Anlage 2 dargestellten Geltungsbereich ein Planerfordernis nach § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB. Folgende Flurstücke werden in den Geltungsbereich integriert: Gemarkung Branitz, Flur 1, Flst.: 382, 506, 509 tw, 817, 818 tw, 827, 828, 829, 844, 845, 846, 847, 848, 849, 919, 920, Gemarkung Sandow, Flur 110, Flst.: 185, 186, 191 tw, 207 tw, 262 und 284 sowie Gemarkung Sandow, Flur 79, Flst.: 136, 159 und 161tw.

Am 21. Februar 2017 hat die Stadtverordnetenversammlung nach einem intensiven Erarbeitungs-, Diskussions- und Partizipationsprozess einstimmig das Leitbild für Cottbus beschlossen und damit die Weichenstellung für eine erfolgreiche Stadtentwicklung in Blickrichtung Jahr 2035 vorgenommen.

Ausgehend vom „Fundament“ der bisherigen und künftigen Stadtentwicklung wird der Grundsatz „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ weiterverfolgt und auch auf neue Herausforderungen und Potentiale der Stadtentwicklung im Bereich Cottbuser Ostsee fokussiert.

Als 1. Leitthema der Zukunftsgestaltung der Stadt Cottbus ist damit das Bekenntnis zu „Alten und neuen Kulturlandschaften im Sinne Fürst Pücklers“ mit anspruchsvollen Aufgaben und Leitprojekten, darunter P1: „Branitz wird UNESCO-Welterbe“, verbunden.

Im planungshoheitlichen Handeln steuert die Stadt schon seit der Eingemeindung von Branitz 1993 auf die Bewahrung und denkmalgerechte Fortentwicklung der von Fürst Pückler geschaffenen „Alten Kulturlandschaft des Branitzer Parkes“ hin. Dies findet in folgenden Beschlüssen der StVV zum Ortsteil Branitz und konkret zum Umgang mit dem kulturellen Erbe des Branitzer Parks seinen Ausdruck.

- IV-041-042/02 Flächennutzungsplan (rechtswirksam seit 06.08.2003)
- IV-031-26/06 Satzung zum Schutz des Denkmalsbereiches „Branitzer Parklandschaft“
- IV-001-37/07 Konzept Branitzer Park- und Kulturlandschaft - Phase 1
- IV-068-23/10 Einleitung Neuaufstellung FNP und Landschaftsplan
- III-015-30/11 Aufnahme der Branitzer Park- und Kulturlandschaft in das Welterbe der UNESCO

Durch die Stiftung Fürst-Pückler-Museum Park und Schloss Branitz wird im engen Zusammenwirken mit der Stadt und den Denkmalbehörden kontinuierlich an den Zielen und der Umsetzung von Maßnahmen zur Erhaltung, Bewahrung und Wiederherstellung des Gesamtkunstwerkes auf Grundlage des 2007 beschlossenen Konzeptes gearbeitet.

Im Zusammenhang mit den Planungen zur Wiederherstellung des äußeren Umfahrungsweges und weiterer Maßnahmen im Bereich des nördlichen Branitzer Außenparks, der durch überwiegend landwirtschaftliche und brachgefallene gärtnerische Nutzungen (eh. Gärtnerei „Cottbuser Gartenbau e.G.“) auf privaten Grundstücken gekennzeichnet ist, sind umfangreiche Bemühungen der Stadt erfolgt, um die im öffentlichen Interesse erforderlichen bodenrechtlichen Voraussetzungen für die Wiederherstellung des Weges und zur Vorbereitung von Folgemaßnahmen wie die Behebung der städtebaulichen Missstände im Bereich der brachgefallenen Gärtnerei zu schaffen.

Mehrfach hatte sich die Stadt in der Vergangenheit auch schon mit baulichen Entwicklungsbegehren Privater auf Flächen, die sich östlich der Branitzer Siedlung im Schutzgebiet der Denkmalsbereichssatzung sowie im planungsrechtlichen Außenbereich befinden, zu befassen. Zuletzt wurde mit der Behandlung des Antrages 019/15 der CDU-Fraktion die Sach- und Rechtslage zu den öffentlichen Schutzinteressen und Planungszielen nochmals klargestellt und den Grundstückseigentümern auch mitgeteilt, dass für im Denkmalsbereich befindliche Grundstücke keinerlei bauliche Entwicklungsperspektive in Aussicht steht.

Finanzielle Auswirkungen:

Ja



Nein

1. Gesamtkosten:

Grobschätzung Planungskosten Bebauungsplan und Gutachten ca. 50.0 T€

2. Sicherstellung der Finanzierung:

Im Rahmen der laufenden Haushaltplanung

3. Folgekosten:

Fortsetzung Problembeschreibung/Begründung

Bemühungen der Stadt Cottbus und der Stiftung Fürst-Pückler-Museum Park und Schloss Branitz, im Bereich des nördlichen Außenparks neben den Flächen für den Umfahrungsweg weiteres Eigentum zu erlangen, sind bisher nur bedingt erfolgreich verlaufen. Stattdessen hat die Stadt im Rahmen einer Vorkaufsrechtsanfrage im Juni 2017 Kenntnis davon erlangt, dass das Grundstück der ehemaligen Gärtnerei (Gemarkung Branitz Flur 1, Flurstück 845) von Privat an Privat verkauft wurde.

Da der Stadt für diesen Verkaufsfall jedoch kein Vorkaufsrecht nach § 24 BauGB zusteht, ist ihr die Möglichkeit einer bodenrechtlichen Steuerung der weiteren Grundstücksnutzung genommen. Folglich kann die Stadt in Wahrnehmung ihrer Planungshoheit und zur Umsetzung ihrer Ziele die zukünftige Entwicklung und Nutzung der Außenparkflächen nur über die verbindliche Planung sichern.

Mit dem Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan ist die Stadt in der Lage, weitere Sicherungsinstrumente einzusetzen, wie die Zurückstellung von Baugesuchen und den Erlass einer Satzung zur Veränderungssperre (§ 14 BauGB).

Zur Sicherung der bodenrechtlichen Voraussetzungen für Maßnahmen zur Flächenneuordnung, Weiterführung des Außenparkweges und zur Wiederherstellung der Pücklerschen Feldflur kann mit dem Erlass einer Satzung über das Besondere Vorkaufsrecht (§ 25 BauGB) ein weiteres Sicherungsinstrument aktiviert werden.

Zur Begründung des dringenden Handlungsbedarfes werden die öffentlichen Belange und Schutzinteressen nachfolgend nochmals im Einzelnen dargelegt:

Die Branitzer Park- und Kulturlandschaft, raumwirksames Gesamtkunstwerk des Fürsten Pückler, prägt wesentlich das positive Bild der Stadt Cottbus und der Region und bietet wichtige Potentiale für die Naherholung und den Kulturtourismus. Es ist ein Denkmal von internationaler Bedeutung, weshalb die Stadt Cottbus gemeinsam mit dem Land Brandenburg die Aufnahme der Branitzer Park- und Kulturlandschaft in das Weltkulturerbe der UNESCO anstrebt (Beschluss-Nr.: III-015-30/11).

Die Entstehung des Branitzer Parks war und ist Impulsgeber für Aktivitäten der Gestaltung weiterer öffentlicher Grün- und Parkanlagen in der Stadt Cottbus.

Als Kulturlandschaft im urbanen Raumgefüge sowie aufgrund der Entstehungsgeschichte steht die Anlage als „alte“ Kulturlandschaft im Kontext zur Entwicklung neuer Kulturlandschaften. Ganz aktuell befindet sich im Osten der Stadt Cottbus auf dem Gelände des ausgekohlten Braunkohlentagebaus Cottbus-Nord die große Landschaftsbaustelle „Cottbuser Ostsee“, welche den Anspruch erhebt, das Pücklersche Erbe mit seinem landschaftsgestalterischen hohen Anspruch fortzuführen. Beide Orte werden in Zukunft über den Branitzer Außenpark miteinander verbunden werden.

Der landschaftliche Reiz der Branitzer Park- und Kulturlandschaft resultiert und lebt vor allem aus der Gliederung des ursprünglich bis auf das Zollhaus, Wappenhaus und Branitzer Buden bebauungsfreien „Äußeren Parks“ im Verhältnis zur gegebenen Siedlungsstruktur. Der Bau der ehemaligen Gärtnerei als auch die Anlage des Grünschutzgürtels im Zusammenhang mit dem geplanten Tagebau Cottbus-Süd waren äußerst gravierende Eingriffe in das bis dato vorhandene Landschaftsgefüge der historisch gewachsenen Parklandschaft, welche die schützenswerte Verteilung von Gehölz-, Wiesen- und landwirtschaftlichen Flächen empfindlich gestört haben.

Ziel ist deshalb an dieser Stelle die Beseitigung störender Strukturen und die Wiederherstellung der Parklandschaft nach historischem Vorbild zur Bewahrung eines der bedeutendsten Landschaftsparks Europas.

Das übergreifende Interesse am Schutz des Denkmalbereichs Branitzer Parklandschaft sowie dessen Bewahrung und Wiederherstellung begründet sich aber nicht nur aus der Schutzbedürftigkeit des eigentlichen Parkensembles, sondern vielmehr auch aus seiner Vorbildwirkung für nachfolgende landschaftsgestalterische Aktivitäten in der Stadt Cottbus. Aus diesem Grund wird dem Erbe Pücklers in Cottbus spätestens seit der Wiedervereinigung Deutschlands höchster Stellenwert gegenüber privatwirtschaftlichen Interessen eingeräumt. 2006 hat die Stadt Cottbus hierzu die Satzung zum Schutz des Denkmalbereiches „Branitzer Parklandschaft“ beschlossen (Beschluss-Nr.: IV-031-26/06). In der Vergangenheit fanden bereits umfangreiche Interessensabwägungen im Rahmen des FNP-Aufstellungsverfahrens statt.

Mit der Beschlussfassung des FNP 2003 wurde die hoheitliche Planungszielstellung für das Gesamtareal des Branitzer Außenparks als Fläche für Land- und Forstwirtschaft definiert und begründet.

Daran wird auch mit der Neuaufstellung des FNP (Stand Vorentwurf 2016) weiterhin festgehalten. Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung zum Vorentwurf des FNP haben sich Grundstückseigentümer von Flächen im nördlichen Außenpark, dem jetzigen Plangebiet, nicht zu ihren privaten Interessen geäußert.

Der Ortsbeirat Branitz hat sich sowohl am lfd. FNP-Verfahren, als auch aktuell an der Erarbeitung des Entwicklungskonzeptes für die ländlich geprägten Ortsteile aktiv beteiligt und die Ziele der Flächennutzung aus dem Stand Vorentwurf bestätigt.

Maßgebliche Grundlage für den jetzt aufzustellenden Bebauungsplan ist das 2007 als Arbeitsrichtung bestätigte Konzept „Branitzer Park- und Kulturlandschaft – Phase 1“ (StVV Besch.-Nr.: IV-001-37/07). Entwicklungsziel für die vom Bebauungsplan erfasste Fläche des Außenparks (ca. 29 ha) ist die Revitalisierung im Sinne des „ornamental farm“-Gedankens von Hermann Fürst von Pückler-Muskau als gestaltete historische Feldflur mit einem Wechsel von gärtnerischer, land- und forstwirtschaftlicher Nutzung.

Die historische Karte des Fürstlichen Park zu Branitz (1903) zeigt den Kernpark mit dem umgebenden Bereichen des „ornamental farm“ (aufgeschmückte Landwirtschaft), des sogenannten Außenparks, welchen Hermann Fürst von Pückler-Muskau (1785-1871) als Verbindung des Schönen mit dem Nützlichen anlegen ließ. Durch geschickte Anordnung der landwirtschaftlich genutzten Felder und Wiesen sowie Waldpartien und Hutungen entstand eine idealtypische Verbindung zwischen Landwirtschaft und Gartenkunst.

Erschlossen wird der Außenpark durch den sogenannten „Drive“, den Umfahrungsweg, welchen Fürst Pückler in den Jahren 1853 bis 1855 anlegen ließ. In zwei Bauabschnitten konnte die Stadt Cottbus aus Fördermitteln von ILE und Interreg die Wegeverbindung zwischen Muskauer Torhaus (Wappenhäuser) und Branitzer Siedlung im Zeitraum zwischen 2006 und 2015 bereits wiederherstellen. Interreg-Mittel ermöglichen ab 2018 zudem die Aufwertung des Parkbereichs Forster Straße/Pücklerallee südlich der ehemaligen Gärtnerei. Aus Bundesmitteln konnte inzwischen auch das Zollhaus östlich der Gärtnerei vor kurzem restauriert werden.

Als verbindendes Element zwischen Pücklerallee und nördlichem Umfahrungsweg dient gegenwärtig die Liebermannstraße mit einseitiger, westlich anliegender Einfamilienhausbebauung.

Die Erschließungsstraße befindet sich in einem schlechten Zustand und kann eine dem Gartenkunstwerk entsprechende Verbindungsfunktion nicht erfüllen.

Bereits 2005 erstellte das Landschaftsarchitekturbüro Hasselbach eine Studie, die eine östlich der Liebermannstraße geführte landschaftliche Geführgührung des Umfahrungsweges vorschlägt.

Der „Drive“ hat auf dem Weg der Erlangung des Titels UNESCO-Weltkulturerbe für die Branitzer Parklandschaft allerhöchsten Stellenwert, da die UNESCO ein besonderes Augenmerk auf historische Kulturlandschaften legt und der Weg eine Säule der Branitzer Antragstellung ist.

Das betreffende Areal (siehe Anlage) im nördlichen Außenpark ist aktuell vor allem geprägt durch eine aufgelassene Großgärtnerei, weitere Flurstücke mit landwirtschaftlicher Nutzung sowie den überwiegend in kommunalem Eigentum befindlichen Baumschutzstreifen östlich der Liebermannstraße. Die ehemalige Gärtnerei „Cottbuser Gartenbau e.G.“ an der Forster Straße wurde in den 1960-iger Jahren innerhalb des Außenparks errichtet. Das Gelände ist nach der deutschen Wiedervereinigung in Privateigentum überführt worden, die gärtnerische Großproduktion wurde in den 90-iger Jahren eingestellt. Seit ca. 20 Jahren verfällt das Gelände zusehends, nur ein äußerst geringer Flächenanteil wird tatsächlich noch gärtnerisch genutzt (Tafelgärtner). Der Bestandsschutz der Anlage ist somit untergegangen.

Neben dem zunehmenden städtebaulichen Missstand und substanziellen Verschleiß haben Vandalismus, Abfallablagerungen und Brandschäden auf dem Gelände der Gärtnerei 2016 und 2017 zur Einleitung ordnungsbehördlicher Verfahren geführt, die Mängel wurden bisher nicht beseitigt. Angesichts des in diesem Bereich seit langem bestehenden Konfliktpotenzials zwischen öffentlichen und privatwirtschaftlichen Interessen ist zur Sicherung der städtischen Planungsziele gemäß der Zielkonzeption (Anlage 3) die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

Anlagen:

- 1 Übersichtskarte
- 2 Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplan
- 3 Zielkonzept (Auszug aus Konzept/ Maßnahmeplan 2007)