

Begründung zur Satzung über das besondere Vorkaufsrecht der Stadt Cottbus/Chósebus für das Gebiet des Technologie- und Industrieparks (TIP) Cottbus

Die Stadt Cottbus/Chósebus ist unmittelbar vom Strukturwandel einer über Jahrzehnte durch den Bergbau geprägten Region betroffen. Mit dem sukzessiven Rückgang der Braunkohleindustrie müssen zeitnah die Weichen für eine alternative und progressive Wirtschaftsentwicklung gestellt werden, um adäquate und zukunftsfähige Angebote generieren zu können, die Fachkräfte sichern und Menschen zum Verbleib in der Lausitz bewegen. Ein wichtiger Baustein beim Anbieten von Perspektiven ist das bereits im Integrierten Stadtentwicklungskonzept (INSEK) „Cottbus/Chósebus 2035“ (1. Fortschreibung; Beschluss-Nr. IV-011-49/19; StVV-Beschluss vom 24.04.2019) genannte zentrale Vorhaben der aktiven Unterstützung des regionalen Strukturwandels in Form einer Fokussierung auf Wirtschaft, Wissenschaft, Innovation und regionale Funktionen. Hierfür wird beabsichtigt, das stadtentwicklungspolitisch bedeutende Gebiet des ehemaligen Militärflugplatzes Cottbus-Nord - im Weiteren auch TIP Cottbus genannt - städtebaulich sowie wirtschaftlich zu erschließen und zu entwickeln.

Auf dem vorbezeichneten Areal im Nordwesten von Cottbus/Chósebus ist die Etablierung von weiträumig zusammenhängenden Industrie- und Gewerbegebieten in unmittelbarer Nähe zur Brandenburgischen Technischen Universität Cottbus-Senftenberg (BTU C-S) sowie mit lokaler und überregionaler Bedeutung geplant. Die direkte Nachbarschaft zum angrenzenden Entwicklungsgebiet der ehemaligen Albert-Zimmermann-Kaserne respektive des künftigen Technologie- und Industrieparks (TIP) Nord wird dabei zu Synergieeffekten führen. In räumlich konzentrierter Lage stünde damit zukünftig - vorausgesetzt der Möglichkeit des ergänzenden Zuerwerbs von Flächen - ein ausreichendes Potential für großflächige Unternehmens- bzw. Industrieansiedlungen bereit, denen die Stadt Cottbus/Chósebus aufgrund fehlender Alternativen bisher nicht begegnen konnte. Die Notwendigkeit der Ausweisung entsprechender Bauflächen, insbesondere mit planungsrechtlichem Industriegebiets-Status (GI), wird ferner im Gewerbeflächenentwicklungskonzept der Stadt Cottbus/Chósebus (Beschluss-Nr. IV-083-42/07; StVV-Beschluss vom 28.11.2007; laufende Fortschreibung des Konzeptes mit avisierter Beschlussfassung in 10/2020) konstatiert.

Priorität bei der städtebaulichen Ausrichtung des universitätsnahen Revitalisierungsgebietes TIP Cottbus hat die Entwicklung und Bereitstellung von Flächen für Ansiedlungen (u. a. industriell-gewerbliche produktions- und technologieorientierte Großunternehmen, regionale mittelständische Betriebe, Kompetenzzentren, universitätsnahe Bundes- und Landesinstitute, Forschungseinrichtungen sowie universitäre Firmenausgründungen), die hinsichtlich ihrer Standortanforderungen, wie bspw. bezüglich ihrer Grundstückgrößen oder ihrer Störgrade, auf die Lage in einem hochschulnahen Industriegebiet angewiesen sind. Die Zielvorstellung lässt eine Bebauung des Planareals mit hochwertiger gebietstypischer Architektur, die durch Labor- und Institutsgebäude, Produktionsstätten sowie zugehörige Verwaltungs- und Dienstleistungsbereiche charakterisiert ist, erwarten.

Zur Sicherung der vorstehenden Planungsziele und zur Schaffung der dafür erforderlichen Rahmenbedingungen befindet sich für den Bereich des TIP Cottbus der Bebauungsplan Nr. N / 49 / 73 „Technologie- & Industriepark Cottbus“ Teil Cottbus in Aufstellung (Aufstellungsbeschluss vom 24.10.2007). Aufgrund des Bekanntwerdens von Flächenverkaufsabsichten bzw. Grundstücksveränderungen innerhalb des B-Plan-Geltungsbereiches sowie angrenzender Flächen wird es notwendig, kurzfristig ein Instrument zur Sicherung respektive zur Steuerung von Handlungen im privaten Grundstücksverkehr zu schaffen. Um eine geordnete städtebauliche Entwicklung für die disponiblen Flächen gewährleisten zu können, ist durch einen Satzungsbeschluss ein besonderes Vorkaufsrecht gemäß § 25 Abs. 1 Nr. 2 BauGB zugunsten der Stadt Cottbus/Chósebus zu begründen, um dieses bei Bedarf als boden-

rechtliches Sicherungsinstrument einsetzen zu können. Das Vorkaufsrecht darf gemäß § 24 Abs. 3 Satz 1 BauGB nur ausgeübt werden, wenn das Wohl der Allgemeinheit dies rechtfertigt.

Der Betrachtungsraum der vorliegenden Satzung umfasst neben dem Geltungsbereich des bereits bezeichneten Bebauungsplans auch die nördlich an das Gebiet anschließenden Flächen westlich der Burger Chaussee / Am Zollhaus bis zur Schnittstelle Stadtgebietsgrenze / Straße Am Zollhaus. Diese prädestinieren sich aufgrund ihrer unmittelbar an den TIP Cottbus angrenzenden Lage für potentiell notwendig werdende, projektumsetzungsbezogene Begleitvorhaben, wie bspw. die der umfassend zu berücksichtigenden natur- und artenschutzrechtlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen, oder für eine perspektivisch anzudenkende Erweiterung des Industrie- und Gewerbegebietes.

Die Ausübung des Vorkaufsrechtes auf der Grundlage dieser Satzung bedarf der Einzelfallprüfung und -entscheidung. Das Vorkaufsrecht ist insbesondere dann vorzunehmen ist, wenn infolge eines Eigentumswechsels die Entstehung bzw. Verfestigung von Missständen befürchtet werden muss oder der Erwerber Absichten verfolgt, die den städtebaulichen Belangen und Entwicklungszielen widersprechen. Eine Ausübung des Vorkaufsrechtes hat finanzielle Auswirkungen, die jedoch weder vom zeitlichen Rahmen noch in ihrem Umfang im Voraus qualifizierbar sind. Die Höhe wird jeweils zum konkret eintretenden Vorkaufsrechtsfall beziffert, da die Stadt Cottbus/Chósebus in die Konditionen des Vertrages eintreten muss.

Die komplexe Steuerung der städtebaulichen Planung und Entwicklung des TIP Cottbus soll mittels der vorliegenden Vorkaufsrechtssatzung sichergestellt werden.

Entwicklungsziele

Zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung im Satzungsbereich sind die nachstehenden grundsätzlichen Entwicklungsziele maßgebend, um den TIP Cottbus zu einem zukunftsfähigen Industrie- und Gewerbegebiet zu transformieren:

- Stärkung und Weiterentwicklung der kommunalen Wirtschaftsstruktur über die Umnutzung von ehemals militärisch genutzten Flächen zu einem städtebaulich sowie wirtschaftlich bedeutenden Standort mit lokaler und überregionaler Strahlkraft,
- aktive Begleitung und Unterstützung des Strukturwandels in der Lausitz (u.a. über die Unterstützung der strukturellen Anpassung des Stadtorganismus an die Bergbaufolgenutzung im Osten von Cottbus/Chósebus mittels der geplanten Aufnahme der im Rahmen des Stadtbauprozesses aus der Seevorstadt/Seeachse zu verlagernden Unternehmen aus dem gewerblich-industriellen Bereich),
- Herstellung einer räumlichen und funktionalen Verknüpfung zwischen dem TIP Cottbus, dem benachbarten TIP Nord, der angrenzenden BTU C-S, dem nahegelegenen Regionalen Gründerzentrum (RCGC), dem Bürohaus am Campus (BaC) sowie dem zukünftigen Cottbuser Ostsee zur Erzeugung von nachhaltigen Synergien zwischen Forschung und realer Anwendung in der Produktion sowie zur Freisetzung von wertschöpfenden Entwicklungspotentialen,
- Schaffung eines für Investoren in Quantität und Qualität attraktiven GI/GE-Standes im urbanen Raum mittels integrierter Stadtentwicklung,
- Entwicklung eines stadtstrukturell günstig gelegenen Vorsorgestandortes für die großflächige Ansiedlung von gewerblich-industriellen, technologieorientierten und forschungsintensiven Großprojekten, Instituten und Hochschulausgründungen,

- Bereitstellung eines der größten zusammenhängenden Flächenpotentiale im Land Brandenburg für die Ansiedlung von Unternehmen mit Bedarf an GI- und GE-Flächen,
- Profilierung und Förderung eines zukunftsfähigen und universitätsaffinen Innovations-, Forschungs-, Technologie-, Gewerbe- und Industriestandortes,
- Forcierung der Einheitsbildung mit dem TIP Nord,
- Verstetigung und Stärkung des Anspruches von Cottbus/Chósebus, eine herausragende Universitäts-, Wissenschafts- und Forschungsstadt mit hochwertigen Dienstleistungs- und Innovationsstandorten zu sein (mittels Revitalisierung und Qualifizierung des TIP Cottbus zu einem landesweit bedeutsamen GI/GE-Gebiet),
- Schaffung eines überregional bedeutsamen Angebotes im Rahmen des regionalen Strukturwandelprozesses über die Generierung neuer Arbeitsplatzpotentiale zur Fachkräftesicherung und -gewinnung.

Zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung steht der Stadt Cottbus/Chósebus demnach für die Flächen in dem in der Vorkaufsrechtssatzung bezeichneten räumlichen Geltungsbereich ein besonderes Vorkaufsrecht nach § 25 Abs. 1 Nr. 2 BauGB zu.

Cottbus/Chósebus, den . . . 2020

Holger Kelch
Oberbürgermeister