RTRAG NOW TO THE RECKER

STÄDTEBAULICHER VERTRAG

über das Projekt

"Einkaufszentrum Stadtpromenade"

Zwischen der Stadt Cottbus

Neumarkt 5 03046 Cottbus

vertreten durch den Oberbürgermeister

Herrn Holger Kelch

- nachfolgend "Stadt Cottbus" genannt

und

der EKZ Stadtpromenade Cottbus GmbH

Vorholzstraße 57 14656 Brieselang

vertreten durch die Geschäftsführer

Herrn René Becker Herrn Andreas Haas

- nachfolgend "EKZ GmbH" genannt

wird nachfolgender Vertrag geschlossen.

Vorbemerkung

In der Stadtpromenade Cottbus soll zwischen BLECHENcarrè und Berliner Platz (Postparkplatz) das "Einkaufszentrum Stadtpromenade" errichtet werden.

Das "Einkaufszentrum Stadtpromenade" wird in einem wesentlichen Teil durch die Errichtung eines Einkaufszentrums der EKZ GmbH auf deren Grundstück (im Folgenden "Einkaufszentrum" genannt) und in einem weiteren Teil durch die angrenzende Errichtung eines Gebäudeteils durch die Gebäudewirtschaft Cottbus GmbH (GWC) realisiert. Dazu ist eine bilaterale Vereinbarung im Einvernehmen mit der Stadt Cottbus zu treffen.

Ergänzend erwirbt die EKZ GmbH eine im Eigentum der Stadt befindliche Arrondierungsfläche mit einer Größe von 457 m² und vereinigt diese mit den anderen in ihrem Eigentum befindlichen Flurstücken auf einem Grundbuchblatt.

Das Baugrundstück befindet sich im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans M/4/56 "City-Galerie Stadtpromenade Cottbus". Aus dessen Festsetzungen lässt sich die planungsrechtliche Zulässigkeit des durch die EKZ GmbH beabsichtigten Vorhabens nicht ableiten. Daher ist eine Anpassung des bestehenden Planungsrechts erforderlich.

Die Stadtverordnetenversammlung Cottbus hat am 28.10.2015 die Aufstellung des Bebauungsplans "Einkaufszentrum Stadtpromenade" beschlossen. Die Abgrenzung des Geltungsbereiches dieses aufzustellenden Bebauungsplanes ergibt sich aus Anlage 1.

Stand: FB 61 18.05.2016 Seite 1

EKZ Stadtpromenade Cottbus GmbH
Vorholzstraße 57 14656 Brieselang
+49 (033232) 35619

Telefon
+49 (033232) 36044

Re

Die Stadt Cottbus und die EKZ GmbH sehen weitergehenden Regelungsbedarf, der durch diesen städtebaulichen Vertrag fixiert wird, insbesondere zur zügigen Errichtung des "Einkaufszentrums Stadtpromenade", zu dessen Funktion und Gestaltung, zum Nutzungskonzept, zu Ausgleichsmaßnahmen sowie zur Erschließung.

Teil I Allgemeines

§ 1 - Gegenstand des Vertrages

- Gegenstand des Vertrages sind die Planung und Errichtung des Einkaufszentrums Stadtpromenade. (im Weiteren auch "Vorhaben" genannt).
- 2) Das Vertragsgebiet umfasst das Baugrundstück. Es ist identisch mit dem im Bebauungsplan festgesetzten Kerngebiet MK 1.

Der Großteil (ca. 6.100 m²) des Baugrundstücks, bestehend aus den Flurstücken 161 bis 166, 270, 271, 318, 319, 322 der Flur 3 der Gemarkung Altstadt sowie den Flurstücken 61 bis 64, 99 bis 101, 168, 171 der Flur 17 der Gemarkung Altstadt befindet sich im Eigentum der EKZ GmbH.

Östlich angrenzend befindet sich eine aktuell brach liegende kommunale Freifläche. Diese soll teilweise mit einer Größe von ca. 457 m², bestehend aus Teilen der Flurstücke 317 und 320 der Flur 3 der Gemarkung Altstadt in das "Einkaufszentrum Stadtpromenade" einbezogen und dazu durch die EKZ GmbH erworben werden. Näheres dazu regelt ein gesonderter Vertrag.

§ 2 - Bestandteile des Vertrages

Bestandteile des Vertrages sind

- a) Geltungsbereich des Bebauungsplans "Einkaufszentrum Stadtpromenade" (Anlage 1) mit Abgrenzung des Vertragsgebietes
- Entwurf des Bebauungsplanes "Einkaufszentrum Stadtpromenade", Planzeichnung und Begründung vom 28.04.2016 (Anlage 2),
- c) der von der EKZ GmbH vorgelegte, am 02.12.2015 in der Sitzung des Ausschusses für Wirtschaft, Bau und Verkehr vorgestellte architektonische/städtebauliche Entwurf der Planungsgruppe Sommer vom 27.11.2015 mit der Überarbeitung vom 08.04.2016 (Anlage 3)

Teil II Vorhaben

§ 3 – Beschreibung des Vorhabens

Das Vorhaben umfasst die Errichtung des Einkaufszentrums Stadtpromenade Cottbus einschließlich seiner Ver- und Entsorgung Die Grundzüge des Vorhabens sind in den in §§ 2, 4 und 5 aufgeführt.

Seite 2

Stand: FB 61 18.05.2016

EKZ Stadtpromenade Cottbus GmbH Vorholzstraße 57 14656 Brieselang +49 (033232) 35619 Telefon +49 (033232) 36044



§ 4 - Durchführung

- Die EKZ GmbH wird das Vorhaben gemäß des Entwurfes zum Bebauungsplan (Anlage 3) errichten.
 - a) Die Geschosse sollen folgende Höhen über Gelände aufweisen:
 - Oberkante Attika EG mindestens 4,5 m
 - Derkante Attika 1. OG mindestens 10,2 m
 - Oberkante 2. OG im Bereich des Stadtfensters Ost mindestens 14,3 m
 - Oberkante 2. OG im Bereich des Stadtfensters Nord mindestens 16,3m
 - Oberkante 2. OG im Bereich der Technikzentrale 3 maximal 17,8 m
 - b) Am nördlichen Rand des Gebäudes wird im 2. OG ein baulicher Hochpunkt (Stadtfenster Nord) mit einer Höhe über Gelände von mindestens 16,3 m und einer Breite von 12,5 m eingeordnet.
 - c) Am östlichen Rand des Gebäudes wird im 2. OG ein baulicher Hochpunkt (Stadtfenster Ost) mit einer Höhe über Gelände von mindestens 14,3 m und einer Breite von 54,6 m eingeordnet.
 - d) Die Westfassade des 1. OG des Gebäudes wird auf ihrer gesamten Länge in einem Abstand von 24,0 25,0 m vor der Fassade der Wohnscheibe errichtet.
 - e) Die Westfassade des 2. OG des Gebäudes (Nutzflächen und Technikaufbauten) wird auf ihrer gesamten Länge einschließlich der erforderlichen technischen Aufbauten in einem Abstand von mindestens 40,0 m vor der Fassade der Wohnscheibe errichtet
 - f) Die Ostfassade des Erdgeschosses des Gebäudes wird zu mindestens 75 % verglast ausgeführt und beleuchtungstechnisch aufgewertet, die Fassaden und die Dachaufsichten werden insgesamt entsprechend der aus den Unterlagen in der Anlage 3 zu entnehmenden Qualität gestaltet.
 - g) Die Süd-, Ost- und Nordfassade des auskragenden 1. Obergeschosses wird aus optischen Gründen mit einer Vorhangfassade aus Textilgewebe bekleidet, die Möglichkeiten für eine Hinter- bzw. Beleuchtung bietet. Die Ausdehnung der zu realisierenden Textilfassade ergibt sich aus der Vorhabenplanung vom 27.11.2015, die im Ausschuss für Wirtschaft, Bau und Verkehr am 02.12.2015 öffentlich präsentiert wurde.
 - h) Die einzelnen Nutzungseinheiten des Erdgeschosses auf der Ostseite des Gebäudes sind direkt vom östlich angrenzenden Freiraum (Flaniermeile) aus zugänglich zu gestalten.
 - Mindestens 1.500 m² der Dachfläche des Gebäudes werden extensiv begrünt, erforderliche Aufbauten der technischen Infrastruktur (Lüftung/Heizung) werden unter Berücksichtigung funktioneller Erfordernisse eingehaust und begrünt.
 - j) An der Fassade des 2. OG sind 4 Fledermaus-Ganzjahresfassadenquartiere 1 WQ und eine Sperlingskolonie 1 SP mit 3 Brutkammern anzubringen.

Die EKZ GmbH hat am 18.12.2015 einen den vorgenannten Vorgaben im Wesentlichen entsprechenden Bauantrag für das Gebäude bei der Stadt Cottbus eingereicht. Änderungen des Vorhabens bedürfen der schriftlichen Zustimmung der Stadt Cottbus.

Kommentar [CH1]: Bauantrag wird nach Offenlagebeschluss überarbeitet

2) Die EKZ GmbH beabsichtigt, das Vorhaben einschließlich der in diesem Vertrag enthaltenen Verpflichtungen entsprechend der am 18.12.2015 beantragten Baugenehmigung innerhalb von 24 Monaten nach Rechtskraft dieser Genehmigung, spätestens am 31.12.2019 fertig zu stellen.

Kommentar [CH2]: Bauantrag wird nach Offenlagebeschluss überarbeitet

Stand: FB 61 18.05.2016 Seite 3

EKZ Stadtpromenade Cottbus GmbH
Vorholzstraße 57 14656 Brieselang
+49 (033232) 35619
Telefon +49 (033232) 36044
Telefax



§ 5 - Weitere Anforderungen an das Vorhaben

1) Beschränkung der Verkaufsfläche

Um sicherzustellen, dass von dem Vorhaben "Einkaufszentrum Stadtpromenade" keine schädlichen Auswirkungen auf die Einzelhandelslandschaft der Cottbuser Innenstadt ausgehen, wird die maximal zulässige Verkaufsfläche durch gesonderte vertragliche Vereinbarung zwischen der Stadt Cottbus und der EKZ GmbH einschließlich grundbuchlicher Sicherung zugunsten der Stadt Cottbus bezogen auf das Baugrundstück der EKZ GmbH auf 5.900 m² (einschließlich der kommunalen Arrondierungsfläche) begrenzt

2) Nachweis notwendiger Stellplätze für Kraftfahrzeuge/Stellplatzablöse

Ein Anteil der für das Einkaufszentrum notwendigen Stellplätze für Kraftfahrzeuge soll im Parkhaus des BLECHENcarrè nachgewiesen werden. Der verbleibende Anteil wird auf Grundlage der Stellplatzablösesatzung der Stadt Cottbus durch Zahlung eines Geldbetrages an die Stadt Cottbus abgelöst. Detaillierte Vereinbarungen werden dazu im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens im Stellplatzablösevertrag getroffen.

3) Nachweis notwendiger Fahrradabstellplätze

Die für das Einkaufszentrum notwendigen Fahrradabstellplätze werden durch die EKZ GmbH auf den im Eigentum der Stadt befindlichen Verkehrsflächen in direkter Nachbarschaft zum Einkaufszentrum errichtet. Ein entsprechender Gestattungsvertrag wird zwischen der EKZ GmbH und der Stadt Cottbus (Fachbereich Grün- und Verkehrsflächen) abgeschlossen.

4) Werbung

Durch die EKZ GmbH ist ein mit der Stadt abgestimmtes Werbekonzept zu erarbeiten und einzureichen. Dieses Konzept soll folgenden Grundsätzen entsprechen: Die textile Fassade des 1. Obergeschosses Ostfassade kann als Träger für virtuelle Fassadengestaltung und Werbung dienen. Im Erdgeschoss können kleinteilige Werbeanlagen angebracht werden. Ab dem 2. Obergeschoss werden keine Werbeanlagen installiert.

5) Gastronomische Einrichtungen

Zur Vermeidung der übermäßigen Belastung der benachbarten Wohnnutzungen mit Soziallärm sind Eingänge und Außenflächen von gastronomischen Einrichtungen, deren Öffnungszeiten in die Nachtstunden (22:00Uhr bis 06:00 Uhr) fallen, ausschließlich entlang der Ostfassade einzuordnen.

6) Warenanlieferung

Die Warenanlieferung für das Einkaufszentrum hat über die Zufahrt von der Berliner Straße und nur werktags in der Zeit von 06:00 - 21:00 Uhr zu erfolgen. Die Anlieferung mit LKW (> 7,5 t) darf dabei maximal 5 Anfahrten pro Tag nicht übersteigen.

Teil III Erschließung

§ 6 - Planung und Herstellung der Erschließungsanlagen

 Die Herstellung der zur Erschließung des Vorhabens "Einkaufszentrum Stadtpromenade" dienenden öffentlichen Verkehrs- und Freiflächen erfolgt durch die Stadt Cottbus. Dazu wird die EKZ GmbH mit der Stadt Cottbus einen separaten Vertrag zum Bauablauf und zur Planung und Herstellung der Schnittstellen zwischen kommunalem und privatem Grundstück der EKZ GmbH eingehen, sowie zur Regelung der Kostentragung.

EKZ Stadtpromenade Cottbus GmbH
Vorholzstraße 57 14656 Brieselang
Vorholzstraße 57 49 (033232) 35619
Telefon +49 (033232) 36044
Telefax

2

§ 7 - Leitungen

1) Mischwassersammler

Durch das Einkaufszentrum wird der städtische Mischwassersammler in einem Teilbereich überbaut. Die EKZ GmbH wird mit dem Leitungsträger, der Lausitzer Wasser GmbH & Co.KG vertragliche Regelungen zur Überbauung der Leitung treffen.

2) Gasleitung

Unter dem Baufeld des Einkaufszentrums befindet sich ein Kollektor, der u.a. eine Gasleitung des Leitungsträgers Stadtwerke Cottbus GmbH enthält. Die EKZ GmbH wird mit der Stadtwerke Cottbus GmbH eine vertragliche Vereinbarung zur Verlegung der Gasleitung eingehen.

Teil IV Schlussbestimmungen

§ 8 - Kostentragung

- Grundsätzlich tragen die EKZ GmbH und die Stadt Cottbus jeweils die Kosten für die von ihnen durchzuführenden Maßnahmen zur Vertragserfüllung.
- 2) Die EKZ GmbH trägt die Kosten der Durchführung des Bebauungsplanverfahrens zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Genehmigungsfähigkeit des Vorhabens, insbesondere durch Bereitstellung der erforderlichen Planungen und Gutachten. Näheres regelt der am 22.02.2016 zwischen dem Fachbereich Stadtentwicklung und der EKZ GmbH geschlossene Planungsvertrag.
- 3) Die EKZ GmbH verpflichtet sich, mit den jeweiligen Ver- und Entsorgungsunternehmen über die in ihrem Grundstück liegenden Ver- und Entsorgungsleitungen die persönlich beschränkten Dienstbarkeiten zu vereinbaren und grundbuchlich zu sichern.

§ 9 - Sicherung der Vertragserfüllung

- Sofern die EKZ GmbH den sich aus § 4 ergebenden Verpflichtungen, zur städtebaulichen Gestaltung des Vorhabens nach Abs.1) Buchstaben f bis j und Absatz 2 bis zur Eröffnung des Einkaufszentrums nicht nachkommt, zahlt sie eine Vertragsstrafe in Höhe von 250.000 € (in Worten: Euro Zweihundertfünfzigtausend). Die Vertragsstrafe ist fällig, wenn objektiv festgestellt werden kann, dass die Gestaltung den Vereinbarungen gemäß § 4 Abs. 1) mit Bezug auf die Anlage 3 widerspricht.
- Zur Sicherung der Vertragsstrafe übergibt die EKZ GmbH der Stadt Cottbus eine unbefristete selbstschuldnerische Bankbürgschaft eines anerkannten Kreditinstitutes, das der deutschen Bankaufsicht unterliegt oder ein gleichwertiges Sicherungsinstrument.
- 3) Die Bürgschaft nach Abs. 2) ist der Stadt vor Ausreichung der Baugenehmigung zu übergeben und wird durch die Stadt Cottbus nach Abschluss des Hochbaus einschließlich der Erfüllung der Verpflichtung aus Abs. 1) freigegeben.
- 4) Liegen die Voraussetzungen für die Rückgabe der Bürgschaft nach Abs. 3 nicht vor und ist die Zahlung der sich aus Abs. 1) ergebenden Vertragsstrafe nicht spätestens 4 Wochen nach dem in Abs. 1 genannten Erfüllungstermin kassenwirksam auf ein dem Vorhabenträger auf dessen Anforderung mitgeteiltes Konto erfolgt, bedient sich die Stadt zur Begleichung der Vertragsstrafe aus der Bürgschaft.

EKZ Stadtpromenade Cottbus GmbH
14656 Brieselang
Vorholzstraße 57 14656 Brieselang
14656 Brieselang
149 (033232) 35619
149 (033232) 36044
15lefax

Stand: FB 61 18.05.2016 Seite 5

§ 10 - Abhängigkeit zu weiteren städtebaulichen Verträgen

Den Vertragspartnern ist bewusst, dass der Inhalt und die Sicherstellung der Wirksamkeit der in diesem Vertrag genannten Verträge Bestandteil und Voraussetzung für den Abschluss des Abwägungsvorganges zum Bauleitplan und damit Voraussetzung für die Schaffung der planungsrechtlichen Grundlage für die Erteilung einer Baugenehmigung nach §§ 30 - 33 BauGB sind.

§ 11 - Kündigung des Vertrages/Aufhebung des Bebauungsplans

- 1) Stellt die EKZ GmbH das Vorhaben nicht innerhalb einer Frist von 2 Jahren nach Ablauf der Fertigstellungsfrist aus § 4 Abs. 2) aus Gründen, die sie selbst zu vertreten hat, nicht fertig, ist die Stadt Cottbus berechtigt, diesen Vertrag zu kündigen.
- Weiterhin ist die Stadt Cottbus nach Ablauf der Frist aus Absatz 1) berechtigt, den 2) Bebauungsplan M/4/100 "Einkaufszentrum Stadtpromenade" aufzuheben. Für diesen Fall verzichtet die EKZ GmbH unwiderruflich auf eine Geltendmachung von Entschädigungsansprüchen nach den §§ 39 bis 44 BauGB.
- 3) Die EKZ GmbH hat das Recht zur Kündigung des Vertrages, wenn die Errichtung des in §§ 1 bis 5 beschriebenen Einkaufszentrum wirtschaftlich unmöglich geworden ist. In diesem Fall gilt Abs. 2) entsprechend.

§ 12 - Haftungsausschluss

- 1) Aus diesem Vertrag entsteht der Stadt Cottbus keine Verpflichtung zur Aufstellung eines Bebauungsplans.
- 2) Eine Haftung der Stadt Cottbus für etwaige Aufwendungen der EKZ GmbH, die diese im Hinblick auf die Aufstellung der Satzung und die Planverwirklichung tätigt, ist ausge-

§ 13 - Vertragsänderungen, Unwirksamkeit von Vertragsbestimmungen

- Vertragsänderungen oder -ergänzungen bedürfen zu ihrer Rechtswirksamkeit der 1) Schriftform. Nebenabreden bestehen nicht. Der Vertrag ist zweifach ausgefertigt. Die Stadt Cottbus und die EKZ GmbH erhalten je eine Ausfertigung.
- Die Unwirksamkeit einzelner Bestimmungen berührt die Wirksamkeit der übrigen Regelungen dieses Vertrages nicht. Die Vertragsparteien verpflichten sich, unwirksame Bestimmungen durch solche zu ersetzen, die dem Sinn und Zweck des Vertrages rechtlich und wirtschaftlich entsprechen.

§ 14 - Wirksamwerden

- Der Vertrag wird mit Unterzeichnung beider Vertragspartner wirksam. 1)
- 2) Die Wirksamkeit dieses Vertrages ist Voraussetzung für die Fassung des Beschlusses der Stadtverordnetenversammlung Cottbus über den Abschluss des Verfahrens der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach § 3 Abs. 2, § 4 Abs. 2 und § 4a Abs. 2 bis

Stand: FB 61 18 05 2016





und damit gemäß § 33 Abs. 1 BauGB ebenfalls Voraussetzung für die Erteilung einer Baugenehmigung.

 Die Wirksamkeit des Vertrages erlischt, wenn der Abwägungsbeschluss nach Absatz 1 nicht gefasst wird.

Stadt Cottbus:

EKZ Stadtpromenade Cottbus GmbH:

Cottbus, den

Brieselang, den

Holger Kelch Oberbürgermeister René Becker Geschäftsführer

Andreas Haas Geschäftsführer

Anlagen

Anlage 1 Geltungsbereich des Bebauungsplans "Einkaufszentrum Stadtpromenade", mit Abgrenzung des Vertragsgebietes

Anlage 2 Entwurf des Bebauungsplanes "Einkaufszentrum Stadtpromenade", Planzeichnung und Begründung vom 28.04.2016

Anlage 3 Architektonischer/städtebaulicher Entwurf der Planungsgruppe Prof. Sommer vom 27.11.2015, vorgestellt von der EKZ GmbH im WBVA am 02.12.2015 mit der Überarbeitung vom 08.04.2016

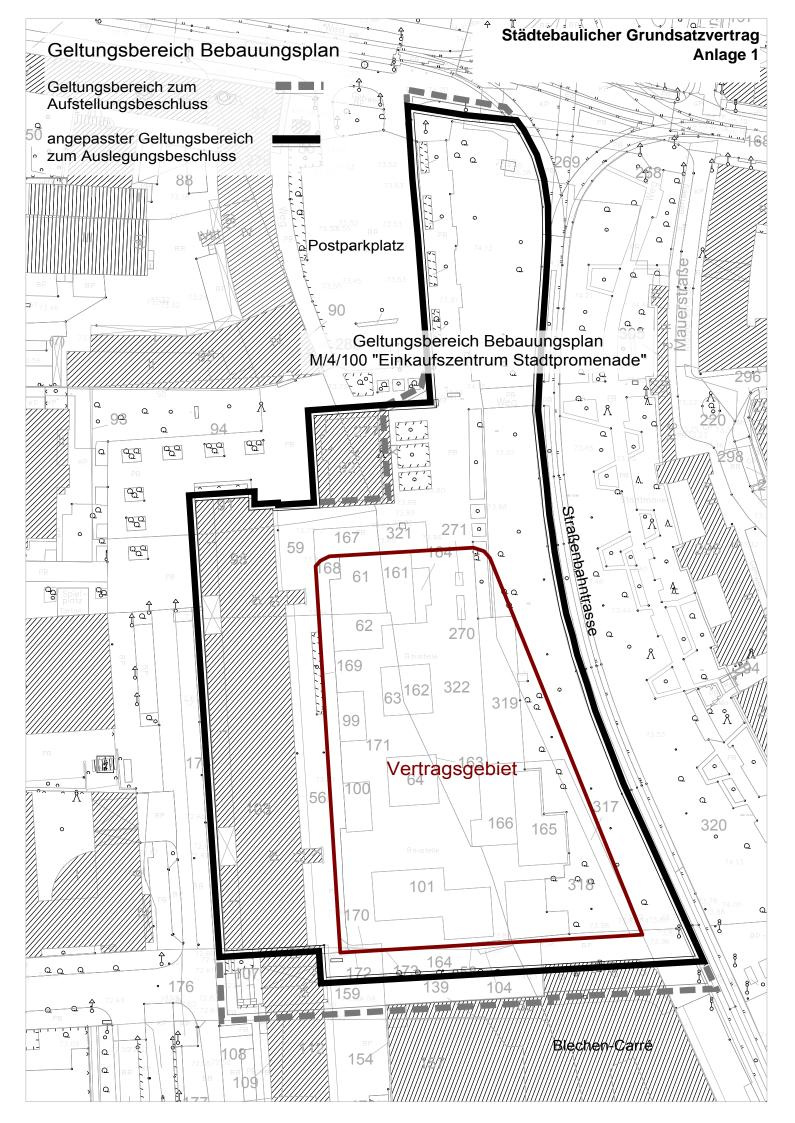
Anlage 4 Grundrissplan Zwischenbau GWC/EKZ (Übersichtsplan)

Seite 7

Stand: FB 61 18.05.2016

EKZ Stadtpromenade Cottbus GmbH Vorholzstraße 57 14656 Brieselang Telefon +49 (033232) 36044







Stadt Cottbus Bebauungsplan Nr. M/4/100 "Einkaufszentrum Stadtpromenade"

Katastervermerk

Die verwendete Plangrundlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die planrelevanten baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach,

Sie ist hinsichtlich der planungsrelevanten Bestandteile geometrisch einwandfrei,

Die Übertragbarkeit der neu zu berechnenden Grenzen in die Örtlichkeit ist elnwandfreil möglich. Der Kartenausschnitt (Katasterkarte) entspricht für den Geltungsbereich der Satzung dem Stand vom .

Cottbus, den....

Liegenschaftskarte des Fachbereiches Geoinformation und Liegenschaftskataster, Flur 3, Flur 17, Höhenbezug DHHN 92.

Die Regelungen des Urheberrechtsgesetzes sind zu beachten.

Verfahrensvermerke

Abwägungs- und Satzungsbeschluss

Die Stadtverordnetenversammlung Cotthus hat die vorgebrachten Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, der Nachbargemeinden und der Öffentlichkeit am geprüft, Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Der Bebauungsplan in der Fassung vom gemäß § 10 Absatz 1 BauGB als Satzung beschlossen, Die Begründung wurde gebilligt.

(Unterschrift) Der Oberbürgermelster

Der Bebauungsplan in der Fassung vom .. Stadtverordnetenversammlung der Stadt Cottbus am ... gemäß § 10 Absatz 1 BauGB als Satzung beschlossen, wird hiermit

Cottbus, den.....

Oberbürgermeister

(Unterschrift)

Öffentliche Bekanntmachung - Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes sowie die Stelle, bei der der Bebauungsplan auf Dauer während der Dienstzeiten von ledermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind im "Amtsblatt für die Stadt Cottbus" Nr., Jahrgang bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln in der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 214 Absatz 1 Satz 1 Nr. 1-3 und Absatz 2 BauGB und § 214 Absatz 2a BauGB) gemäß § 215 Absatz 2 BauGB und welter auf die Fälligkeit und das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 Absatz

3 Satz 1 und 2 sowie Absatz 4 BauGB) gemäß § 44 Absatz 5 BauGB hingewie- sen worden.

Cottbus, den,...

Oberbürgermelste

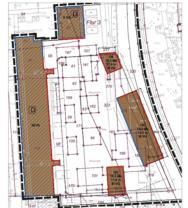
Nebenzeichnung 2: Baugrenzen und Baulinien

Nebenzeichnung 1: Baugrenzen und Baulinien für das II. Vollgeschoss

Teil A: Planzeichnung



oberhalb des II. Vollgeschosses



Teil B: Textliche Festsetzungen

1. Sädetlesaulische Freitsetzungen.
1. Siederlich ("F. d. 1. Siederlich "K., m. 8. 9. Abs., 3. Saucht sonle §" um d. § 1. Abs., 5. Baucht ("Ob.
1. Kermgebeit Mir (§ 4. Abs., 1%). "1. Baucht (M.), m. 8. 9. Abs., 3. Saucht sonle §" um d. § 1. Abs., 5. Baucht ("Ob.
1. Kermgebeit Mir (§ 4. Abs., 1%). "Mit der Siederliche Saucht sonleiberliche Abs. um eineter und zweister Volgeschoss zulässig, Im erster Volgeschoss abrid ausschlichsbilich Einzelmundscheidenden. Schlarb- um Spelsensbischlichen, sonsägn nicht sällereite Gewertstelneiber volgeschoss abrid ausschlichsbilich Einzelmundscheiden. Schlarb- um Spelsensbischlichen, sonsägn nicht sällereite Gewertstelneiber und Anlegen für Kritchfeite, källerliche Soulie, gesundheibliche und sportfaller Specker zußäsig. Winnungen Könne oberhalb des zere signer in enument, sources, verying/ungastites in Stinge des 4 a Abs. 3, N. 2 Baul/NVO Abmen auranimentes zugelassen everlen. Verprügungsstäten, die nicht dem 5 de Abs. 3 N. 2 Baul/NVO entsprechen sovie Bordelle, bordellungs Betricke, eigenstänsige Netheronisigen als nicht tilberinde Gewerberbetide und Tanktiden sind unzutäteln sin

1.2 Kerngeblete MK2 und MK3 (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB LV. mit § 9 Abs. 3 BauGB soele § 8 und § 1 Abs. 5-8 Bau/NVO) In dex Kerngebleten mit den Bezeichnungen MK2 und MK3 sind Tankstefen, Berdelle, bondslerige Betreiche, digerställndige Werberaulagen als nicht stiftende Gewerbebetriebe und verpfüngungstäffen unzufsätigt, Eurstahundelsbetriebe sind ussuchfieltlich im enten Volgeschoss des MK2 zulässig, Wöhrungen könne oderhalb des ersten Volgeschosses zugelässen werden. Im MK2 and oberhalb des zetten Volgeschosses zugelässen werden. Im MK2 and oberhalb des zetten Volgeschosses ausgehäbellich Wöhrungen zulässig.

1,3 Höhe baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) Ausnahmsweise kann zugelassen werden, dass die festg

den, dass die festgesetzte maximale Höhe baulicher Anlagen in dem mit ein und zwei Ausnahmsweise kann zugetalsen werden, dass die fesigesetze maximizer in de deserrer verlagen auf einer Fläche von bis zu Vollgeschossen festgesetzten Bereichen des Kerngebietes MK1 für erforderliche technische Anlagen auf einer Fläche von bis zu

1.4 Überschreiten der Baulinien (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V. mit § 23 Abs. 2 Satz 3 BauNVO)

Im Kerngeblet MK1 bzw. hleran angrenzend Können Im Bereik der Flüchen ABCD, JIKLM und NOPQR auskragende Dücher als hervortretende Gebäudetelle gemäß § 23 Abs. 2 Satz 3 der Bsunutzungsverordnung zugelassen werden, wenn eine lichte Höhe von

1.5 Bauwelse (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB LV. mit § 23 Abs. 3 ButNVO)
In den Kempetieten mit der Bezeichnung MK1 und MK2 sind baußte Anlagen des ersten Vollgeschosses bis an die Baugetietsgrenze zwischen den Punkten "E" und "F" ohne Geranzbastlinde anzubauen.

1.6 Ausschluss Garagen und Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB LV, mlt § 12 Abs. 6 BauNVO) In den Kerngebieten mit den Bezeichnungen MK1, MK2 und MK3 sind Garagen und Stellplätze unzulässig.

1.7 Dachbegrünung (§ 9 Abs., 1 Nr., 25a BauGB)

n Kemgeblet mit der Bezeichnung MK1 sind mindestens 1,500 m² der Dachfläche extensiv zu begrünen. Es ist eine Substratschicht on mindestens 10 cm zu gewährleisten.

1.8 Pflanzmäßnähmen auf der Verkehraflische besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a Bau/GB) Auf den Verkehrsflichen besonderer Zweckbestimmung "Fuß- und Radweg" ahrd mindestens 5 % der Flüche unverslögelt anzulagen und zu begrünen. Ingesamt der 15 Laubbürner (Stul. 16/16) als Baumreihe zu pflanzen und zu erhalten. Bestehende Blume, die diese Qualität aufweisen, können angerechnet werden

1.9 Maßnahmen zum Artensehutz / 6.9 Abs. 1 Nr. 20 BouGB) 1,0 wassnammen zum Arrensente (g. 0 / 20,5 / 1,0 / 20 00/20)
Im Kerngetie (M.K. 1 sind vier "Fledermaus-Ganzjahres-Fassadenquartiere" und eine Nisthilfe "Sperflingskolonie mit 3 Brutkammern" in Gebäuden oberhalb des Erdgeschosses zu Integrieren.

1,10 Gillederung der Kerngebiete nach Eigenschaften; Immissionsschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Tabelle 1 Emissionskontingente Lex in dB

| Teilfläche Emissionskontingent Lox(dB/m²) tags / nachts | | Nachweisbezug maßgeblicher Immissionsort IO | |
|---|---------|---|---|
| TF 1 | 53 / 38 | IO 1 | Obergeschoss, 6 m |
| WE 0 | ***** | IO 1,1 IO 3 IO 5 IO 6 | 4. Obergeschoss, 14 m 3. Obergeschoss, 14 m 3. Obergeschoss, 14 m 2. Obergeschoss, 12 m |
| TF 2 | 59 / 44 | | |
| TF 3 | 45/32 | | |
| IF 3 | 407.02 | 10.0 | z. Odergescrioss, 12 III |

Tabelle 2 Zusatzkontingent in dB

orte: IO 1, IO1,1 - Berliner Platz 1, IO 3 - Stadtprom, 10, IO 5 - Stadtprom, 12, IO 6 - Kerngeblet MK1

2. Bauordnungsrechtliche Festsetzunger

2.1 Örtliche Bauvorschrift: Werbeanlagen

In den Kerngebieten MK1 und MK2 sind Werbeanlagen ausschließlich im Bereich des ersten Völlgeschosses und nur an der Stätte der Leistung zullässig, Werbeanlagen mit Blink- und/oder Wechselbeleuchtung sind unzullässig, Im Kerngebiet MK3 sind Werbeanlagen unzullässig. Im Kerngebiet MK3 sind

2.2 Örtliche Bauvorsehrift: Dachform

Im Kerngebiet sind die Dächer als Flachdächer mit einer Dachnelgung von unter 6 Grad auszubliden, im Kerngebiet mit der Bezeichnung MK1 ist an den oberen Abschlüssen der Außerwände eine horizontal verlaufende Attika auszubilden, deren absolute föhe oberhalb des höchsten Punktes der jewelligen Dachhaut liegt.

2,3 Örtliche Bauvorschrift; Fassadenöffnungen

Zwischen den Punkten G und Hist die Fassadenfläche des ersten Vollgeschosses zu mindestens 70% als Schaufensterfassade zu erstellen. Die Verwendung von versplegeltem Glas ist unzulässig.

3.1 Bodendenkmal: Der östliche Bereich des Plangebietes berührt das Bodendenkmal "Mittelalterlicher Stadikern von Cottbus, Fpl. 22", hier die Stadtbefestigungsanlagen (Stadttmauer und Stadtgräben). Die Regelungen des BbgDSchG sind zu beachten. 3.2 Baudenkmale; Das gesamte Plangeblet ist Bestandtell des "Denkmalensembles Stadtpromenade; Stadtpromenade, zwischer

4.1 BauNVO: Es gilt die Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBI. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548).

4.2 Sanierungsgebiet; Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet "Modelistadt 4.3 Einzelhandelsverträglichkeit: Für die Sicherstellung einer Verträglichkeit der zulässigen Einzelhandelsnutzungen im Kerngeble

ist über sonstige Matinahmen (vertragliche Regelungen, Dienstbarkeiten zugunsten der Stadt Cottbus) dauerhaft sicherzustellen dass in dem Kerngebiet MK1 eine Gesamtverkaufsfläche von maximal 5,900 m² nicht überschritten wird.

4.4 Außerkrafttreten des bisherigen Planungsrechts; Im Geltungsbereich des Bebauungsplans treten alle bisherigen Festsetzungen und baurechtlichen Vorschriften, die verbindliche Regelungen der in § 9 Abs. 1 des Baugesetzbuchs bezeichneten Art enthalten, außer Kraft. 4.5 Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Bebauungsplans: Für einen naturschutzfachlichen Ausgleich sind folgende

Maßnahmen vorgesehen, die außerhalb des Bebauungsplans durch die Stadt Cottbus sichergestellt werden: Entsiegtung und Begrünung einer 2,817 m² großen Fillische, Gemarkung Schmellwitz, Flur 71, Flurstück 684 (tellweise). 4.6 Artenschutz: Zur Vermeidung von artenschutzrechtlicher Verbotstatbeständen sind die Maßnahmen der textlichen Festsetzung

1,9 in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde durchzuführen. Die Integration der Nisthilfen muss bereits bei der Planung der Gebäude im MK1 berücksichtigt werden. 4.7 Immissionsschutz: Die in der textlichen Festsetzung 1.10 zum Immissionsschutz in Bezug genommene DIN 45691 "Geräuschkontingentierung" kann im Fachbereich Stadtentwicklung der Stadtverwaltung Cottb. Karl-Marx-Str. 67, Zimmer 4,068 während der öffentlichen Sprechstunden eingesehen werden,

Planzeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs., 1 Nr., 1 BauGB)



Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Bezug: Baugeblet

Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstmaß LV.m. textlicher Festsetzung 1.6 1,0

Bezug; überbaubare Grundstücksfläche, Baukörperausweisung

III VG Zahl der Vollgeschosse

Oberkante baulicher Anlagen als Mindest- und Höchstmaß in m über festgesetztem Bezugspunkt LV.m. textlicher Festsetzung 1,3

Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Baugrenze (§ 23 BauNVO) Baulinie (§ 23 BauNVO)

Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Grünflächen, Pflanzflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Nr. 25a und b BauGB)



Leltungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Mit Leitungsrechten zugunsten der zuständigen Ver- und Entsorgungsträger zu belastenden Flächen

Grenze des Geltungsbereichs (§ 9 Abs., 7 BauGB)

Abgrenzung unterschliedlicher Baugebleit

Abgrenzung unterschledlicher Nutzu (Höhen OK und Vollgeschosse VG)

Hinwels auf Abgrenzung unterschliedlicher Baugrenzen und Baulinjen In Nebenzeichnungen



Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6 BauGB)



D

12.8 m Vermaßung in Meter



Stadt Cottbus

Bebauungsplan M/4/100 "Einkaufszentrum Stadtpromenade"

Entwurf 28, April 2016

Maßstab 1: 1 000 /DIN A1)



Städtebaulicher Grundsatzvertrag Anlage 3 Projektplanung vom 27.11.2015 plus Überarbeitung vom 08.04.2016

EINKAUFSZENTRUM

STADTPROMENADE COTTBUS

Bauvorhaben

Neubau Einkaufszentrum Stadtpromenade Cottbus Stadtpromenade 03044 Cottbus Bauherr

EKZ Stadtpromenade Cottbus GmbH Vorholzstraße 57

Vorholzstraße 57 14456 Brieselang Telefon: 033232 - 35619 Telefax: 033232 - 36044 Architekt

Planungsgruppe Professor Sommer

Louis-Braille-Straße 8 03044 Cottbus Telefon: 03 55 - 380 96 0 Telefax: 03 55 - 380 96 99 Plandarstellung

Entwurfsplanung

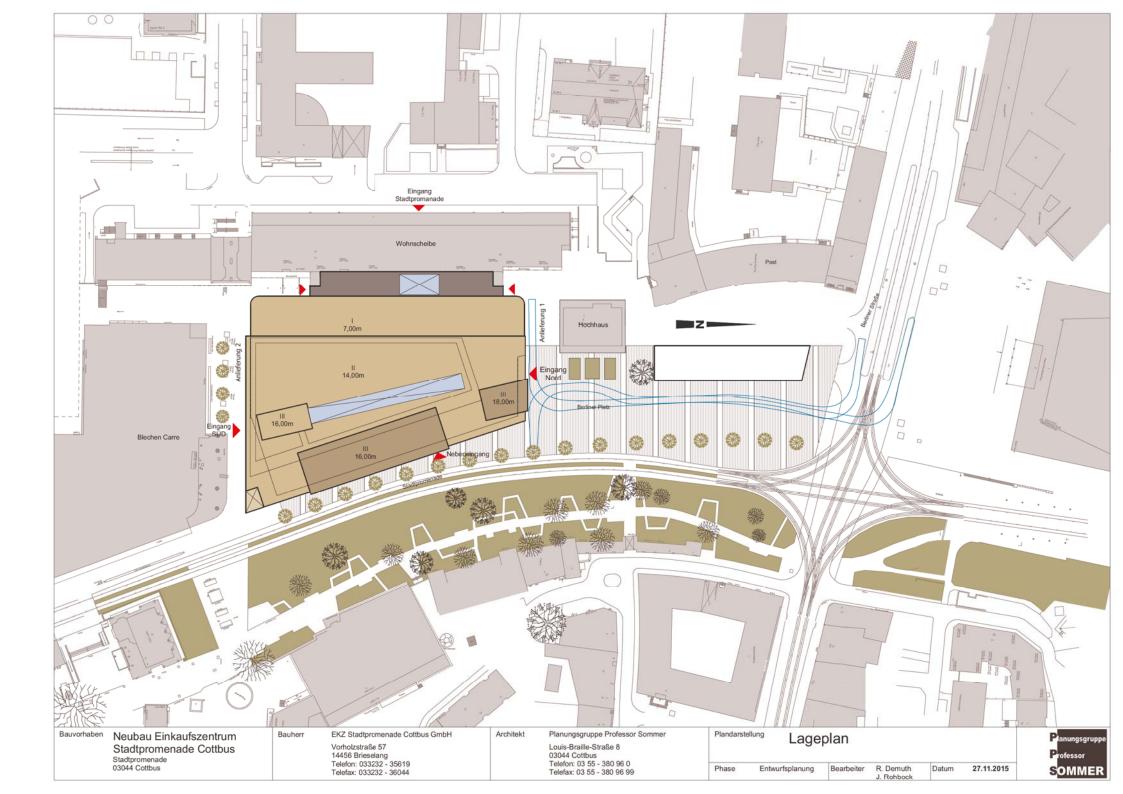
Phase

Einkaufszentrum

Bearbeiter R. Demuth Datum 27.11.2015

J. Rohbock







Bauvorhaben Neubau Einkaufszentrum Stadtpromenade Cottbus Stadtpromenade 03044 Cottbus Bauherr EKZ Stadtpromenade Cottbus GmbH

Vorholzstraße 57
14456 Brieselang
Telefon: 033232 - 35619
Telefax: 033232 - 36044

Architekt P

Planungsgruppe Professor Sommer Louis-Braille-Straße 8 03044 Cottbus Telefon: 03 55 - 380 96 0 Telefax: 03 55 - 380 96 99 Plandarstellung

Entwurfsplanung

Phase

konzeptionelle Schwerpunkte

R. Demuth

J. Rohbock

Bearbeiter



27.11.2015

Datum



Bauvorhaben

Neubau Einkaufszentrum Stadtpromenade Cottbus Stadtpromenade 03044 Cottbus Bauherr

EKZ Stadtpromenade Cottbus GmbH

Vorholzstraße 57 14456 Brieselang Telefon: 033232 - 35619 Telefax: 033232 - 36044 Architekt

Planungsgruppe Professor Sommer

Louis-Braille-Straße 8 03044 Cottbus Telefon: 03 55 - 380 96 0 Telefax: 03 55 - 380 96 99 Plandarstellung

Blick vom Stadtbrunnen Tag

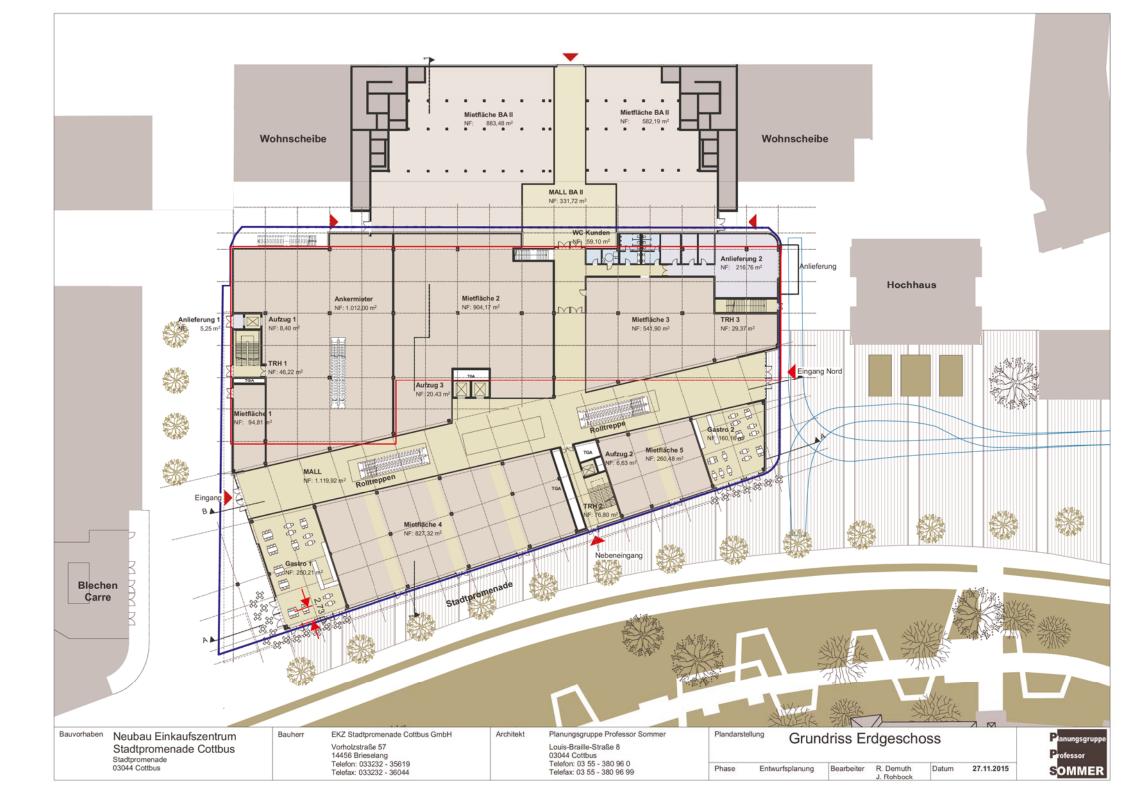
Phase Entwurfsplanung

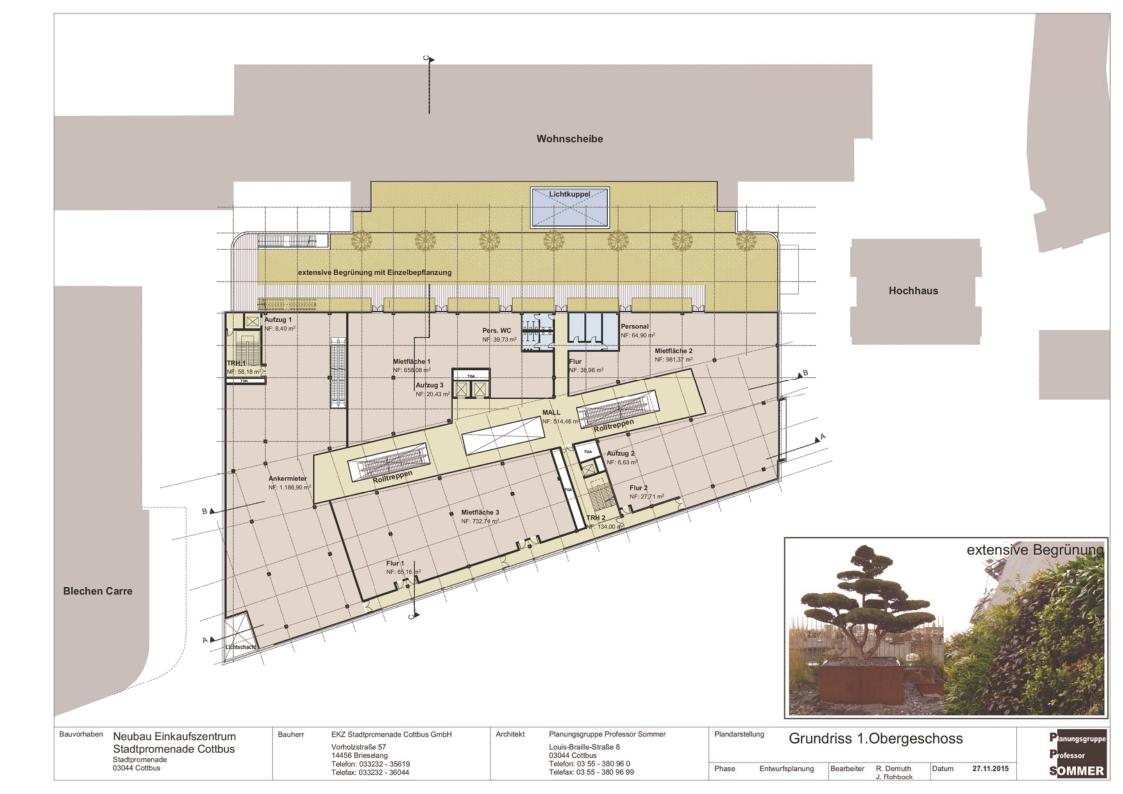
Bearbeiter R. Demuth J. Rohbock

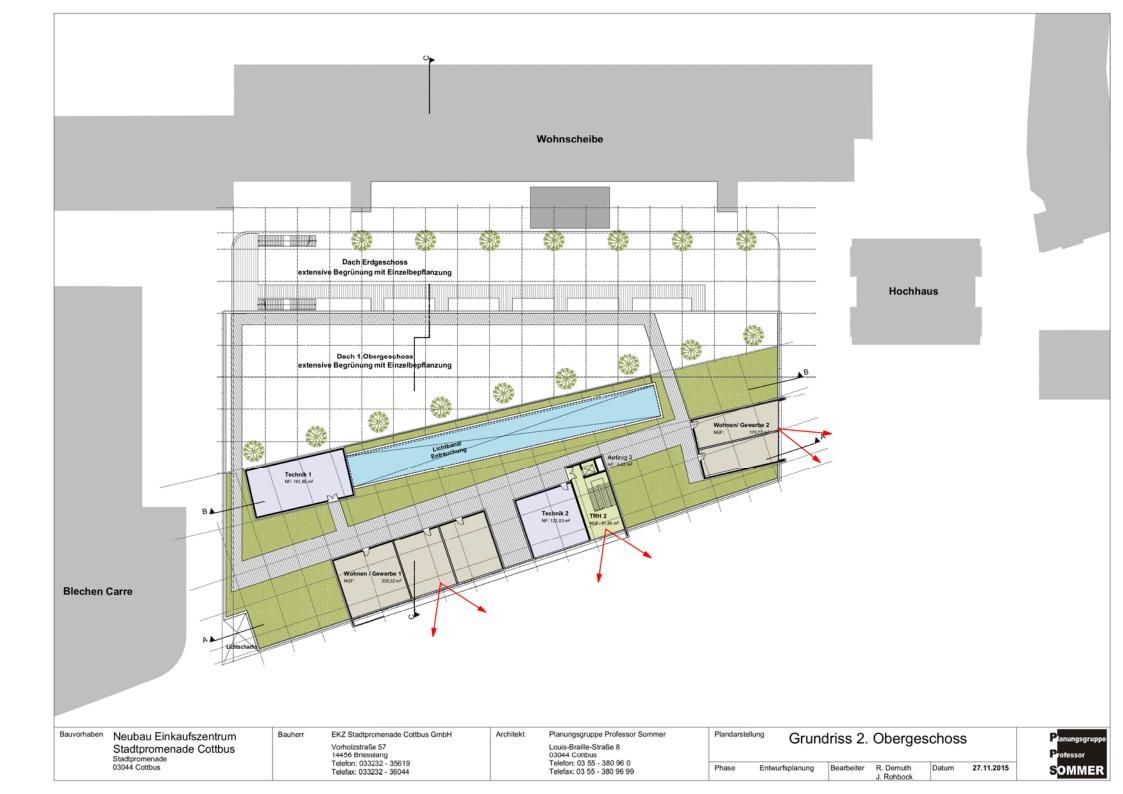
Datum

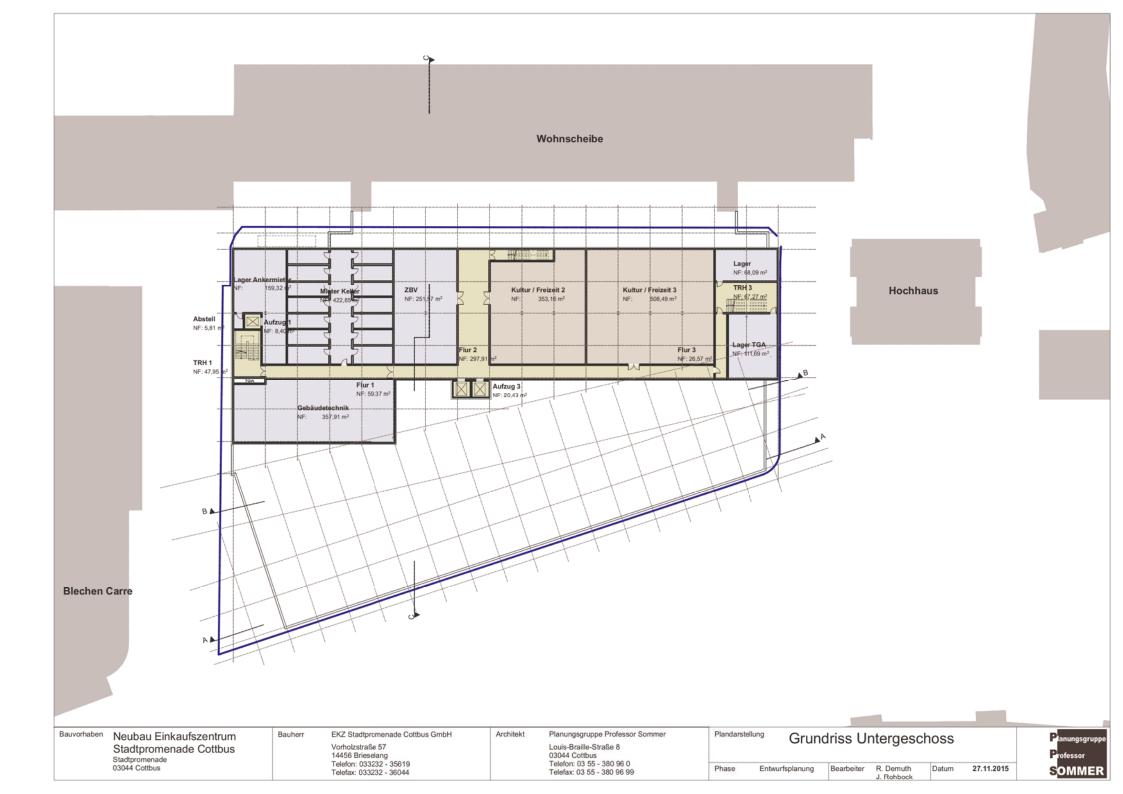
27.11.2015

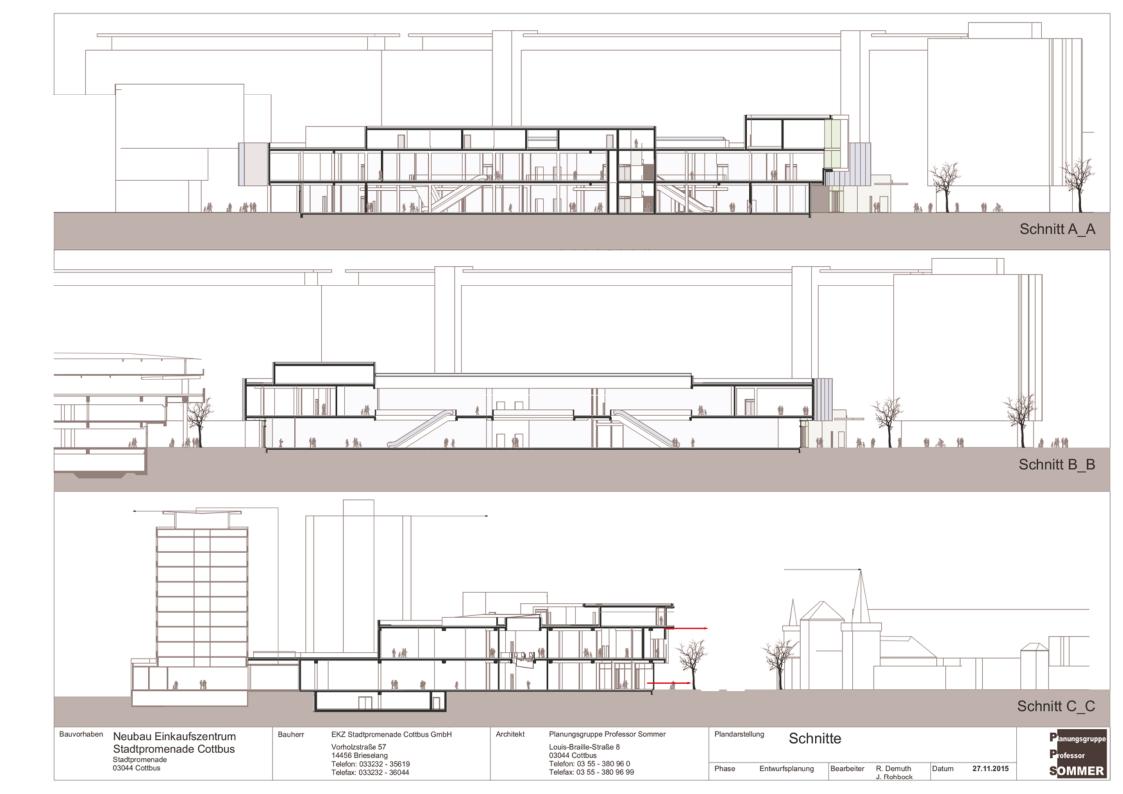
Professor













Bauvorhaben

Neubau Einkaufszentrum Stadtpromenade Cottbus Stadtpromenade 03044 Cottbus Bauherr

EKZ Stadtpromenade Cottbus GmbH

Vorholzstraße 57 14456 Brieselang Telefon: 033232 - 35619 Telefax: 033232 - 36044 Architekt

Planungsgruppe Professor Sommer

Louis-Braille-Straße 8 03044 Cottbus Telefon: 03 55 - 380 96 0 Telefax: 03 55 - 380 96 99 Plandarstellung

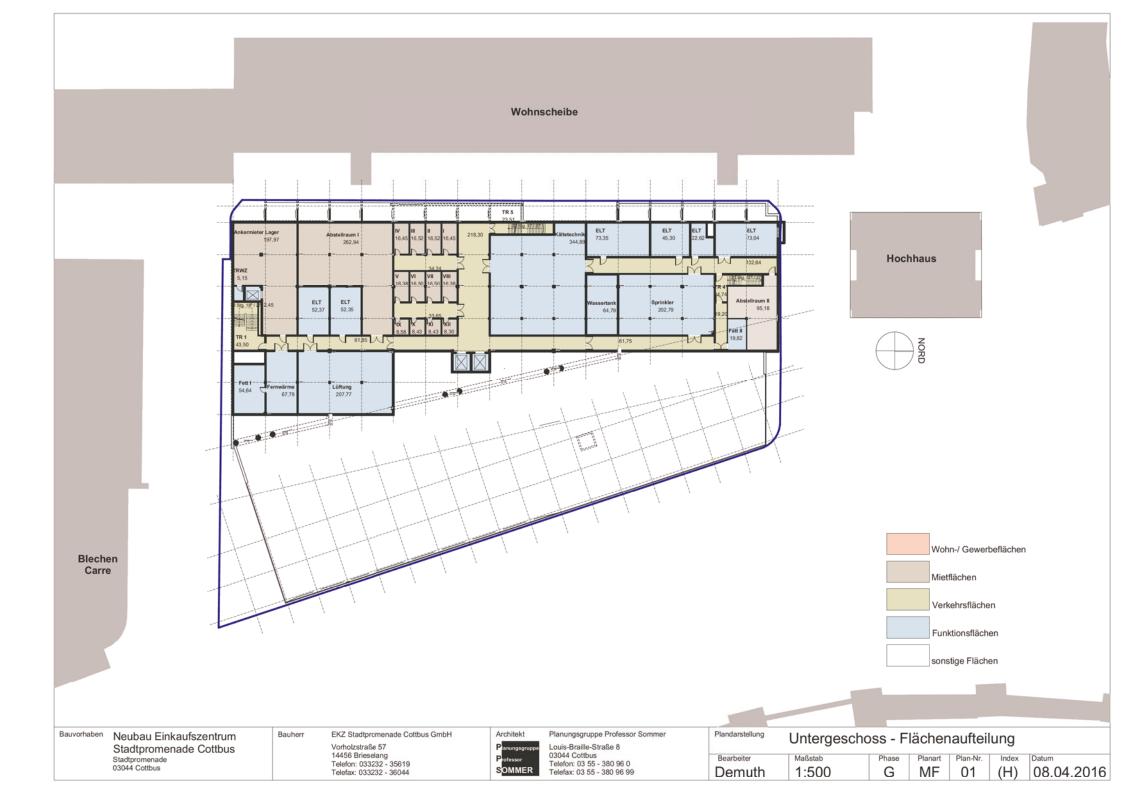
Phase

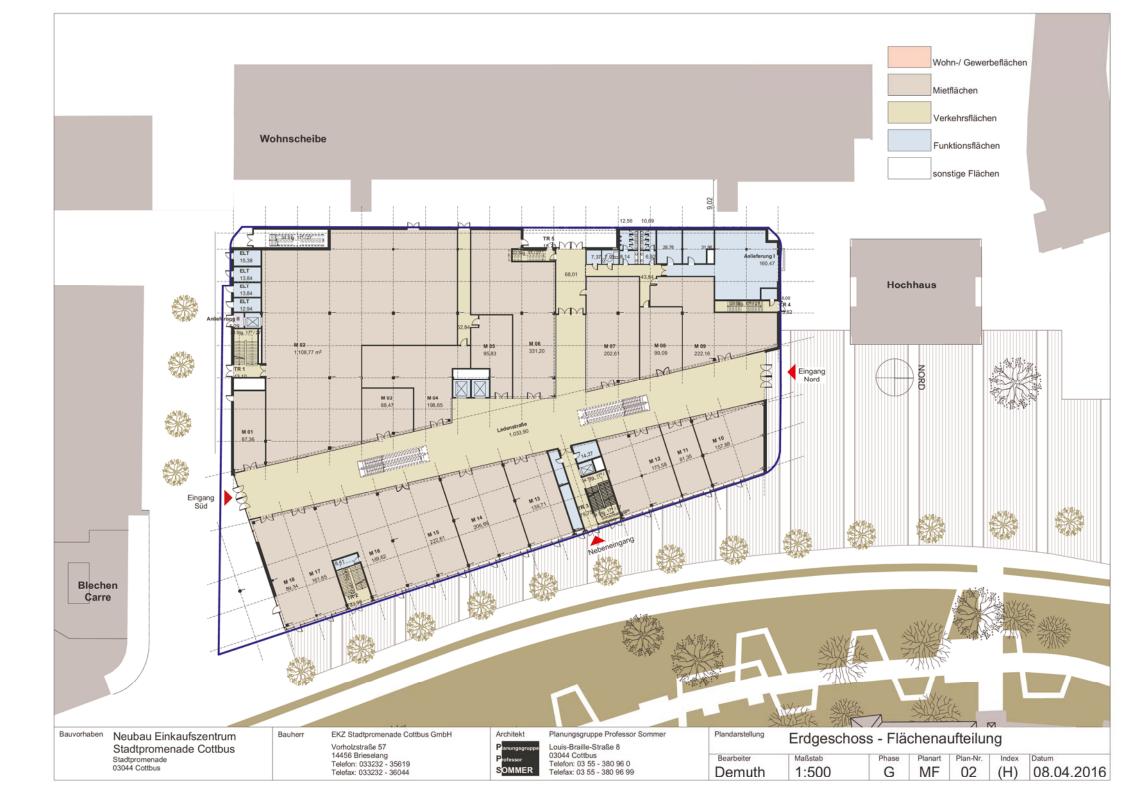
Blick vom Stadtbrunnen Nacht

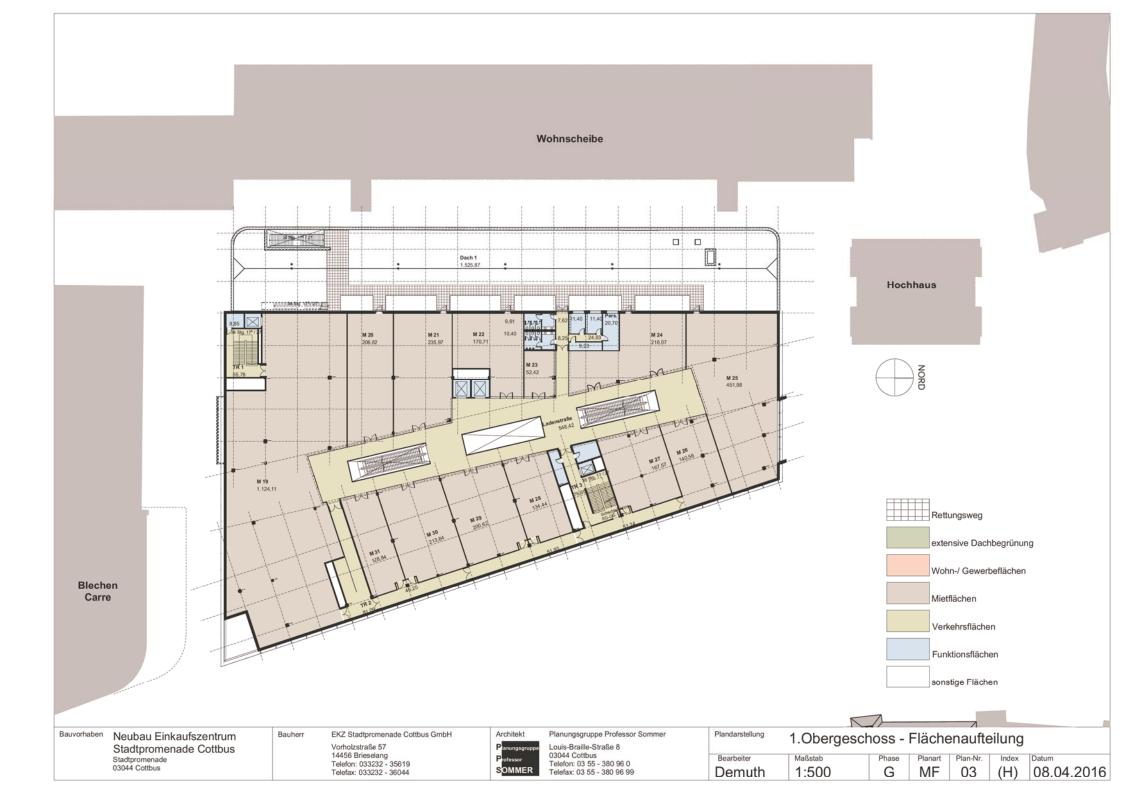
Entwurfsplanung Bearbeiter R. D

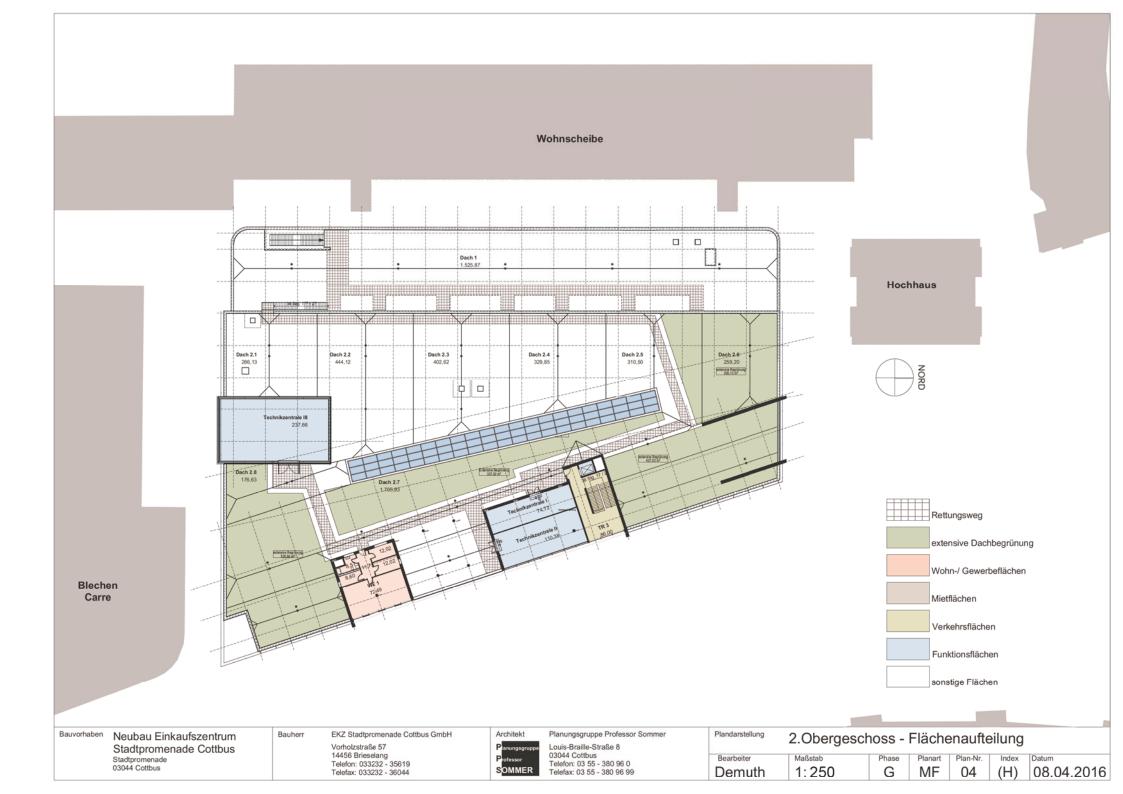
R. Demuth Datum 27.11.2015
J. Rohbock

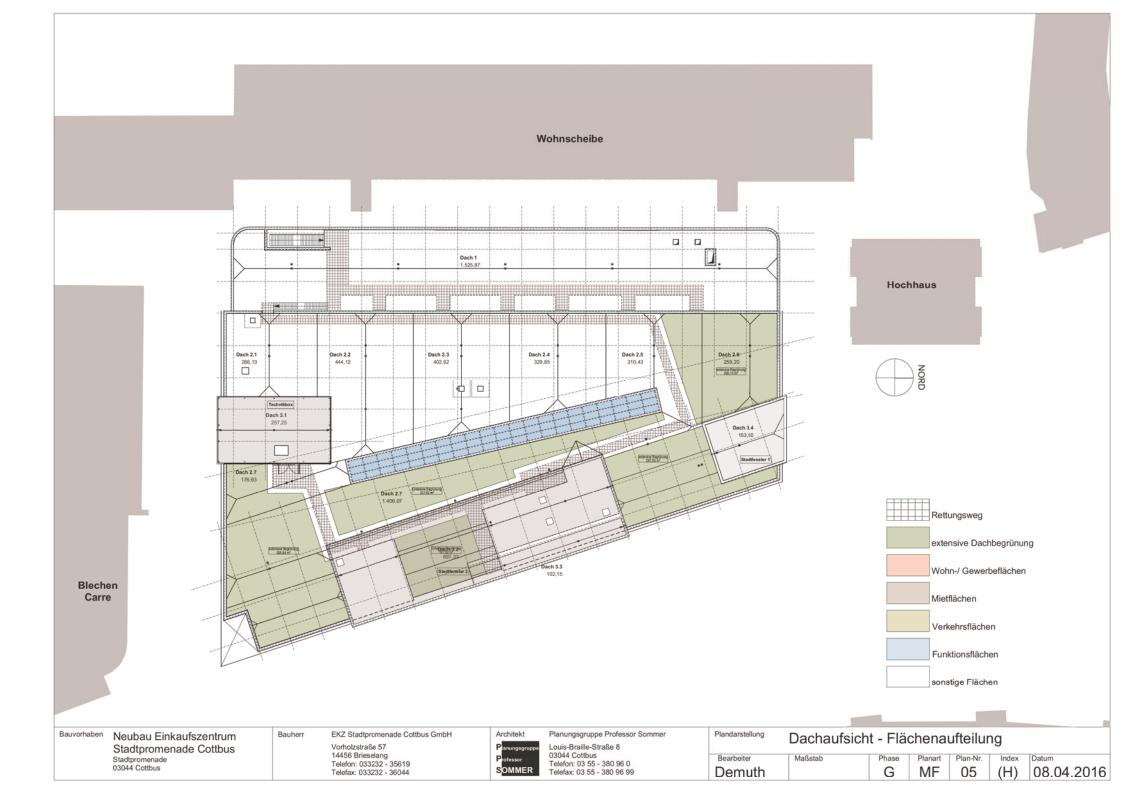
Planungsgruppe Professor SOMMER

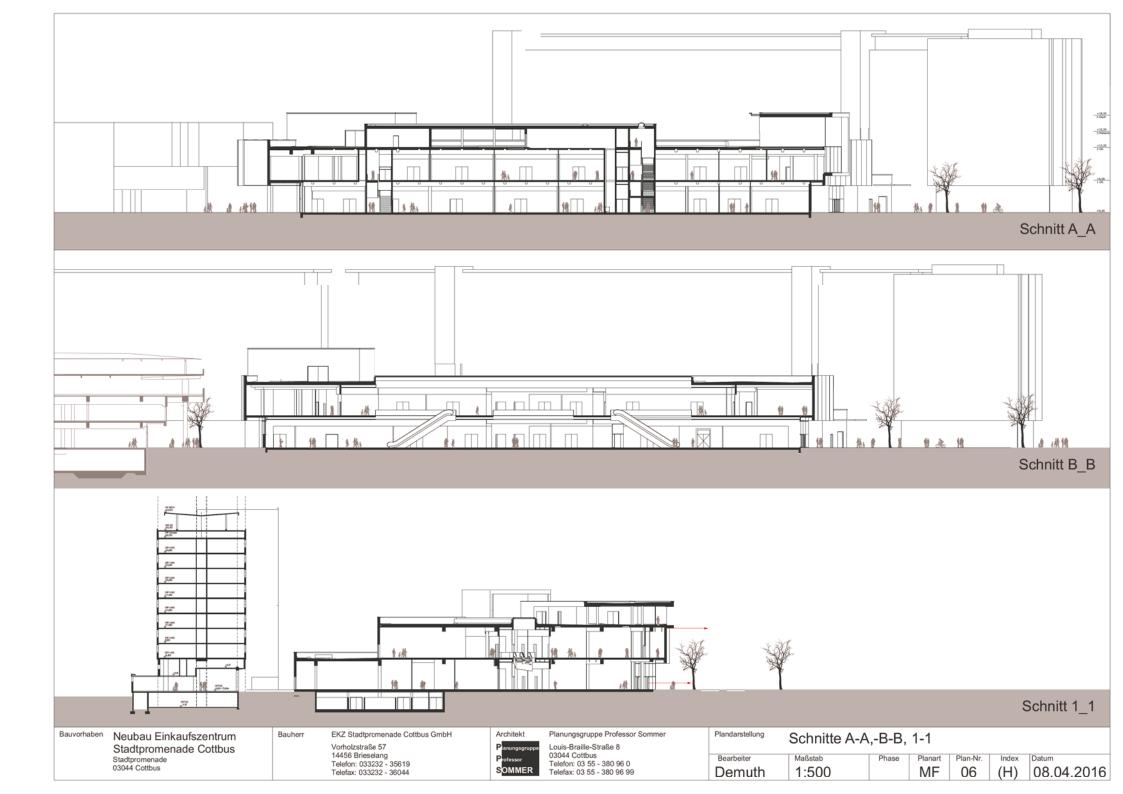




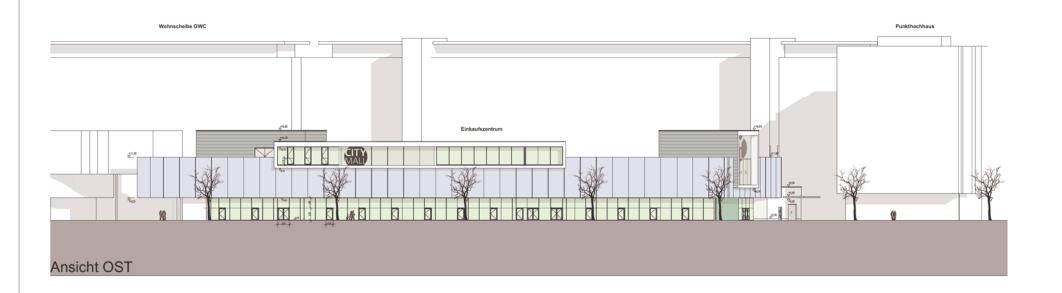












Bauvorhaben

Neubau Einkaufszentrum Stadtpromenade Cottbus Stadtpromenade 03044 Cottbus Bauherr

EKZ Stadtpromenade Cottbus GmbH

Vorholzstraße 57 14456 Brieselang Telefon: 033232 - 35619 Telefax: 033232 - 36044 Architekt

SOMMER

Planungsgruppe Professor Sommer Louis-Braille-Straße 8

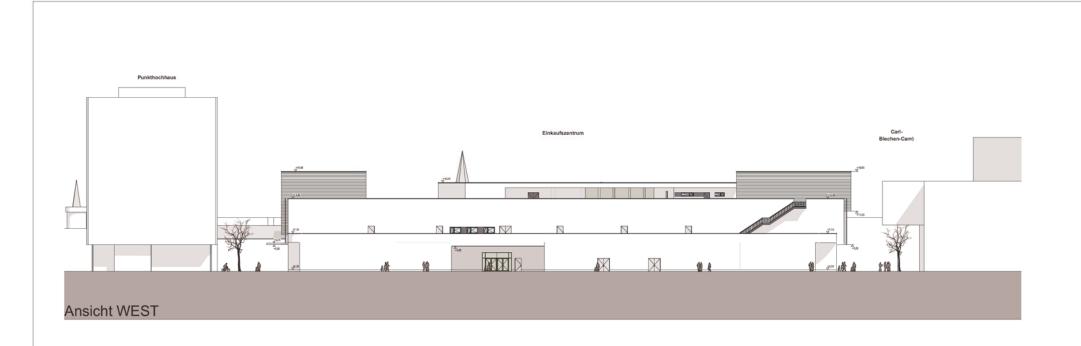
03044 Cottbus Telefon: 03 55 - 380 96 0 Telefax: 03 55 - 380 96 99 Plandarstellung Ansichten - Nord + Ost

Bearbeiter Maßstab
Demuth 1:250

Phase Planart MF

Plan-Nr.

Index (H) Datum 08.04.2016





Bauvorhaben Neubau Einkaufszentrum

Stadtpromenade Cottbus Stadtpromenade 03044 Cottbus Bauherr EKZ Stadtpromenade Cottbus GmbH

Vorholzstraße 57 14456 Brieselang Telefon: 033232 - 35619 Telefax: 033232 - 36044 Architekt Panungsgrup

SOMMER

Planungsgruppe Professor Sommer Louis-Braille-Straße 8 03044 Cottbus Telefon: 03 55 - 380 96 0 Telefax: 03 55 - 380 96 99 Plandarstellung Ansichten - West + Süd

Bearbeiter Maßstab Phase Planart

Bearbeiter Maßstab
Demuth 1:250

Planart Plan-Nr. MF 08

-Nr. Index Datum 8 (H) 08.0

08.04.2016

