

Stadt Cottbus / město Chósebuz
Der Oberbürgermeister



Vorlagen-Nr.	
StVV	IV-126/08
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:

Änderung des Bebauungsplanes Nr. M/4/56 „City-Galerie Stadtpromenade Cottbus“
Einleitungsbeschluss zum Verfahren zur Änderung des Bebauungsplanes

Beschlussvorschlag:

Die Stadtverordnetenversammlung möge beschließen:

- Der Bebauungsplan Nr. M/4/56 „City-Galerie Stadtpromenade Cottbus“ wird nach § 2 Abs. 1 BauGB i. V. mit § 1 Abs. 8 BauGB geändert.
Maßgebend für die Änderung des Bebauungsplanes ist die Zielsetzung, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die bauliche Erweiterung des Einkaufszentrums Stadtpromenade Cottbus zu schaffen.
- Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit wird im Rahmen einer Informationsveranstaltung durchgeführt.
- Der Beschluss zur Einleitung des Änderungsverfahrens ist 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:

Durch die EKZ Stadtpromenade Cottbus GmbH wird im Bereich der Cottbuser Stadtpromenade, zwischen der Wohnscheibe der GWC, dem bestehenden Grünzug mit der Gleisführung der Straßenbahn und dem ersten Abschnitt des neu errichteten Einkaufszentrums CBC, die Errichtung des zweiten Bauabschnittes geplant, mit dem die Entwicklung des Einkaufszentrums im Bereich der Stadtpromenade abgeschlossen werden soll.

Mit der Neubebauung dieses wichtigen Abschnittes der Cottbuser Innenstadt soll durch eine sinnvolle Ergänzung des innerstädtischen Handelangebotes zu einer Stärkung der Innenstadtfunktion im Sinne des Zentrenmodells der Stadt Cottbus beigetragen und gleichzeitig die aus dem zunehmenden Verfall der nicht mehr marktfähigen Handelsbebauung (Pavillons) resultierenden, städtebaulichen Missstände in diesem Bereich beseitigt werden.

Zwischen der Stadt Cottbus, der GWC GmbH und dem Investor wurden in den vergangenen Monaten die städtebaulichen und baulichen Rahmenbedingungen für eine, sowohl mit dem Umfeld Stadtpromenade, insbesondere der vorhandenen Wohnnutzung, als auch mit der Situation des Handels in der Cottbuser Innenstadt, verträgliche bauliche Entwicklung an dieser Stelle vorabgestimmt.

Von besonderer Bedeutung sind hierbei unter anderem die Erhaltung und Gestaltung öffentlicher Räume, die Festlegung von Obergrenzen für die im neuen Bauabschnitt entstehenden Mietflächen (max. 6.500 m²) sowie zur Größe und Kubatur des geplanten Bauwerkes.

Der Bereich Stadtpromenade liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. M/4/56 „City-Galerie Stadtpromenade Cottbus“. Bei der Aufstellung dieses Bebauungsplanes wurde von einem Erhalt der Bebauung mit Pavillons ausgegangen und dieses Planungsziel konsequent in den Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung und der Baugrenzen umgesetzt. Die im Ergebnis der nunmehr zwischen Stadt Cottbus und dem Investor abgestimmten Rahmenbedingungen für eine, auch wirtschaftlich tragfähige Neubebauung dieses Bereiches, gehen von einer baulichen Struktur aus, die deutlich von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. M/4/56 „City-Galerie Stadtpromenade Cottbus“ abweicht. Die Abweichungen berühren die Grundzüge der Planung, insofern ist eine Änderung des bestehenden Bebauungsplanes notwendig, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Genehmigungsfähigkeit des Vorhabens zu schaffen.

Im Weiteren legt der rechtskräftige Bebauungsplan in den Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung Beschränkungen fest, mit denen Art und Umfang der Handelssortimente sowie die Obergrenzen für Verkaufsflächen limitiert werden. Die Ergänzung des Einkaufszentrums Stadtpromenade um diesen zweiten Bauabschnitt macht eine Überprüfung und Anpassung dieser Festsetzungen, sowohl für den zweiten als auch den ersten Bauabschnitt des Einkaufszentrums, im Rahmen der Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes notwendig.

Die Erarbeitung der, aufgrund der veränderten Planungen für das Einkaufszentrum Stadtpromenade erforderlichen Änderungen des Bebauungsplanes erfolgen auf der Grundlage eines städtebaulichen Vertrages zu Lasten des Investors, der EKZ Stadtpromenade Cottbus GmbH.

Bei der Umgestaltung des Bereiches Am Turm wurde abweichend zu den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. M/4/56 „City-Galerie Stadtpromenade Cottbus“ ein höherer Anteil an Flächen für den ruhenden Verkehr anstelle der vorgesehenen Grünflächen eingeordnet. Im Rahmen des Änderungsverfahrens zum Bebauungsplan sollen die daraus resultierenden Auswirkungen auf die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung betrachtet und angemessen kompensiert sowie die erforderlichen Anpassungen der Festsetzungen des Bebauungsplanes vorgenommen werden. Der für diesen Teil des Änderungsverfahrens anfallende Anteil an den Honorarkosten wird durch die Stadt Cottbus getragen.

Anlage

Anlage 1: Übersichtsplan mit der Abgrenzung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Anlage 2: Städtebauliche und bauliche Rahmenbedingungen für den zweiten Bauabschnitt

Finanzielle Auswirkungen:

Ja



Nein

1. Gesamtkosten:

Die im Rahmen des Änderungsverfahrens anfallenden Kosten, mit Ausnahme des durch die Stadt Cottbus zu übernehmenden Kostenanteiles für den Bereich Am Turm, trägt auf der Grundlage eines städtebaulichen Vertrages der Investor.

Für die Bearbeitung des durch die Stadt Cottbus zu finanzierenden Anteiles an der Änderung des Bebauungsplanes sind ca. 2.500,00 € an Honorarkosten (Kostenschätzung nach HOAI) erforderlich.

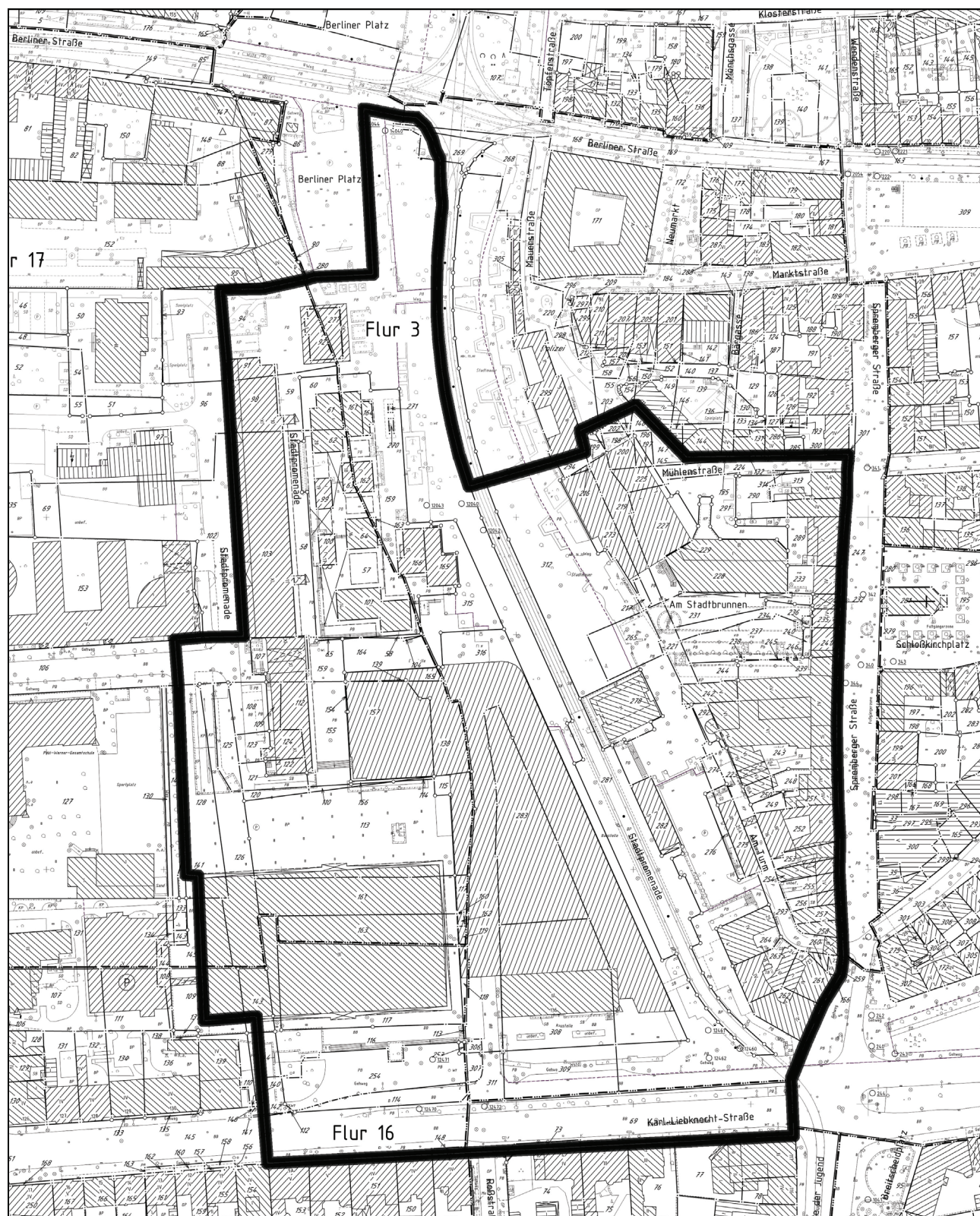
2. Sicherstellung der Finanzierung:

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

3. Folgekosten:

keine

Übersichtsplan



Geltungsbereich des zu ändernden Bebauungsplanes Nr. M/4/56 „City-Galerie Stadtpromenade Cottbus“

Städtebauliche und bauliche Rahmenbedingungen für den zweiten Bauabschnitt des Einkaufszentrum Stadtpromenade

1. Flächenbilanz	
1.1 Gesamtmietfläche	max. 6.500 m²
1.2 Verkaufsfläche (Einzelhandel)	max. 4.500 m²
2. Gebäude -	
2.1 Grundstück	Die zur Einordnung des Baukörpers notwendigen Teile (ca. 600 m ²) des städtischen Grundstückes (FS 312) werden durch den Investor käuflich zum Verkehrswert erworben.
2.2 Höhenentwicklung	Zweigeschossig (EG + 1. OG) - 12 m Im Bereich der Erschließungskerne sind Abweichungen bis 18 m möglich.
2.3 Abstand zur Wohnscheibe	Zur Wohnscheibe Stadtpromenade 10 – 12 wird im 1. OG ein Abstand von 35 m eingehalten. Ausnahme bilden die erforderlichen Erschließungskerne, hier wird ein Abstand zur Wohnscheibe von 25 m eingehalten.
2.4 Kubatur	Zwischen Bahntrasse (Bezugslinie zur Festlegung des Abstandes) und Baukörper des 2. BA ist ein Abstand von 13 m freizuhalten. In diesem Abstand ist ein Grünstreifen (Breite 5m), ein Rad-/Fußweg sowie eine Aufenthaltsfläche einzuordnen.
3. Anlieferzone	Die Anlieferung erfolgt über die August-Bebel-Straße / Stadtpromenade von der Westseite der Wohnscheibe aus über den vorhandenen Durchgang durch die Wohnscheibe.
4. Einbeziehung Wohnscheibe	Die Funktionsunterlagerung der Wohnscheibe wird in das Gesamtsystem der Mall des 2. BA eingebunden. ¹ Die öffentliche Durchwegung zwischen Wohnscheibe und neuem 2. BA bleibt erhalten und wird umgestaltet, dieser Zwischenraum wird durch eine regendichte, aber baulich nicht abgeschlossene Hülle überdacht. ¹
5. Stellplätze	Für den 2. BA sind 103 Kfz-Stellplätze nachzuweisen. Davon sind 22 im Bereich des 1. BA vorhanden, die verbleibenden 81 sind entsprechend der Stellplatzablösungsatzung der Stadt Cottbus abzulösen (ca 8.775 €/Stpl., insgesamt ca. 710.775 €)
6. Kunst am Bau	Für die im Bereich der Stadtpromenade durch den Neubau des Einkaufszentrums entfallenden Kunstwerke (Kunst am Bau) wird durch den Bauherren im Zusammenhang mit dem 2. BA Ersatz geschaffen.

Marietta Tzschoppe
 Beigeordnete für Bauwesen

René Becker
 Geschäftsführer
 Gepro Bau GmbH

Dr. Torsten Kunze
 Geschäftsführer GWC
 GmbH

André Noack
 Hampel Kotzur &
 Partner

¹ Zur Durchführung / Kostentragung dieser Maßnahme besteht seitens der Beteiligten GWC GmbH und Gepro Bau mbH eine einvernehmliche Regelung gemäß Schriftsatz vom 16.05.2008