

Stadt Cottbus / město Chóšebuz
Der Oberbürgermeister



Vorlagen-Nr.

StVV IV-141/09

HA

Geschäftsbereich: IV

Fachbereich: 61

Termin der Tagung: 28.10.2009

Vorlage zur Entscheidung

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

Beratungsfolge:	Datum		Datum
☒ Dienstberatung Rathauspitze	15.09.09	☒ Umwelt	13.10.09
☐ Haushalt und Finanzen		☒ Hauptausschuss	21.10.09
☐ Recht, Sicherheit, Ordnung u. Petitionen		☒ Stadtverordnetenversammlung	28.10.09
☒ Wirtschaft, Bau und Verkehr	14.10.09	☐ Ortsbeiräte	
☐ Bildung, Schule, Sport u. Kultur		☐ JHA	
☐ Soziales, Gleichstellg. u. Rechte d. Minderh.			

Beratungsgegenstand:

Bebauungsplan Nr. N/36/83 „Am Nordrand“ - Aufstellungsbeschluss

Beschlussvorschlag:

Die Stadtverordnetenversammlung Cottbus möge beschließen:

1. Für das im Übersichtsplan (Anlage 1) gekennzeichnete Gebiet wird gemäß § 1 Abs. 3 BauGB ein Bebauungsplan für ein Wohngebiet, mit der Bezeichnung „Am Nordrand“ aufgestellt.
2. Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes ist gem. § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB ortsüblich bekannt zu machen.
3. Die Öffentlichkeit ist gemäß § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB im Rahmen einer Informationsveranstaltung über die Ziele der Planaufstellung zu unterrichten.

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 Am Nordrand 45, mit einer Fläche von ca. 54.625 qm, war auf Grund der Nutzung als Bezirkszentrale der Staatssicherheit bis 1990 als militärische Fläche dem kommunalen Planungsrecht entzogen. Mit der Aufgabe der militärischen Nutzung ist der Bestandsschutz der baulichen Anlage verloren gegangen und es erfolgte der Übergang in die Planungshoheit der Gemeinde. Ab 1990 wurde der heute noch sichtbare Gebäudekomplex als Verwaltungsstandort des Bundes und des Landes Brandenburg genutzt. Das Land Brandenburg war durch Vermögenszuordnung gemäß Einigungsvertrag und Vermögenszuordnungsgesetz Eigentümer der Liegenschaft geworden. Seit mehreren Jahren steht der Gebäudekomplex in Folge von Strukturveränderungen in der Finanzverwaltung des Bundes und des Landes leer, während das nördlich angrenzende ehemalige Militärgelände über ein Bebauungsplanverfahren zum Wohngebiet „Cottbuser Heide“ entwickelt wurde. Im Flächennutzungsplan der Stadt Cottbus ist das Grundstücksareal des Standortes überwiegend als Wohnbaufläche dargestellt, lediglich im straßenbegleitenden Bereich ist eine Mischbaufläche als Planungsziel dargestellt.

Das Land Brandenburg hat die Immobilie 2008 bedingungsfrei veräußert. Der neue Eigentümer des Grundstückes hat der Verwaltung ein Nutzungskonzept vorgelegt, das auf eine schrittweise Entwicklung des Areals, in 6 Bauabschnitten, zu einem Wohnungsbaustandort mit ca. 59 WE und einer Nahversorgungseinrichtung mit 800qm VF ausgerichtet ist. Seitens des Eigentümers wurde ein erstes notarielles Kaufangebot für eine Fläche von 5.000qm zur Errichtung einer Nahversorgungseinrichtung befristet bis zum 11.02.2010 an einen Bauträger unterbreitet. Dieser beabsichtigt den Bauantrag zur Genehmigung zeitnah bei der zuständigen Behörde einzureichen. Darüber hinaus beabsichtigt der Vorhabenträger für das leer stehende Verwaltungsgebäude eine Zwischennutzung anzustreben.

Mit dem vom Eigentümer beauftragten Planungsbüro wurde die Notwendigkeit zur Beschreibung des förmlichen Planverfahrens erörtert. Das Erfordernis der Aufstellung des Bebauungsplanes ist aus nachfolgenden Gründen gegeben. Der Wegfall des Bestandsschutzes, führt in Folge nicht zwangsläufig dazu, dass bebaute Flächen wie planungsrechtlich unbebaute Flächen zu behandeln sind. Danach ist der östlich an das Verwaltungsgebäude angrenzende Bereich bis an die Nordparkstraße nach § 35 BauGB (als Außenbereich) zu beurteilen. Für den Teil des Grundstücks, der mit zivilen Nutzungen vergleichbaren Zwecken diente (ehemaliges Verwaltungsgebäude und Werkstattgebäuden, kann eine Beurteilung nach § 34 BauGB in Betracht kommen. Seitens des Eigentümers wird eine Nachfolgenutzung (Abriss und Neubau) angestrebt, die grundsätzlich ein Planerfordernis begründet. Das Grundstück soll, in Anlehnung an die nähere Umgebung, städtebaulich neu geordnet und erschlossen werden. Auswirkungen und schutzbedürftige Nutzungskonflikte sind im eigenen Grundstücksbereich, z. B. Umwandlung von Wald in Wohnbaufläche und Sicherung des vorhandenen und lt. Beschluss zum Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes, gemäß Handlungsschwerpunkt 7 zu schützenden Nahversorgungszentrums „Am Nordrand“ einschließlich der erforderlichen Entwicklungspotentiale, zu erwarten. Zudem muss sichergestellt werden, dass von der bestehenden Altlastensituation (Bereich der ehem. Tankstelle) keine unzulässige Beeinträchtigung der geplanten Wohnnutzung ausgeht. Der umfassende Abgleich dieser hier aufgezeigten Belange kann nur über ein förmliches Planverfahren (Bebauungsplan) unter Einbeziehung des Grundstückes am Nordrand 41A (Netto) mit der Abwägung aller im Beteiligungsverfahren zu ermittelnden öffentlichen und privaten Interessen herbeigeführt werden.

Anlage: Übersichtsplan Geltungsbereich Bebauungsplan
Entwicklungskonzept des Eigentümers, Stand Aug. 2009

Finanzielle Auswirkungen:
☐

Ja

☒

Nein

1. Gesamtkosten:

Abschluss eines städtebaulichen Vertrages nach § 11 BauGB zur Übernahme der Planungskosten nach Vorlage eines mit der Stadt Cottbus abgestimmten städtebaulichen Konzeptes.

2. Sicherstellung der Finanzierung:

entfällt

3. Folgekosten:

entfällt