

Stadt Cottbus / město Chósebuz
Der Oberbürgermeister



Vorlagen-Nr.	
StVV	IV-056/15
HA	

Geschäftsbereich: IV

Fachbereich: 61

Termin der Tagung: 28.10.2015

Vorlage zur Entscheidung

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

Beratungsfolge:	Datum		Datum
☐ Dienstberatung Rathauspitze		☒ Umwelt	13.10.2015
☒ Haushalt und Finanzen	20.10.2015	☒ Hauptausschuss	21.10.2015
☒ Recht, Sicherheit, Ordnung u. Petitionen	15.10.2015	☒ Stadtverordnetenversammlung	28.10.2015
☒ Soziales, Gleichstellung u. Rechte der Minderheiten	14.10.2015	☐ Beteiligung Ortsbeiräte nach KVerf	
☐ Bildung, Schule, Sport u. Kultur		☒ Information an AG Ortsteile	22.10.2015
☒ Wirtschaft, Bau und Verkehr	14.10.2015	☐ JHA	

Beratungsgegenstand:

Weiterentwicklung Stadtpromenade Cottbus
Grundsatzbeschluss zur Neuausrichtung der städtebaulichen Zielstellung

Beschlussvorschlag:

1. Die im Rahmen des städtebaulichen und architektonischen Gutachterverfahrens zur Weiterentwicklung der Stadtpromenade erarbeiteten Entwürfe werden zur Kenntnis genommen. Den Empfehlungen der Juryberatungen vom 11. und 24.09.2015 wird gefolgt (Anlage 1).
2. Zur Umsetzung der mit Pkt. 1 vorgegebenen Entwicklungsziele wird die Stadtverwaltung beauftragt, das für diesen Stadtraum mit dem Bebauungsplan M/4/56 „City-Galerie Stadtpromenade Cottbus“ bestehende Planungsrecht zu ändern und für den in Anlage 2 umgrenzten Bereich einen Bebauungsplan mit dem Titel „Einkaufszentrum Stadtpromenade“ aufzustellen.
3. Die Beschränkung der Gesamtverkaufsfläche aus dem Bebauungsplan M/4/56 „City-Galerie Stadtpromenade Cottbus“ ist bei der Änderung des Planungsrechtes beizubehalten.
4. Mit dem Grundstückseigentümer sind die erforderlichen Verträge zur Aufstellung des Bebauungsplans und zur Projektumsetzung (z.B. Erschließung, Grundstücksarrondierung) abzuschließen.

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:**Einleitung**

Der Nachnutzung des brachliegenden Grundstückes in der Stadtpromenade wird seitens der Stadt Cottbus weiterhin oberste Priorität bei der Entwicklung der Cottbuser Innenstadt beigemessen. Auf Initiative von Stadtverordneten und des Grundstückseigentümers wurde im Juli 2015 eine Arbeitsgruppe gebildet. Dieses Gremium (Auflistung der Mitglieder in Anlage 1) entwickelte eine gemeinsame, konsensual abgestimmte Aufgabenstellung als Grundlage für die Durchführung eines städtebaulichen und architektonischen Gutachterverfahrens.

Ihr Grundgerüst beruhte auf in verschiedenen Dokumenten verankerten Beschlüssen der StVV zur Stadtentwicklung. Diese lagen vor allem in der Stärkung der Innenstadt als Handelsstandort und der Beseitigung des städtebaulichen Missstandes durch die Entwicklung einer der innerstädtischen Lage gerecht werdenden, sich in die Umgebung einfügenden Bebauung, die zwischen der Wohnscheibe und der Altstadt vermittelt und die Verbindung beider Bereiche herstellt. Dazu war das aus den 70er Jahren stammende städtebauliche Grundkonzept der Bebauung des Ensembles Stadtpromenade (zwischen Karl-Liebknecht-Straße und Puschkinpromenade) angemessen ins Heute und in die Zukunft weiterzudenken. Die Aufgabenstellung umfasste weitere Vorgaben zu Art und Maß der geplanten Nutzung, zur Gebäudehöhe und der Einordnung des Baukörpers.

Planungshistorie

Bereits der im Jahr 2003 in Kraft gesetzte Bebauungsplan City-Galerie Stadtpromenade Cottbus enthielt entsprechende Ziele zur Erweiterung des Handelsangebotes. Auf dieser planungsrechtlichen Grundlage wurde folgerichtig das Blechen-Carré realisiert.

Mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Stadtpromenade Cottbus, 2. Bauabschnitt Blechen-Carré“ (VEP) wurden im Jahr 2010 die für den in Rede stehenden Teilbereich bereits zum damaligen Zeitpunkt nicht mehr zeitgemäßen planungsrechtlichen Vorgaben des B-Plans City-Galerie in zukunftsfähige Festsetzungen transformiert.

Mit der Inkraftsetzung des VEP wurde das Ziel zur weiteren Attraktivierung des Handelsstandortes mit einer Erweiterung der Verkaufsfläche auf bis zu 20.000 qm (inklusive 1.BA Blechen-Carré) konse-

1. Haushaltmäßige Auswirkungen auf den Ergebnis-/Finanzhaushalt: ☐ Ja ☒ Nein

Ergebnishaushalt: Produkt/Sachkonto

Erträge:

Aufwand:

Finanzhaushalt: Produkt/Sachkonto

Einzahlungen:

Auszahlungen:

2. Deckung der Aufwendungen/Auszahlungen:

Ergebnishaushalt: Produkt/Sachkonto

Erträge:

Aufwand:

Finanzhaushalt: Produkt/Sachkonto

Einzahlungen:

Auszahlungen:

3. Folgekosten:

quent verfolgt.

Die Aufhebung dieses VEP im Jahr 2014 resultierte nicht aus der Abkehr von diesem Ziel, sondern erfolgte ausschließlich aufgrund der Vorgabe des § 12 Abs. 6 BauGB, nach der ein VEP aufzuheben ist, wenn das geplante Vorhaben nicht in der vertraglich vereinbarten Frist umgesetzt wird.

Die in dem aufgehobenen VEP manifestierten Stadtentwicklungsziele bestehen somit weiterhin fort und wurden durch den aktuell vorliegenden Arbeitsstand der Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt Cottbus bestätigt. Die Gutachter befürworten für den Standort Stadtpromenade die Erweiterung des bestehenden Einkaufszentrums als Beitrag zur Attraktivitätssteigerung der Cottbuser Innenstadt.

Trotz der Aufhebung des VEP hat sich der Eigentümer des Baugrundstückes weiter um die Standortentwicklung mit einem Einzelhandelsprojekt bemüht und nunmehr seine wirtschaftliche Leistungsfähigkeit zur Realisierung des Vorhabens nachgewiesen.

Aufgrund der bestehenden planungsrechtlichen Situation, fußend auf dem B-Plan „City-Galerie Stadtpromenade Cottbus“, konnte dem Eigentümer eine gestellte Bauvoranfrage in Gestalt des 2. BA Blechen-Carré aus planungsrechtlichen Gründen nicht positiv beschieden werden. Rechtsmittel sind eingelegt, das Verfahren ist aber ruhend gestellt. Ziel dieses Vorgehens ist es, sowohl im privaten Interesse des Eigentümers als auch im kommunalpolitischen und städtebaulichen Interesse, den untragbaren städtebaulichen Missstand inmitten des Stadtzentrums nicht über lange Jahre aufgrund eines möglichen Rechtsstreites hinzunehmen oder zu verfestigen. Angestrebt wird von den Beteiligten eine schnelle bauliche Entwicklung des Standortes entsprechend den Zielen der Stadtentwicklung, insbesondere auch vor dem Hintergrund des Abschlusses der Modellstadtsanierung.

Gutachterverfahren

Im nunmehr abgeschlossenen Gutachterverfahren sollten die Möglichkeiten geprüft und Lösungen aufgezeigt werden, die städtebaulichen Entwicklungsziele umzusetzen.

Das Gutachterverfahren wurde vom 31.07.2015 (Auslobung) bis 11.09.2015 (Jurysitzung) unter Leitung und Moderation von Herrn. Prof Nagler durchgeführt. Teilnehmer des Gutachterverfahrens waren drei durch gemeinsames Votum der Arbeitsgruppe ausgewählte erfahrene ortskundige Architekturbüros (Dr. Franke Architekten (Cottbus), tm.es Architekten (Berlin), Zimmermann + Partner Architekten (Cottbus)).

Im Ergebnis der Jurysitzung und Bewertung der Gutachten wurden textliche Empfehlungen zur Standortentwicklung an die Stadt Cottbus und den Investor gerichtet.

Diese Empfehlungen wurden zusammen mit den drei Entwürfen im Rahmen eines Bürgerdialogs vom 12.09.2015 bis zum 19.09.2015 öffentlich im Blechen-Carré vorgestellt. Die Ausstellung wurde von mehr als 1600 Bürgern besucht. Insgesamt wurden über 300 schriftliche Anregungen eingebracht. In Auswertung der Bürgerbeteiligung hat sich die Jury am 24.09.2015 mit den eingegangenen Anregungen befasst und eine ergänzende Empfehlung ausgesprochen.

Diese sollten von der Stadtverordnetenversammlung bestätigt und ein nach diesen Vorgaben entwickeltes Projekt zur Umsetzung empfohlen werden.

Anpassung Planungsrecht

Durch die Empfehlung der Jury wurden die bisherigen städtebaulichen Entwicklungsziele bestätigt und die Vorgaben für die Umsetzung der Zielstellungen präzisiert.

Zur Umsetzung dieser Ziele bedarf es der Anpassung des Planungsrechts, da sich die Zulässigkeitskriterien nicht aus dem Bebauungsplan M/4/56 „City-Galerie Stadtpromenade Cottbus“ ableiten lassen.

Mit dem Beschluss des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Stadtpromenade Cottbus, 2. BA Blechen-Carré“ als Satzung hatte die StVV bereits im Jahr 2010 neue baulich räumliche Zielstellungen bzw. planungsrechtliche Festsetzungen für diesen Standort bestätigt.

Mit Beschlusspunkt Nr. 2 wird das förmliche Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans „Einkaufszentrum Stadtpromenade“ eingeleitet. Sein Geltungsbereich ist weitestgehend identisch mit dem des im Jahr 2014 aufgehobenen Bebauungsplans Stadtpromenade Cottbus, 2. BA Blechen-Carré und wird im Westen erweitert um das Gebäude Stadtpromenade 10, 11 und im Osten um das

Areal zwischen Postparkplatz und Straßenbahntrasse. Die Abgrenzung des Geltungsbereiches des aufzustellenden Bebauungsplanes ergibt sich maßgeblich aus Anlage 2.

Mit dem Beschlusspunkt Nr. 3 wird bekräftigt, dass die Entwicklung des Stadtzentrums als Konzentrationspunkt für den Einzelhandel im Rahmen der (aktualisierten) fachgutachterlichen Empfehlungen einen maximalen Rahmen nicht überschreiten soll.

Vertragliche Grundlagen

Mit dem Grundstückseigentümer sind die erforderlichen Voraussetzungen (u.a. städtebauliche Verträge zur Neuordnung des Baugrundstücks und zur Fortführung der Abbruchmaßnahme Pavillons) für die Umsetzung des Bauvorhabens zu schaffen (Beschlusspunkt Nr. 4). Dazu hat er seine Bereitschaft im Rahmen der Juryberatung am 24.09.2015 bekräftigt.

Der Abschluss der vorgenannten Verträge bildet die Voraussetzung für die Durchführung (hier insbesondere der städtebauliche Vertrag) bzw. den Abschluss des Bebauungsplanverfahrens.

Grundstücksarrondierung

Nach derzeitigem Stand ist es zur Umsetzung der Empfehlungen der Jury erforderlich, dem Investor zur Arrondierung seines Baugrundstückes Teilflächen städtischer Grundstücke zu übereignen. Dabei handelt es sich um eine zwischen Baugrundstück und Straßenbahntrasse gelegene Fläche von ca. 450 qm (siehe Anlage 3).

Erteilung einer Baugenehmigung

Die Grundstückseigentümerin EKZ Stadtpromenade Cottbus GmbH beabsichtigt, das Projekt bis September 2017 umzusetzen. Um diesen Termin gewährleisten zu können, muss nach Aussage des Investors spätestens im Frühjahr 2016 eine entsprechende Teilbaugenehmigung vorliegen. Angestrebt wird von beiden Seiten (Stadtverwaltung und Investor) die Erteilung einer Baugenehmigung auf der Grundlage des § 33 BauGB nach Durchführung der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung, noch während der Aufstellung des Bebauungsplanes.

Fortführung der Abbrucharbeiten

Die EKZ Stadtpromenade Cottbus GmbH beabsichtigt, die unterirdischen Abbrucharbeiten ab Oktober 2015 fortzuführen.

Anlagen:

- Anlage 1 - Juryprotokoll vom 11.09.2015 einschließlich Empfehlungen vom 11. und 24.09.2015
- Anlage 2 - Abgrenzung Geltungsbereich Bebauungsplan
- Anlage 3 - Lageplan Grundstücksarrondierung