



---

Beschlussvorlage: II.1-025/24 StVV  
Geschäftsbereich/Dezernat Dezernat II.1 für Stadtentwicklung, Mobilität und Umwelt  
Fachbereich Fachbereich 61 - Stadtentwicklung

**Beratungsgegenstand:**

„Nahversorgungszentrum Georg-Schlesinger-Straße“,  
Bebauungsplan Nr. O/14/135 sowie 20. Änderung des Flächennutzungsplanes  
Beschluss zur Beteiligung der Öffentlichkeit

---

**Beschlussvorschlag:**

1. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. O/14/135 „Nahversorgungszentrum Georg-Schlesinger-Straße“, (Sandow) in der Fassung vom 15.07.2024 bestehend aus Planzeichnung (Anlage 1) und textlichen Festsetzungen (Anlage 2) wird einschließlich der Begründung mit Umweltbericht (Anlage 3) gebilligt.
2. Der Entwurf der 20. Änderung des FNP in der Fassung vom 15.07.2024 und die dazu gehörige Begründung werden gebilligt (Anlagen 4 und 5).
3. Für die unter Punkt 1 und 2 genannten Bauleitplanentwürfe ist die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) durchzuführen.

---

Tobias Schick  
Oberbürgermeister

<b>Beratungsergebnis des HA/der StVV:</b>	<b>Beschluss-Nr.:</b>
<input type="checkbox"/> einstimmig <input type="checkbox"/> mit Stimmenmehrheit	Tagung am:                      TOP:
<input type="checkbox"/> laut Beschlussvorschlag	Anzahl der <b>Ja</b> -Stimmen:
<input type="checkbox"/> mit Veränderungen (siehe Niederschrift)	Anzahl der <b>Nein</b> -Stimmen:
	Anzahl der <b>Stimmenthaltungen</b> :

### **Problembeschreibung/Begründung:**

Die mit Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 26.04.2023 eingeleiteten Aufstellungsverfahren zum Bebauungsplan Nr. O/14/135 „Nahversorgungszentrum Georg-Schlesinger-Straße“ und zur Änderung des Flächennutzungsplanes (FNP) sollen nach der im September 2023 durchgeführten frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung mit dem nächsten Verfahrensschritt, der formellen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung fortgesetzt werden.

Dazu wird die Stadtverordnetenversammlung gebeten, die Planentwürfe einschließlich der jeweiligen Begründungen zu billigen und die Durchführung der vorgenannten Beteiligung zu beschließen.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gingen keine Stellungnahmen der Bürgerschaft ein bzw. wurden seitens der Behörden keine der Planung entgegenstehenden Hinweise vorgetragen. Anregungen mit Planungsrelevanz wurden in die vorliegenden Entwurfsunterlagen eingestellt. Der Bürgerverein Sandow ist zum Entwurf des Bebauungsplans und zum angestrebten Beschluss per E-Mail vom 31.07.2024 beteiligt und um Stellungnahme gebeten worden. Der Stadt Cottbus/Chósebuz entstehen durch die Planung keine Kosten. Ein städtebaulicher Vertrag sichert die Übernahme aller Planungskosten durch den Vorhabenträger.

Planungsziel ist die Neustrukturierung des Areals und die Ausweisung eines sonstigen Sondergebietes Nahversorgung gemäß § 11 Baunutzungsverordnung (BauNVO). Mit der geplanten Erweiterung der Verkaufsfläche soll den heutigen Ansprüchen der Kunden an moderne Einkaufseinrichtungen Rechnung getragen und die Nahversorgung innerhalb des Stadtgebietes gesichert werden. Zugleich soll die Verkaufsflächenerweiterung aber auch gebietsverträglich begrenzt werden.

Im Geltungsbereich des an der Willy-Brandt-Straße bzw. Georg-Schlesinger-Straße gelegenen Bebauungsplans befinden sich neben einem REWE-Supermarkt und einem ALDI-Discounter noch ein KIK-Bekleidungsgeschäft sowie weitere kleinere Handels- bzw. Dienstleistungseinrichtungen. Der Standort ist sowohl im Einzelhandelskonzept von 2015 als auch in der derzeit in Bearbeitung befindlichen Neuaufstellung als Nahversorgungszentrum ausgewiesen.

Alle Bestandsgebäude außer dem Aldi-Markt sollen zurückgebaut werden. Optional besteht für den Aldi-Markt eine Erweiterungsmöglichkeit an der nordöstlichen Gebäudeseite. An der Willy-Brandt-Straße ist ein Ersatzneubau des bestehenden „Kopfbaus“ geplant, welcher zukünftig den KIK-Textilmarkt beherbergen soll. Der Rewe-Markt soll an selber Stelle mit einer höheren Verkaufsfläche und weiteren, kleinen Shopflächen neu errichtet werden. Der Neubau soll im Green-Building-Konzept umgesetzt werden (analog Lausitzer Straße). Dieses Konzept kombiniert Tageslichtarchitektur mit energiesparenden Bautechniken, bester Dämmung, nachhaltigen Materialien und den Einsatz regenerativer Energien.

Die zukünftigen Marktflächen betragen maximal 2.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche für den Lebensmittel-Vollsortimenter (akt. ca. 1.300 qm) einschließlich eines integrierten Bäckers, maximal 1.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche für den Lebensmittel-Discounter (akt. ca. 680 qm), maximal 575 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche für den Textilmarkt (akt. ca. 420 qm) sowie drei kleinere Ladeneinheiten innerhalb des Rewe-Baukörpers mit Flächen zwischen 80 m<sup>2</sup> und 110 m<sup>2</sup> Bruttogeschossfläche.

Der Bebauungsplan setzt das Areal als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Nahversorgungszentrum fest. Die textlichen Festsetzungen treffen insbesondere Regelungen zu den zulässigen Betriebstypen und den jeweils zulässigen Verkaufsflächen. Der Entwurf der 20. Änderung des FNP ändert die Darstellung des Areals analog zum Planungsziel von Wohnbaufläche in Sonderbaufläche. Dazu wird der Geltungsbereich der FNP-Änderung im Vergleich zur Einleitung des Verfahrens bis unmittelbar an die Willy-Brandt-Straße erweitert.

Anlagen:

Anlage 1 – Bebauungsplan - Planzeichnung

Anlage 2 – Bebauungsplan - Textliche Festsetzungen

Anlage 3 – Bebauungsplan - Begründung mit Umweltbericht einschließlich Anlagen 1 bis 5

Anlage 4 – Änderung FNP - Planzeichnung Änderungsblatt

Anlage 5 – Änderung FNP - Begründung einschließlich Anlagen 1 und 2

Hinweis: Die Anlagen zur Begründung des Bebauungsplanes (1 - Auswirkungsanalyse, 2 - Schallimmissionsprognose, 3 - Verkehrserhebung, 4 - Pläne zum Umweltbericht, 5 Artenschutzgutachten) sowie zur Begründung des Flächennutzungsplanes (1 - Kurzauswertung frühzeitige Beteiligung, 2 - Auszug Umweltbericht zum Bebauungsplan) werden ausschließlich digital über das Informationsportal Sessions zur Verfügung gestellt.

---

## **Finanzielle Auswirkung**

### **Finanzielle Auswirkungen:**

1. Gesamtkosten

Keine

2. Sicherstellung der Finanzierung

3. Folgekosten

---

**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:

**Stellungnahme der Fachbereiche**

---

<b>Beratungsfolge</b>	<b>Termin</b>	<b>Status</b>	<b>Zuständigkeit</b>
Dienstberatung Oberbürgermeister	27.08.2024	öffentlich	Vorberatung
Ausschuss für Bau und Verkehr	11.09.2024	öffentlich	Vorberatung
Ausschuss für Umwelt, Ordnung und Sicherheit	12.09.2024	öffentlich	Vorberatung
Hauptausschuss	18.09.2024	öffentlich	Vorberatung
Stadtverordnetenversammlung	25.09.2024	öffentlich	Entscheidung

Ortsbeiräte:

<input type="checkbox"/> OBR Branitz	<input type="checkbox"/> OBR Dissenchen/Schlichow	<input type="checkbox"/> OBR Döbbrick/Maiberg
<input type="checkbox"/> OBR Gallinchen	<input type="checkbox"/> OBR Groß Gaglow	<input type="checkbox"/> OBR Kahren
<input type="checkbox"/> OBR Kiekebusch	<input type="checkbox"/> OBR Merzdorf	<input type="checkbox"/> OBR Saspow
<input type="checkbox"/> OBR Sielow	<input type="checkbox"/> OBR Skadow	<input type="checkbox"/> OBR Willmersdorf

Bürgervereine:

<input type="checkbox"/> Mitte	<input checked="" type="checkbox"/> Sandow	<input type="checkbox"/> Spremberger Vorstadt
<input type="checkbox"/> Madlow / Sachsendorf	<input type="checkbox"/> Ströbitz	<input type="checkbox"/> Schmellwitz