Stadt Cottbus / mešto Chóśebuz
Der Oberbürgermeister

Vorlagen-Nr.	
StVV	IV – 031/21
HA	

Geschäftsbereich: IV **Fachbereich:** 61 **Termin der Tagung:** 23.06.2021

Vorlage zur Entscheidung	
☐ durch den Hauptausschuss	☒ öffentlich
☒ durch die Stadtverordnetenversammlung	☐ nichtöffentlich

Beratungsfolge:	**Datum**		**Datum**
☒ Dienstberatung Oberbürgermeister	11.05.2021	☒ Ausschuss für Umwelt und Klimaschutz	10.06.2021
☐ Ausschuss für Haushalt und Finanzen		☒ Ausschuss für Bau und Verkehr	09.06.2021
☐ Ausschuss für Recht, Ordnung, Sicherheit und Petitionen		☒ Hauptausschuss	16.06.2021
☐ Ausschuss für Soziales, Gesundheit und Rechte für Minderheiten		☒ Stadtverordnetenversammlung	23.06.2021
☐ Ausschuss für Bildung, Sport, Kultur und sorbisch/wendische Angelegenheiten		☐ Beteiligung Ortsbeiräte nach KVerf	
☒ Ausschuss für Wirtschaft, Beteiligung und Strukturwandel	10.06.2021	☐ Information an AG Ortsteile	
		☐ Jugendhilfeausschuss	

Beratungsgegenstand:

Aufstellungsbeschluss
Bebauungsplan Nr. W/47/121 „Viehmarkt“

Die Stadtverordnetenversammlung Cottbus/Chóśebuz möge beschließen:

1. Für das im Lageplan (Anlage 2) gekennzeichnete Gebiet wird gemäß § 1 Abs. 3 Satz 1 Baugesetzbuch (BauGB) i. V. m. § 2 Abs. 1 Satz 1 BauGB ein Bebauungsplan mit der Nr. W/47/121 und der Bezeichnung „Viehmarkt“ aufgestellt.

Holger Kelch

Beratungsergebnis des HA/der StVV:

Beschluss-Nr.:

☐ einstimmig ☐ mit Stimmenmehrheit

Tagung am: TOP:

Anzahl der **Ja**-Stimmen:

☐ laut Beschlussvorschlag

Anzahl der **Nein**-Stimmen:

☐ mit Veränderungen (siehe Niederschrift)

Anzahl der **Stimmenthaltungen**:

Problembeschreibung/Begründung:

Aus den geplanten Entwicklungen im Rahmen des Strukturwandels, insbesondere mit dem anstehenden Ausbau des Bahnwerkes (Projekt Phönix), südlich der Wilhelm-Külz-Straße, ist die Entstehung einer Vielzahl neuer Arbeitsplätze und ein daraus resultierender Fachkräftezustrom verbunden. Für eine erfolgreiche Fachkräfteakquise müssen, parallel zu den geschaffenen Arbeitsplätzen, auch qualitativ hochwertige Wohnraumangebote und ergänzende Infrastrukturen geschaffen werden. Im innerstädtischen Bereich ist insbesondere die Fläche des Viehmarktes für eine entsprechende bauliche Entwicklung prädestiniert.

Die ca. 2,2 ha große Fläche des Viehmarktes in der Gemarkung Altstadt, Flur 26, Flurstück 46 befindet sich direkt nördlich angrenzend zum Standort des Bahnwerkes Cottbus. Zudem liegt die Fläche durch die zentrale Lage im Stadtgebiet in den Einzugsgebieten von weiteren Entwicklungsschwerpunkten des Strukturwandels, wie bspw. der Brandenburgischen Technischen Universität Cottbus-Senftenberg (BTU C-S) mit geplanten Neuansiedlungen von außeruniversitären Forschungseinrichtungen, dem Technologie- und Innovationspark (TIP) Cottbus/Chóśebuz und dem südlichen Bahnhofsumfeld (Vetschauer Straße). Zur Sicherstellung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung des Standortes Viehmarkt begründet sich das Erfordernis zur Aufstellung eines Bebauungsplanes. Zur städtebaulichen Integration des neuen Quartiers wird der Einbezug der westlich angrenzenden Bestandsstrukturen (vgl. Anlage 2 - Geltungsbereich Gemarkung - Altstadt, Flur 26, Flurstück 18,19,24-30, 32-37, 43,44) in das Planverfahren vorgeschlagen. Daraus resultiert ein Geltungsbereich mit einer Gesamtgröße von 4,11 ha.
Die Inanspruchnahme des Viehmarktes für eine bauliche Entwicklung und die damit erforderlich werdende Verlagerung des Veranstaltungsplatzes wurde in den vergangenen Jahren intensiv diskutiert und entsprechend in die Fortschreibung des Stadtumbaukonzeptes 2018 aufgenommen. Die potenziellen Ersatzstandorte befinden sich derzeit verwaltungsintern in Prüfung.
Die zu beplanende Fläche im Bereich des Viehmarktes ist sowohl im rechtskräftigen Flächennutzungsplan (FNP) als auch im Entwurf zur Neuaufstellung des FNPs als gemischte Baufläche dargestellt.

Die Fläche des Viehmarkts (Flurstück 46) zwischen der Karl-Liebknecht-Str. und der Wilhelm-Külz-Str. befindet sich im Eigentum der Stadt Cottbus/Chóśebuz. Ein Kaufbegehren der Gebäudewirtschaft Cottbus für eine Entwicklung der Gesamtfläche liegt der Verwaltung bereits vor. Ein weiteres Kaufbegehren für eine südliche Teilfläche seitens der DB AG liegt ebenfalls vor. Die DB AG beabsichtigt in diesem Bereich die Errichtung eines Parkhauses (Überbauung des heutigen Parkplatzes) in unmittelbarer Nähe zum neuen/alten Werkszugang in der W.-Külz Str. Weiterhin ist die Errichtung einer Kita insbesondere für die Mitarbeiter des Werkes auf der Fläche angedacht. Daher bietet sich die Planung eines urbanen Gebietes nach § 6a BauNVO an, dass der Definition nach dem Wohnen sowie der Unterbringung von nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben, aber auch sozialen Einrichtungen dient. Dabei muss die Nutzungsmischung nicht gleichwertig sein.
Zur Sicherung der städtebaulichen Qualität der Standortentwicklung empfiehlt das Landesamt für Bauen und Verkehr (LBV) als Fördermittelgeber ein Wettbewerbsverfahren. In einem 2-stufigen Verfahren, z.B. Städtebau- und Realisierungswettbewerb, können mit der ersten Stufe die Grundlagen und Zielrichtungen für den Bebauungsplan konkretisiert und mit der zweiten Stufe die architektonisch-gestalterische Ausprägung des neuen Stadtquartiers herausgearbeitet werden, was wiederum in die Planung und Realisierung der Projekte durch potenzielle Investoren einfließt und deren Qualität sichert. Die wettbewerbsbedingten Mehrkosten sind ebenfalls über das Stadtumbauprogramm förderfähig. Darüber hinaus können über städtebauliche Verträge auch Planungsleistungen und entstehende Kosten auf potenzielle Vorhabenträger übertragen werden.

Der Bürgerverein e. V. Ströbitz wurde am 30.04.2021 über die beabsichtigte Aufstellung des Bebauungsplanes informiert und um Stellungnahme gebeten.

Anlagen
Anlage 1: Übersichtsplan
Anlage 2: Lageplan mit Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Viehmarkt“
Anlage 3: Stellungnahme Bürgerverein Ströbitz

Finanzielle Auswirkungen: ☒ Ja ☐ Nein

1. Gesamtkosten:

Ca. 70,00 T€ (davon 46,7 T€ Fördermittel STU/A, 23,3 T€ Eigenmittel Stadt)
(Kostenschätzung gemäß HOAI 2021 für Planungs- und Gutachterleistungen)

2. Sicherstellung der Finanzierung:

HH 2021 Produktsachkonto: 511 040 07
Auftrag: 51104007

3. Folgekosten:

- Stadt: keine
- Umsetzung erfolgt durch potenzielle Vorhabenträger