



Beschlussvorlage: II-060/25 StVV
Geschäftsbereich/Dezernat Geschäftsbereich II - Stadtentwicklung, Mobilität und Umwelt
Fachbereich Fachbereich 61 - Stadtentwicklung

Beratungsgegenstand:

Bebauungsplan Nr. W/52/139 "Sondergebiet Mobilitäts- und Versorgungszentrum Hauptbahnhof Cottbus/Chóšebuz", Spremberger Vorstadt/Grodkojske Psedmesto - Aufstellungsbeschluss

Beschlussvorschlag:

Die Stadtverordnetenversammlung möge beschließen:

Für das im Lageplan gekennzeichnete Gebiet wird gemäß § 1 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) ein Bebauungsplan mit der Bezeichnung „Sondergebiet Mobilitäts- und Versorgungszentrum Hauptbahnhof Cottbus/Chóšebuz“ aufgestellt.

Tobias Schick
Oberbürgermeister

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

Problembeschreibung/Begründung:

Derzeit deckt die vorhandene Stellplatzanlage mit **332 Stellplätzen** am Hauptbahnhof Cottbus West (Errichtung 2013/14, Fördermittelbindung bis 2029) die erforderlichen Stellplatzbedarfe nur eingeschränkt und lässt keine Ausweitung oder funktionale Ergänzung im Bestand zu.

Im erweiterten Bahnhofs- und Innenstadtbereich der Stadt Cottbus/Chósebus ergibt sich ein signifikanter Stellplatzbedarf durch:

- die **Medizinische Universität Lausitz – Carl Thiem (MUL-CT)** mit rund 3.000 Studierenden und Beschäftigten,
- das benachbarte Neues Werk Cottbus,
- **Reisende** und **Berufspendler** mit steigenden Parkanforderungen,
- die **Anwohnerschaft** der Spremberger Vorstadt/Grodkojske Pšedměsto und angrenzender Innenstadtbereiche.

Der Parkplatz befindet sich im **Eigentum der Stadt Cottbus/Chósebus**. Mit Blick auf das Ende der Fördermittelbindung (2029) entsteht absehbar ein **Transformationsfenster zur Weiterentwicklung der Flächen**. Das Vorhaben verfolgt somit das Ziel, Flächen im Eigentum der Stadt zu entwickeln und für Bauvorhaben zu aktivieren.

Zur planungssicheren Umsetzung eines Mobilitäts-Hubs wird ein **Bebauungsplanverfahren gemäß §13a BauGB** angestrebt. Im Zuge der Innenentwicklung wird auf eine Umweltprüfung verzichtet; der Flächennutzungsplan wird zur gewerblichen Baufläche berichtigt.

Die Flächen können im Rahmen einer **Konzeptvergabe mit Bau- und Nutzungsverpflichtung** perspektivisch durch die Stadt wirtschaftlich verwertet werden. Neben der Hauptfunktion als Mobilitätsstandort ist eine **Verknüpfung mit ergänzenden Nutzungen** wie Nahversorgung und Dienstleistung vorgesehen, um Standortqualität und Versorgungssicherheit für das Quartier zu stärken. Erste Interessenbekundungen für den Standort hinsichtlich des Einzelhandels sind der Stadt Cottbus/Chósebus bekannt.

Während der Bauzeit werden seitens der Stadt bzw. des künftigen Eigentümers Alternativflächen für eine temporäre Stellplatznutzung bereitgestellt.

Begründung

In Folge der Schließung des CAP-Marktes im Untergeschoss der Fürst-Pückler-Passage im Oktober 2019 ist in diesem Bereich der Spremberger Vorstadt/Grodkojske Pšedměsto eine wesentliche Versorgungslücke bezüglich der wohnortnahen Lebensmittelversorgung entstanden. Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept (Beschluss der StVV vom 29.01.2025) kommt zu der Einschätzung, dass perspektivisch keine erneute Ansiedlung eines Lebensmittelvoll-sortimenters oder -discounters an diesem Standort zu erwarten ist. Entsprechend wird die bestehende Versorgungslücke im Konzept klar benannt. Um den bestehenden Versorgungsbedarf zu decken stuft das aktuelle Einzelhandels- und Zentrenkonzept einen Standort in Bahnhofsnähe als grundsätzlich notwendig und tragfähig ein.

In Kombination mit einem Nahversorger könnte durch den geplanten Mobilitäts-Hub der ruhende Verkehr gebündelt und neue Stellplatzangebote entsprechend der Nachfrage

geschaffen werden. Neben der Bereitstellung von PKW-Stellplätzen sollen Angebote für nachhaltige Mobilitätsformen, wie beispielsweise Stellflächen für E-Scooter, Lastenräder, Carsharing-Angebote oder gar Reisebusse berücksichtigt werden.

Weiterhin plant Cottbusverkehr derzeit für 2026/27 die Sanierung der Straßenbahntrasse entlang der Vetschauer Straße. Mit der Bestätigung der Zielstellung durch den Aufstellungsbeschluss könnte eine Anbindung des Standortes durch den öffentlichen Personennahverkehr Berücksichtigung finden. Die Einordnung einer zusätzlichen Haltestelle im Bereich des Wasserturms wurde bereits vorgeprüft.

Lage und Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich im Ortsteil Spremberger Vorstadt/Grodkojske Pšedměsto (Anlage 1). Der Geltungsbereich mit einer Gesamtfläche von ca. 1,73 ha grenzt östlich an den Hauptbahnhof Cottbus/Chóšebuz, südlich an die Vetschauer Straße sowie westlich und nördlich an Anlagen der Deutschen Bahn (Anlage 2).

Das Plangebiet umfasst folgende Flurstücke der Gemarkung Spremberger Vorstadt:

Flur 143 – Flurstücke 13, 44 (TF), 54, 55, 56, 57 und 83 (TF)

Flur 145 – Flurstücke 166 (TF), 167 (TF), 169 (TF), 170, 171, 241 und 242 (TF)

Flur 146 – Flurstück 207

Flur 152 – Flurstück 123 (TF)

Im Geltungsbereich befindet sich zudem das Baudenkmal des Cottbuser Wasserturms (Privateigentum) in der Vetschauer Straße (OBJ-Dok-Nr. 09100267). Dieses Denkmal gilt es entsprechend im Verfahren zu berücksichtigen und zu sichern.

Beteiligung

Der Bürgerverein Spremberger Vorstadt/Grodkojske Pšedměsto wurde mit Mail vom 15.07.2025 über die beabsichtigte Aufstellung des Bebauungsplanes informiert und um Stellungnahme bis zum 22.08.2025 gebeten.

Anlagen

Anlage 1 – Übersichtsplan

Anlage 2 – Lageplan mit Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Finanzielle Auswirkung

Finanzielle Auswirkungen:

1. Gesamtkosten

~ 50.000 € für die Erarbeitung des Bebauungsplanes. Für den aktuellen Verfahrensschritt (Aufstellungsbeschluss) fallen **keine** Kosten an.

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

Beratungsfolge	Termin	Status	Zuständigkeit
Ausschuss für Umwelt, Ordnung und Sicherheit	04.09.2025	öffentlich	Vorberatung
Ausschuss für Bau und Verkehr	10.09.2025	öffentlich	Vorberatung
Hauptausschuss	17.09.2025	öffentlich	Vorberatung
Stadtverordnetenversammlung	24.09.2025	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 type="checkbox"/> Sandow	<input checked="" type="checkbox"/> Spremberger Vorstadt/Grodkojske Předměsto
<input type="checkbox"/> Madlow / Sachsendorf	<input type="checkbox"/> Ströbitz	<input type="checkbox"/> Schmellwitz