

Erläuterungen zur Vorlage IV-006/22

Ausgangslage:

- derzeitige Situation



- Regelungen Bebauungsplan Einkaufszentrum Stadtpromenade



Festsetzungen des Bebauungsplanes hinsichtlich der Art

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

MK1 Kerngebiet (§ 7 BauNVO)
mit Baugebietsnummer, i.V.m. textlichen Festsetzungen 1.1 und 1.2

Zweckbestimmung eines Kerngebietes ist die vorwiegende Unterbringung des Handels und zentraler Einrichtungen von Wirtschaft, Verwaltung und Kultur.

Begründung Bebauungsplan (S. 46):

„Im Zentrum des Gebietes soll ein Einkaufszentrum entstehen, ... damit die Urbanität stärken soll. Es wird davon ausgegangen, dass durch die Verknüpfungsfunktion die einzelnen Teilbereiche und das Stadtzentrum insgesamt weiter an Attraktivität gewinnen wird und die Kaufkraftbindung für das Stadtzentrum weiter steigt.“

Gegenstand des Baugebotes

Das Grundstück entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplans zu bebauen.

Voraussetzungen des Baugebotes

- Die Anordnung eines Baugebotes setzt gemäß § 175 Abs. 2 BauGB voraus:
 - **städtebauliche Gründe**
 - die eine **alsbaldige Veränderung erforderlich** machen.

Diese Frage bedarf einer Auslegung. Nach Auffassung der Verwaltung sind diese Voraussetzungen gegeben.

- Die Gemeinde hat von dem Baugebot abzusehen, wenn die Durchführung des Vorhabens aus wirtschaftlichen Gründen einem Eigentümer nicht zuzumuten ist.
 - Das wäre der Fall, wenn die Durchführung des Vorhabens aus wirtschaftlichen Gründen niemandem zuzumuten ist. D.h., dass eine objektive Unzumutbarkeit in Betracht kommt, wenn Bauvorhaben entsprechend der Festsetzungen für niemanden rentabel wären.
 - Aufgrund des durchgeführten Bauleitplanverfahrens besteht die Vermutung, dass die Festsetzungen durchsetzbar sind (BVerwG, Urt. vom 29. 9. 1978 - 4 C 30/76)
- Ermessensausübung und Verhältnismäßigkeitsbetrachtung

Folgen einer objektiven Unzumutbarkeit

Bei einer Darlegung, dass die Festsetzungen nicht mehr umsetzbar sind, könnte die Gemeinde ihre Ziele nicht mehr verwirklichen. Die Gemeinde wäre gehalten, den Bebauungsplan zu ändern oder aufzuheben.

Handlungsmöglichkeiten bei objektiver Unzumutbarkeit

- Aufhebung des Bebauungsplanes Einkaufszentrum Stadtpromenade
 - Folge:
Der derzeit überlagerte Bebauungsplan City-Galerie Stadtpromenade Cottbus kommt wieder zur Anwendung. Es wären Bauvorhaben entsprechend dieses Bebauungsplanes zulässig.
- Erlass eines Bebauungsplanes mit neuen Zielen hinsichtlich
 - Art der Nutzung
 - Maß der Nutzung
 - Ruhender Verkehr
 - Erschließung



Verfahren des Baugebotes

- Es ist eine Erörterung erforderlich.
 - diese erfolgte am 11.11.2021
 - mit Schreiben vom 17.01.2022 wurde eine Weiterführung der Erörterung vor Entscheidung beantragt
 - dem Antrag wird gefolgt
 - Zeit und Ort, wird der Eigentümerin noch bekannt gegeben

Optionen innerhalb des Baugebotes

Das Baugebot enthält folgende Optionen:

1. Forderung der Bebauung des Grundstücks entsprechend der Festsetzungen des Bebauungsplanes,
2. ein Übernahmeverlangen durch die Eigentümerin oder
3. eine einvernehmliche Abwendungsvereinbarung
(z.B.: Einleitung eines Änderungsverfahrens des Bebauungsplanes)

weitere Handlungsmöglichkeiten außerhalb des Baugebotes

Die Stadtverordneten haben die Möglichkeit aus ihrer Mitte einen Antrag auf Einleitung eines Änderungsverfahrens einzubringen und zu beschließen.

Diese Handlungsmöglichkeit wird nicht durch Pkt. 2 der Vorlage G IV-006/22 ausgeschlossen.

Ein entsprechendes Verfahren würde jedoch dem Baugebot die Grundlage entziehen.

Ergebnis:

Der Bebauungsplan Einkaufszentrum Stadtpromenade gibt die Ziele der Entwicklung an diesem Standort vor. Die Umsetzung anderer Ziele erfordert eine Aufhebung oder Änderung dieses Bebauungsplanes.