

Der Beschlussvorschlag lautet:

Der Oberbürgermeister wird beauftragt, die EKZ Stadtpromenade Cottbus GmbH ...zu verpflichten, das Grundstück entsprechend des Bebauungsplanes M/4/100 „Einkaufszentrum Stadtpromenade“ zu bebauen.

Das erfolgt durch Baugebot gemäß § 176 BauGB.

Die in Betracht kommenden Gebote sowie deren Zielrichtungen sind in der Anlage 1 dargestellt. Ferner sind die Voraussetzungen des Baugebotes gemäß § 176 BauGB dargestellt.

Voraussetzungen Baugebot

Voraussetzungen für ein Baugebot sind:

- Städtebaulicher Missstand (städtebauliche Gründe)
Dieser dürfte unstrittig gegeben sein.
- Dass die Beseitigung des Missstandes erforderlich ist.
Das erfordert eine Abwägung zwischen privaten Interessen und Interessen **der alsbaldigen Beseitigung** des Missstandes. In der Vorlage wird auf die exponierte innerstädtische Lage eingegangen. Nach der Auffassung der Verwaltung hat die alsbaldige Beseitigung Vorrang.
- Das Baugebot muss zumutbar sein.
Die Gemeinde hat von dem Baugebot abzusehen, wenn die Durchführung des Vorhabens aus wirtschaftlichen Gründen einem Eigentümer nicht zuzumuten ist.

Rechtsprechung hierzu:

Bei einem wirksamen Bebauungsplan ist grundsätzlich von einer wirtschaftlichen Durchführbarkeit auszugehen.

Wenn von Seiten der Stadtverordneten die wirtschaftliche Durchführbarkeit in Zweifel gezogen wird, bedürfte es der Beauftragung einer Untersuchung. Würde durch diese die wirtschaftliche Unzumutbarkeit bestätigt werden, wäre ein Änderungsverfahren oder ein Verfahren zur Aufhebung des Bebauungsplanes einzuleiten.

➔ Die Voraussetzungen für ein Baugebot sind nach Auffassung der Verwaltung gegeben.

Optionen des Baugebotes

Wie in der Vorlage ausgeführt, enthält ein Baugebot folgende Optionen:

1. Forderung der Bebauung des Grundstücks, entsprechend der Festsetzungen des Bebauungsplanes,
2. ein Übernahmeverlangen durch die Eigentümerin oder
3. eine einvernehmliche Abwendungsvereinbarung.

1. Bebauung entsprechend Festsetzung Bebauungsplan

Mit dem Bebauungsplan „Einkaufszentrum Stadtpromenade“ haben die Stadtverordneten den Willen der Stadt Cottbus vorgegeben. An diesem Willen ist die Verwaltung gebunden. Dieser Wille wäre auch Gegenstand des Gebotes.

2. Übernahmeverlangen des Eigentümers

Das ist eine Option der Eigentümerin. Gemäß dem Schreiben von Seiten der Eigentümerin, vom 14.12.2021 wird kein Übernahmeverlangen bekundet.

3. Abwendungsvereinbarung:

Wie der Vorlage zu entnehmen ist, waren bisher zwei weitere Partner im Gespräch, die nicht mehr im Gespräch sind.

Nach vorliegender Auffassung ist für eine Umsetzung, der als Anlage zur Vorlage beigefügten Konzepte, eine Abänderung des Bebauungsplanes „Einkaufszentrum Stadtpromenade“ erforderlich. Dieses sollte vorzugsweise im Rahmen eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gemäß § 12 BauGB erfolgen.

Gemäß § 12 BauGB kann die Gemeinde durch einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben bestimmen, wenn der Vorhabenträger zur Durchführung der Vorhaben ... bereit und in der Lage ist, und sich zur Durchführung innerhalb einer bestimmten Frist und zur Tragung der Planungs- und Erschließungskosten ... verpflichtet.

Eine entsprechende verbindliche Aussage kann dem Schreiben von Seiten der Eigentümerin nicht entnommen werden.

Ein Vorschlag in diesem Schreiben lautet: Aufhebung des Bebauungsplanes Nr.: M/4/100 und Bewertung eines zukünftigen Verfahrens nach § 34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile).

Hierzu ist anzumerken, dass bei Aufhebung des Bebauungsplanes M/4/100 „Einkaufszentrum Stadtpromenade“, das Vorhaben nach den Vorschriften des Bebauungsplanes „City-Galerie Stadtpromenade Cottbus“ zu bewerten wäre, da dieser durch den Bebauungsplan „Einkaufszentrum Stadtpromenade“ nur überlagert wird. Auch dieser müsste für eine Bewertung nach § 34 BauGB aufgehoben werden. Ob dieses möglich ist, müsste geprüft werden, da der Bebauungsplan „City-Galerie“ mit der Errichtung des Blechen Carrés ausgenutzt wurde.

Hierbei wäre ferner zu betrachten, dass die Stadt Cottbus bei diesem Verfahren (Schaffung der Voraussetzungen auf der Grundlage des § 34 BauGB) ihre Steuerungsmöglichkeiten, die im Rahmen eines Bebauungsplanverfahrens bestehen, aus der Hand geben würde.

Ein weiterer Vorschlag ist, dass eine Bebauung entsprechend der Konzepte, durch Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Einkaufszentrum Stadtpromenade gemäß § 31 BauGB ermöglicht wird. Eine Zulassung nach § 31 BauGB ist nach Auffassung der Verwaltung nicht gegeben, da die Konzepte sehr umfangreich, von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Einkaufszentrum Stadtpromenade abweichen und damit in die Grundzüge der Planung eingreifen. Diese Konzepte beinhalten eine Abkehr von den bisher dokumentierten Zielen der Stadtverordnetenversammlung.

Ergebnis:

Die Handlungsmöglichkeit von Seiten der Stadt Cottbus ist somit die Option Nr. 1, die EKZ Stadtpromenade Cottbus GmbH ...zu verpflichten, das Grundstück entsprechend des Bebauungsplanes M/4/100 „Einkaufszentrum Stadtpromenade“ zu bebauen.