

Begründung zur Satzung über das besondere Vorkaufsrecht der Stadt Cottbus/Chósebus für das Gebiet des „Stadtfeldes“

Die Stadt Cottbus/Chósebus ist unmittelbar vom Strukturwandel einer über Jahrzehnte durch den Bergbau geprägten Region betroffen. Mit dem sukzessiven Rückgang der Braunkohleindustrie müssen zeitnah die Weichen für eine alternative und progressive Wirtschaftsentwicklung gestellt werden, um adäquate und zukunftsfähige Angebote generieren zu können, die Fachkräfte sichern und Menschen zum Verbleib in der Lausitz bewegen.

Die Bevölkerungsprognose für Cottbus/Chósebus bis 2040 sagt für das Entwicklungsszenario „Innovativer Strukturwandel in der Lausitz“ ein Wachstum um 15.000 Einwohner voraus. Grundlage dieses Szenarios bilden u.a. die von der Bundesregierung beschlossenen Strukturhilfemaßnahmen im Strukturstärkungsgesetz (StStG), welches gleichzeitig mit dem Kohleausstiegsgesetz am 14.08.2020 in Kraft getreten ist.

Entwicklungsschwerpunkte der Strukturentwicklung mit überregionaler Ausstrahlungskraft sind insbesondere die Werkerweiterung der Deutschen Bahn AG (DB AG), der Aufbau einer Universitätsmedizin sowie die Etablierung des „Lausitz Science Park“, der den Ausbau des Technologie- und Industrieparks (TIP) und der Brandenburgischen Technischen Universität Cottbus-Senftenberg (BTU CS) mit Ansiedlungen von außeruniversitären Forschungseinrichtungen beinhaltet und den Fokus auf Technologie, Wissenschaft, Innovation und Forschung richtet. Diese Maßnahmen konzentrieren sich vornehmlich im westlichen Stadtgebiet. Mit den Ansiedlungen verbunden sind Fachkräftezuströme, für die entsprechend qualitative Wohnraumkapazitäten geschaffen werden sollen, so dass Fachkräfte und Studierende angeregt werden ihren Lebensmittelpunkt in der Region zu behalten bzw. diesen nach dem Studium innerhalb der Stadt Cottbus/Chósebus zu wählen.

Im Hinblick auf diese Entwicklungen ist das als „Stadtfeld“ bezeichnete Areal im Nordwesten der Innenstadt als neues Wohnquartier mit etwa 1.100 zusätzlichen Wohneinheiten zu entwickeln. Die ca. 25 ha große Potenzialfläche bietet in direkter Nachbarschaft zum Zentralcampus der BTU CS und dem unmittelbar in westlicher Richtung anschließenden Bereich des TIP optimale Voraussetzungen zum Leben am zukünftigen Wirtschafts- und Wissenschaftsstandort. Auch für das laufende Strukturprojekt Phönix der DB AG im Bereich des nördlichen Bahnhofsumfeldes soll das Stadtfeld künftig vielfältige Wohnangebote bieten.

Priorität bei der städtebaulichen Ausrichtung des universitätsnahen Quartiers hat die Entwicklung und Bereitstellung von Flächen für Wohnen einschließlich gebietsversorgenden Einrichtungen der sozialen Infrastruktur mit Bildungs- sowie Versorgungs- und Dienstleistungsangeboten. Darüber hinaus sollen im Stadtfeld bauliche Nutzungen zugelassen werden, die eine enge funktionale Vernetzung mit dem Wissenschaftsstandort ermöglichen. Die Aktivierung des Flächenpotenzials erfordert eine grundsätzliche städtebauliche Neuordnung des Gesamtgebietes, das zu einem urbanen modernen Stadtquartier entwickelt werden soll, welches den besonderen Zielen des Umwelt- und Klimaschutzes sowie der Stadtgestaltung und Baukultur Rechnung tragen soll.

Zur Sicherung der vorstehenden Planungsziele und zur Schaffung der dafür erforderlichen Rahmenbedingungen befindet sich der Bebauungsplan Nr. N/38/125 „Stadtfeld“ in Aufstellung (Aufstellungsbeschluss vom 22.12.2021). Aufgrund des Bekanntwerdens von Flächenverkaufsabsichten bzw. Grundstücksveränderungen innerhalb des B-Plan-Geltungsbereiches wird es notwendig, kurzfristig ein Instrument zur Sicherung respektive zur Steuerung von Handlungen im privaten Grundstücksverkehr zu schaffen. Um eine geordnete städtebauliche Entwicklung für die disponiblen Flächen gewährleisten zu können, ist durch einen Satzungsbeschluss ein besonderes Vorkaufsrecht gemäß § 25 Abs. 1 Nr. 2 BauGB zugunsten der Stadt Cottbus/Chósebus zu begründen, um dieses bei Bedarf als

bodenrechtliches Sicherungsinstrument einsetzen zu können. Das Vorkaufsrecht darf gemäß § 24 Abs. 3 Satz 1 BauGB nur ausgeübt werden, wenn das Wohl der Allgemeinheit dies rechtfertigt.

Die Ausübung des Vorkaufsrechtes auf der Grundlage dieser Satzung bedarf der Einzelfallprüfung und -entscheidung. Das Vorkaufsrecht ist insbesondere dann auszuüben, wenn infolge eines Eigentumswechsels die Entstehung bzw. Verfestigung von Missständen befürchtet werden muss oder der Erwerber Absichten verfolgt, die den städtebaulichen Belangen und Entwicklungszielen widersprechen. Eine Ausübung des Vorkaufsrechtes hat finanzielle Auswirkungen, die jedoch weder vom zeitlichen Rahmen noch in ihrem Umfang im Voraus qualifizierbar sind. Die Höhe wird jeweils zum konkret eintretenden Vorkaufsrechtsfall beziffert, da die Stadt Cottbus/Chósebus in die Konditionen des Vertrages eintreten muss.

Die komplexe Steuerung der städtebaulichen Planung und Entwicklung des Stadtfeldes soll mittels der vorliegenden Vorkaufsrechtssatzung sichergestellt werden.

Entwicklungsziele

Zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung im Satzungsbereich sind die nachstehenden grundsätzlichen Entwicklungsziele maßgebend, um das Stadtfeld zu einem neuen innovativen und umweltgerechten Stadtquartier zu transformieren:

- Etablierung des strukturwandelbedeutenden Projektes „Lausitz Science Park“, das Spitzenforschung, Innovationstransfer, Ausgründungen und wirtschaftliche Aktivitäten bündelt,
- Stärkung und Weiterentwicklung des Forschungs- und Wissenschaftsstandorts durch die Entwicklung eines lebendigen und innovativen Stadtquartiers mit lokaler und überregionaler Strahlkraft,
- Herstellung eines attraktiven Wohnangebotes mit Aspekten der zukunftssicheren Daseinsvorsorge wie Kita- und Schulstandorte in der Nähe des Arbeitsplatzes. Somit trägt das Quartier zu einer nachhaltigen Identitätsstiftung der Fachkräfte bei, die in Verbindung mit den Entwicklungsschwerpunkten des Strukturwandels stehen
- Regionale und überregionale Vorbildfunktion für eine CO₂-neutrale Stadtentwicklung durch eine innovative und umweltgerechte Quartiersentwicklung mit der Umsetzung energetischer Baustandards einer ressourcenschonenden Flächennutzung und einer klimaneutralen technischen Infrastruktur
- Verstetigung und Stärkung des Anspruches von Cottbus/Chósebus, eine herausragende Universitäts-, Wissenschafts- und Forschungsstadt mit hochwertigem Wohnungsangebot zu sein.

Zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung steht der Stadt Cottbus/Chósebus demnach für die Flächen in dem in der Vorkaufsrechtssatzung bezeichneten räumlichen Geltungsbereich ein besonderes Vorkaufsrecht nach § 25 Abs. 1 Nr. 2 BauGB zu.

Cottbus/Chósebus, den . . .2022

Holger Kelch
Oberbürgermeister der Stadt Cottbus/Chósebus