Vorkaufsrechtssatzung

Satzung der Stadt Cottbus/Chóśebuz über das besondere Vorkaufsrecht für das Plangebiet des Bebauungsplanes „Sondergebiet Forschung und Entwicklung, Teilbereich 2“ im Kernbereich des Lausitz Science Parks

STADT COTTBUS
CHÓŚEBUZ

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Cottbus/Chóśebuz hat in ihrer Sitzung am xx.xx.2022 auf der Grundlage des § 25 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634) in Verbindung mit § 3 der Kommunalverfassung des Landes Brandenburg (BbgKVerf) vom 18. Dezember 2007 (GVBl. I/07, [Nr. 19], S. 286), in den jeweils zurzeit gültigen Fassungen, folgende Satzung über ein besonderes Vorkaufsrecht nach § 25 Abs. 1 Nr. 2 BauGB beschlossen (Vorlagen-Nr.: IV - xxx/22):

§ 1 Anordnung des Vorkaufsrechts

Zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung steht der Stadt Cottbus/Chóśebuz in dem durch § 2 bezeichneten Plangebietes des Bebauungsplanes „Sondergebiet Forschung und Entwicklung, Teilbereich 2“ ein besonderes Vorkaufsrecht gemäß § 25 Abs. 1 Nr. 2 BauGB an unbebauten und bebauten Grundstücken zu, soweit sie sich nicht bereits im Eigentum der kreisfreien Stadt Cottbus/Chóśebuz befinden. Die Grundlage für diese städtebauliche Maßnahme wurde bereits mit dem Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanes Nr. W,N/40,38/117 *„Sondergebiet Forschung und Entwicklung“ Teilbereich 2* am 30.09.2020 (Beschluss-Nr.: IV-042-11/20) geschaffen.

§ 2 Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich ist der Abgrenzungsplan im Maßstab 1:500 vom xx.xx.2022, der Bestandteil dieser Satzung ist (Anlage 1), maßgebend.

Der Geltungsbereich umfasst auf insgesamt 21,46 ha folgende Flurstücke (vollständig oder in Teilen):

Cottbus, Gemarkung Brunschwig

Flur 45

Flurstücke 117, 129, 133, 145, 146, 147, 148, 149, 150, 151, 152, 153, 154, 155, 156, 157, 158, 159, 160, 161, 162, 163, 164, 167, 169, 172, 184, 189, 199, 200, 308, 311, 312, 318, 320, 321, 332, 333, 334, 339

Flur 46

Flurstücke 195, 196, 197, 198, 199, 200, 201, 203, 217, 218, 219, 223, 224, 226, 228, 229, 230, 232, 234, 235

§ 3 Inkrafttreten

Die Satzung über das besondere Vorkaufsrecht tritt mit dem Tag der öffentlichen Bekanntmachung nach § 25 Abs. 1 Satz 4 i. V. m. § 16 Abs. 2 und § 10 Abs. 3 Satz 2 bis 5 BauGB in Kraft und wird damit rechtsverbindlich. Die öffentliche Bekanntmachung erfolgt im Amtsblatt der Stadt Cottbus/Chóśebuz.

Cottbus/Chóśebuz, den

Holger Kelch Siegel
Oberbürgermeister der Stadt Cottbus/Chóśebuz

Anlagen:
Anlage 1 - Geltungsbereich
Anlage 2 - Begründung zur Vorkaufsrechtssatzung Sondergebiet Forschung und Entwicklung, Teilbereich 2 im Kernbereich des Lausitz Science Parks

Bestandteil der StVV-Vorlage IV-072/22 vom 23.11.2022

Flur 46

Flur 45

Kartengrundlage:
Digitale Stadtkarte Cottbus/Chóśebuz; Stand Juli 2022
© Stadt Cottbus/Chóśebuz, FB Geoinformation und Liegenschaftskataster
ALKIS-Daten: © GeoBasis-DE/LGB (Juli 2022)

LEGENDE:

- Geltungsbereich "Vorkaufsrechtssatzung für das B-Plangebiet Sondergebiet Forschung und Entwicklung Teilbereich 2"
- Flur 45 — Flurgrenze mit Flurnummer und Gemarkung
- 163 — Flurstücksgrenze mit Flurstücksnummer

Ausfertigungsvermerk:

Es wird bestätigt, dass der Inhalt der "Vorkaufsrechtssatzung für das B-Plangebiet Sondergebiet Forschung und Entwicklung Teilbereich 2" mit dem hierzu ergangenen Beschluss der Stadtverordnetenversammlung Cottbus/Chóśebuz vom ..... übereinstimmt.

Ausgefertigt Cottbus/Chóśebuz, ... *Siegel* .....
Der Oberbürgermeister

Stadt Cottbus/Chóśebuz

STADT COTTBUS
CHÓŚEBUZ

Geltungsbereich " Vorkaufsrechtssatzung für das B-Plangebiet Sondergebiet Forschung und Entwicklung Teilbereich 2 "

FACHBEREICH 61
STADTENTWICKLUNG
WWW.COTTBUS.DE/STADTENTWICKLUNG

Stadt Cottbus/Chóśebuz
vertreten durch den Geschäftsbereich IV
Stadtentwicklung und Bauen
Fachbereich Stadtentwicklung

Stand: **26.07.2022**
Maßstab **1 : 1 500**
(i.Original A2)

ANLAGE 2

G:\FB Stadtentwicklung\10 Karten\AutoCad\Stadtgebiet WEST\BTU\SO Forsch+Entw Teil 2\Vorkaufsrechtssatzung\Vorkaufsrechtssatzung SO Teil 2_Juli 2022.dwg

Begründung zur Satzung über das besondere Vorkaufsrecht der Stadt Cottbus/Chóśebuz für das Plangebiet des Bebauungsplanes „Sondergebiet Forschung und Entwicklung, Teilbereich 2“ im Kernbereich des Lausitz Science Parks

Die Stadt Cottbus/Chóśebuz 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/Chóśebuz 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.

Ein starker „Innovationsmotor“ stellt die Brandenburgische Technische Universität Cottbus-Senftenberg (BTU) dar, aus der sich mit Wissens- und Technologietransfer positive regionalwirtschaftliche Effekte, wie Fachkräftesicherung, Stärkung von innovativen Forschungsansätzen, neue Arbeits-, Technologie- und Kompetenzfelder, ergeben. Strukturwandelprojekte im Bereich Forschung und Entwicklung des Bundes und des Landes, teils mit direktem Bezug zur Stadt Cottbus/Chóśebuz, sind im StStG, welches gleichzeitig mit dem Kohleausstiegsgesetz am 14.08.2020 in Kraft getreten ist, aufgenommen und bereits in der Stadt angesiedelt worden.

Die insbesondere im Zusammenwirken mit dem Land Brandenburg und der BTU im Nordwesten von Cottbus/Chóśebuz über die nächsten Jahrzehnte vorgesehene Etablierung des Lausitz Science Parks ist eines der Leuchtturmprojekte für die Stadt. Das Gelände des Zentralcampus der BTU und die bestehenden Entwicklungspotentiale im Umfeld werden nach den Vorstellungen vom Land Brandenburg in einen künftigen Wissenschaftspark integriert, der einen wichtigen Schwerpunkt in der neuen Kooperationsachse Adlershof-Cottbus/Chóśebuz bilden soll. Der Lausitz Science Park wird ein hochwertiges Forschungsumfeld und beste Rahmenbedingungen für Forschung und Wissenschaft, Wirtschaft, Innovation und Transfer bieten. Bis zum Jahr 2038 werden sich mittelfristig eine Vielzahl von Wissenschafts- und Forschungseinrichtungen auf dem Gelände angesiedelt haben. Sie unterstützen mit Forschungsprojekten, Ausgründungen und Start-Ups eine treibhausgasneutrale, ressourceneffiziente und nachhaltige Entwicklung der Region. Der ca. 420 ha große Kernbereich des Parks umfasst im städtebaulichen Umgriff die Areale um den Zentralcampus der BTU samt den Sondergebieten für Forschung und Entwicklung, das Stadtfeld nördlich der BTU, den Technologie- und Innovationspark (TIP) und den TIP Nord (ehemals Albert-Zimmermann-Kaserne) östlich der Burger Chaussee.

Das Satzungsgebiet beinhaltet eine wichtige Schlüsselfunktion als verbindendes Element zwischen dem Hauptcampus der Universität mit den Ansiedlungen der außeruniversitären Forschungseinrichtungen wie der Fraunhofer-Gesellschaft und dem Deutschen Zentrum für Luft- und Raumfahrt sowie dem technologie- und innovationsbasierten TIP.

Das neue innovative und urbane Stadtquartier soll bestehende Strukturen wie die Polizeidirektion Süd sinnvoll integrieren, dem Zentralcampus der BTU ein städtebauliches Erweiterungspotenzial bieten und um nachhaltig konzipierte Bereiche ergänzt werden. Freiräume und Aufenthaltsqualität sollen ebenso

mitgedacht werden, wie Aspekte des Klimaschutzes, der Mobilität (z. B. ruhender Verkehr bzw. Parkplatzsituation) und des öffentlichen Nahverkehrs.

Aufgrund des Bekanntwerdens von Flächenverkaufsabsichten bzw. Grundstücksveränderungen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes 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/Chóśebuz 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/Chóśebuz in die Konditionen des Vertrages eintreten muss.

Die komplexe Steuerung der städtebaulichen Planung und Entwicklung des Sondergebietes Forschung und Entwicklung, Teilbereich 2 soll mittels der vorliegenden Vorkaufsrechtssatzung sichergestellt werden.

Entwicklungsziele

Zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung im Satzungsbereich sind die nachstehenden grundsätzlichen Entwicklungsziele maßgebend, um das Sondergebiet Forschung und Entwicklung, Teilbereich 2 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 einer räumlichen und funktionalen Verknüpfung zwischen dem TIP, dem Zentralcampus der BTU, dem nahegelegenen Regionalen Cottbuser Gründungszentrum am Campus „Startblock B2“ sowie den Bürohäusern am Campus zur Erzeugung von nachhaltigen Synergien zwischen Forschung, Technologie- und Wissenstransfer sowie zur Freisetzung von wertschöpfenden Entwicklungspotentialen,
- 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/Chóśebuz, eine herausragende Universitäts-, Wissenschafts- und Forschungsstadt zu sein.

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

Cottbus/Chóśebuz, den . .2022

Holger Kelch

Oberbürgermeister der Stadt Cottbus/Chóśebuz