



Protokoll 18 VII/21

Sitzung des Ausschusses für Bau und Verkehr
Am Mittwoch, 09.06.2021, 17:00 Uhr
Im Stadthaus, Erich Kästner Platz 1, 03046 Cottbus, Saal

I. Öffentlicher Teil

1. Eröffnung der Sitzung

2. Feststellung der Ordnungsmäßigkeit der Ladung der Anwesenheit und der Beschlussfähigkeit

*Es sind **zehn** stimmberechtigte Stadtverordnete des Ausschusses Bau und Verkehr anwesend.*

3. Entscheidung über vorgebrachte Einwendungen gegen die Niederschrift über den öffentlichen Teil der letzten Sitzung

Protokoll 17 VII/21 und Protokollkontrolle

Keine Anmerkungen zum Protokoll – es wird damit zu den Akten genommen

Protokollkontrolle – die Protokollkontrolle wurde versendet

Anlage 0.1, 0.2). Dazu gibt es keine weiteren Nachfragen.

Frau Tzschope informiert zu den öffentlichen Toiletten:

öffentliche Toiletten stehen nicht mehr in Zusammenhang mit den Werbeverträgen, hohe finanzielle Aufwendungen für öffentliche Toiletten, wird in Zusammenhang mit der Haushaltsaufstellung 2022 ff informiert.

4. Bestätigung der Tagesordnung der Sitzung

Der Antrag 29/21 wird zusätzlich in die Tagesordnung unter TOP 8.4 aufgenommen.

5. Anfragen aus der Stadtverordnetenversammlung

Anfragen aus der Stadtverordnetenversammlung liegen zum Zeitpunkt der Erstellung der Tagesordnung nicht vor.

6. Berichte und Informationen

6.1. Information Cottbuser Ostsee

G V, Herr Korb

Herr Korb informiert anhand einer Präsentation (Anlage 1)

Herr Schnapke bittet Herrn Korb bis zum nichtöffentlichen Teil zu bleiben.

6.2. Information über die Projekte des Strukturwandels

G V, Herr Korb

Herr Korb informiert anhand einer Präsentation (Anlage 2)

6.3. Vorstellung des Arbeitsstandes der Projekte der DB AG

6.3.1. 2. Gleis Cottbus - Lübbenau

DB AG Herr Dr. Altmeyer, Herr Knothe

Herr Dr. Altmeyer informiert anhand der übersendeten Präsentation (Anlage 3)

Herr Kurth: Wird ein 2. Gleis hinzugebaut? Was passiert mit dem 1. Gleis?

Herr Dr. Altmeyer: Das dort liegende Gleis bleibt liegen, ist zukunftsfähig.

Herr Käks: Sind alle Liegenschaftsprobleme geklärt?

Herr Dr. Altmeyer: Das Verfahren steht noch aus, da nach Bahnrecht der finale Beschluss noch fehlt.

Herr Kettlitz: Sind die 6 Jahre das schnellste?

Herr Dr. Altmeyer: Ja, das ist das schnellste, Risiken können nicht ausgeschlossen werden, z. B. Umweltschutz, bei der Sperrzeit von einem Jahr kann darauf reagiert werden.

Herr Knothe: es wurden intensiv alle naturschutzrechtlichen Dinge untersucht

Frau Tzschoppe: Es wird unter Vollsperrung gebaut, dadurch wird 1 Jahr gespart. Alle Landesbehörden und kommunalen Vertreter saßen am Tisch.

6.4. Information über Neubauvorhaben der GWC GmbH

GWC GmbH, Herr Prof. Dr. Kunze

Herr Prof. Dr. Kunze stellt seine Präsentation vor (Anlage 4)

Frau Kühl: Briesmannstraße – Was sind Sonderwohnungen?

Herr Prof. Dr. Kunze: z.B. betreutes Wohnen u. a.

Herr Käks: Gibt es eine Rechnung in geförderte Wohnungen und freifinanzierte Wohnungen?

Herr Prof. Dr. Kunze: Gespräche mit der ILB zur Förderung laufen.

Herr Picl: Gibt es Gespräche mit der Bahn zum Wohnungsbedarf?

Herr Prof. Dr. Kunze: Ja

Herr Kettlitz fragt zu den Flächen in Schmellwitz und Sachsendorf nach.

Herr Prof. Dr. Kunze: Abstimmung mit den Fördermittelbehörden und der Stadt. Positive Erfahrungen am Lindenplatz und Abstimmungen mit der e. G. Wohnen.

Herr Schapke: knapp 1000 WE Potential mit der e.G. Wohnen Weitere Flächen möglich?

Herr Prof. Dr. Kunze: sinkende Einwohnerzahl, Prof. Einhäupel zur Mediziner Ausbildung, Vorhaben der Institute

→ 2025 95.000 Einwohner

Es sind schnell Flächen aktivierbar. GWC muss an die Wirtschaftlichkeit denken.

Herr Käks: Leerstand, Markt hat sich geändert, Bedarfe haben sich geändert

Herr Prof. Dr. Kunze antwortet – Aufwertung, Modernisierung ist Thema der nächsten Jahre.

Herr Schnapke: Es gibt ja auch noch Private am Markt.

6.5. Einkaufszentrum Stadtpromenade

FB Stadtentwicklung, Frau Mohaupt

Frau Mohaupt informiert zu den vorliegenden Unterlagen Prof. Sommer (Anlage 5)

- Städtebauliches Konzept der Planungsgruppe Professor Sommer zur Errichtung eines Wohn- und Geschäftshauses am Standort Stadtpromenade mit Stand 16.04.2021, das am 19.04.2021 durch die EKZ Stadtpromenade Cottbus GmbH an die Stadtverwaltung übergeben wurde*
- Im Lageplan wird deutlich, dass das Grundstück vollständig mit einem Sockelgeschoss mit begrünter Dachlandschaft überbaut werden soll.*
- Insgesamt wollen ca. 85 Wohnungen entstehen.*
- Es soll ein zukunftsweisendes und nachhaltiges Green Living Building entstehen.*
- Erdgeschoss mit insgesamt 6 Gewerbeeinheiten, von denen die größte ca. 1700 qm umfasst. Gewerbeflächen sollen flexibel zugeschnitten sein und über eine großzügige Raumhöhe von 60m verfügen*
- Sämtliche Mietflächen sind von der Flaniermeile aus zugänglich*
- Im nordwestlichen Gebäudeteil ist Parkgarage mit 78 Stellplätzen vorgesehen, die ausschließlich den geplanten Wohnungen vorbehalten bleiben soll*
- Die Zufahrt zur Garage soll von Norden her erfolgen, konkret noch nicht ersichtlich.*

- *Die Erschließung der Parkgarage über die Flaniermeile von der Berliner Straße ausgehend würde nicht befürwortet.*
- *Stattdessen würde Erschließung von der August-Bebel-Straße kommend bevorzugt. Alternativ wäre auch eine Anbindung über den Postparkplatz vorstellbar.*
- *Es sind zu unterscheiden: Lieferverkehr, Anfahrtsverkehr für geplante Baumaßnahmen sowie Verkehre für Entsorgung für geplante Abbruchmaßnahme/ Hinweis OMV*
- *Im 1. OG sind ausschließlich Gemeinschaftsräume und Abstellflächen vorgesehen.*
- *In den Wohntürmen sollen vom 2. bis 7. OG 2- und 3-Raumwohnungen mit einer Größe von 58 bis 75 qm entstehen, im Staffelgeschoss je Wohnturm drei Penthouse WE*
- *Das geplante Gebäude verfügt über 9 Geschosse ist damit etwas niedriger als die Wohnscheibe (11 Geschosse), Verschattungsstudie in Arbeit.*
- *Hohe städtebauliche Qualität des Entwurfes und entspricht den Zielen der Stadtentwicklung. Fachverwaltung befürwortet daher ihre Umsetzung.*
- *An dieser Stelle muss darauf verwiesen, dass das Vorhaben von den Festsetzungen des Bebauungsplanes „Einkaufszentrum Stadtpromenade“ aus dem Jahr 2016 abweicht, daher Prüfung Befreiung von den Festsetzungen des B-Plans nach § 31 BauGB oder die Aufstellung eines neuen Bebauungsplanes erforderlich.*
- *Hinweise auf Grundzüge der Planung städtebauliche Vertretbarkeit Abweichungen einschl. nachbarlichen Belangen*
- *Diesbezüglich bestehen seitens der Verwaltung auch nach Durchsicht einer durch den Vorhabenträger beigebrachten anwaltlichen Stellungnahme, die eine Vereinbarkeit des Vorhabens mit den Befreiungstatbeständen bescheinigt, weiterhin Zweifel. Für eine belastbare Prüfung dieser Thematik wird seitens der Fachverwaltung die externe Unterstützung einer Rechtsanwaltskanzlei benötigt.*
- *Grundsätzlich birgt die Zulassung eines Vorhabens auf dem Wege der Befreiung von den Festsetzungen eines Bebauungsplanes ein gewisses Klagerisiko.*
- *Daher empfiehlt die Verwaltung die Aufstellung eines neuen Bebauungsplanes mit ergänzendem städtebaulichen Vertrag bzw. die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit einem Durchführungsvertrag.*

Frau Tzschoppe ergänzt: Das sind Studien vom Büro Prof. Sommer und informiert die Mitglieder des BVA, dass der OB sich am

09.06.2021 an alle Gesellschafter schriftlich gewendet hat, bezüglich einer Erklärung zur Ausübung der Baugenehmigung vom 25.04.2018. Frau Tzschoppe zitiert aus dem Schreiben: „Nach hiesiger Auffassung kollidieren beide beabsichtigten Entscheidungen funktional und rechtlich mit der am 25.04.2018 erteilten Baugenehmigung für den Neubau eines Einkaufszentrums (EKZ) mit vier Wohn-bzw. Gewerbeeinheiten. Dies vorangestellt, ist es notwendig, dass Sie sich zur Inanspruchnahme der Baugenehmigung vom 25.04.2018 bzw. des Verzichts auf diese erklären. Für den Fall, dass Sie beabsichtigen, zwei oder mehrere Baugenehmigungen für dieses Grundstück zu erlangen und diese auch zu halten, wird gleichzeitig um eine Erklärung gebeten.

Nach vorläufiger rechtlicher Einschätzung würde die Erteilung einer neuen Baugenehmigung wohl eine Änderung des B-Planes erforderlich machen. Meinerseits würde hierzu nur ein vorhabenbezogener Bebauungsplan mit einem belastbaren städtebaulichen Vertrag als Vorlage in die StVV eingebracht werden.

Ich bitte Sie daher insbesondere zu den beiden erst genannten Fragestellungen mir bis zum 22.06.2021 eine Antwort zu kommen zu lassen.“

Abbruchmaßnahme, Baugenehmigung von 2018, ob diese noch ausgenutzt werden, OB hat den Termin gesetzt, die Stadtverordneten zu informieren

Herr Picl fragt zur Zeitschiene nach.

Frau Mohaupt antwortet, dass vertiefende Untersuchungen notwendig sind bzgl. Planverfahren oder Befreiung

Herr Kettlitz: ernst zu nehmendes Projekt, Grundlage um weiter zu reden, aber ..., Investor – wie ernsthaft er das verfolgt, vorerst rechtliche Einschätzung notwendig

Herr Richter: technische Fragen – verkehrliche Anbindung und Lieferverkehr, zeichnen sich Lösungen ab? städtebaulich nichts einzuwenden

Frau Mohaupt antwortet zur Zufahrt zur Parkgarage, das obliegt dem Planverfahren und Baugenehmigungsverfahren = Schlüsselproblem, Abbruchmaßnahme, Baustraße nicht ausreichend ausdiskutiert

Herr Käks: wir haben eine Rechtsposition, Vertrauen zu dem Eigentümer ist minus unendlich, Grundzüge müssen geklärt werden, bis hin zum Kellergeschoss – bleibt es?

Verträge müssen rechtssicher sein – verbindliche und belastbare Finanzierung

Herr Fritsche: Energieversorgung – Fotovoltaik, etc.

Herr Mohaupt: vorerst muss grundsätzliches Votum gefällt werden

Herr Käks: wir behalten unsere Rechtsposition

Frau Tzschoppe: heute wird kein Votum/Abstimmung erwartet
Herr Kurth: hier muss sich etwas tun, derzeitiger Zustand muss beendet werden, Stadt und Kommunalpolitik – steht jedem neuen Projektansatz positiv gegenüber
Investor – ist das Projekt ernst gemeint? Rahmenbedingungen des Investors
Frau Mohaupt: Investor sprach vom Neustart, wirbt um Vertrauen, Gespräche sind ernsthaft, Abbruch soll schnellst möglich erfolgen
Herr Schnapke fasst zusammen: Wir sind froh, dass es ein neues Projekt gibt das ins Stadtgefüge passt und können der Stadt mitgeben, dass auf dieser Basis des Projektes weiterverhandelt werden kann.
Stadt hat Flaniermeile gebaut – Einfahrt zur Tiefgarage und Lieferzufahrt müssen geklärt werden.

7. Vorlagen der Verwaltung

7.1. Aufstellungsbeschluss - Bebauungsplan Nr. W/47/121 „Viehmarkt“ IV-031/21

FB Stadtentwicklung, Frau Mohaupt
Frau Mohaupt stellt die übersendete Präsentation vor. (Anlage 6) Ausbau und Erweiterung des Bahnwerks Projekt „Phönix“ – DB AG hat einen Erwerbsantrag für den südlichen Teil gestellt – für Kita und Parkhaus.
Erwerbsantrag eines Wohnungsunternehmens – etwa 200 WE möglich
Veranstaltungsplatz muss verlagert werden-Gespräche mit dem FB 32, Varianten wurden untersucht-3 Standorte sind derzeit noch im Gespräch

Herr Kettlitz: 3 Alternativstandorte, Abschluss des Karnevalumzugs, Karl-Liebknecht-Straße schlechter Zustand
Frau Mohaupt antwortet: Investition K-L-Str. in Liste 2, soll schon lange saniert werden, zu den 3 Standorten kann noch nichts gesagt werden.
Herr Käks: Will die Bahn sich aktiv an dem Planverfahren beteiligen?
Frau Mohaupt antwortet: grundsätzliche Bereitschaft der Bahn zum Städtebaulichen Vertrag geäußert
Frau Kühl: Landesamt empfiehlt Wettbewerb, wird das gefördert?
Frau Mohaupt beantwortet das positiv.

Die Vorlage wird der Stadtverordnetenversammlung zur Beschlussfassung empfohlen: 10 : 0 : 0

7.2. Aufstellungsbeschluss Bebauungsplan „Schwimmende Photovoltaikanlage Cottbuser Ostsee“ sowie Änderung/Ergänzung des Flächennutzungsplanes (FNP) IV-037/21

FB Stadtentwicklung, Frau Mohaupt

LEAG Herr Bayer, EPNE Herr Leppin

Frau Mohaupt informiert über den Ausstellungsbeschluss. Die Präsentation wurde übersandt (Anlage 7)

Herr Dr. Kühne: großartige Chance auch für das Hafenquartier, europaweit keine vergleichbare Anlage → wissenschaftliche Begleitung?

*Herr Bayer antwortet – Letter of intent – mit BTU und Stadt
In den Niederlanden gibt es ein solches Projekt. Es soll realisiert werden während noch kein Wasser im Ostsee ist. Wissenschaft soll integriert werden – es gibt Ansätze auch in Verbindung mit der Fischerei.*

Frau Kühl: Verwaltungsgerichtsurteil, welchen Einfluss hat das auf das Vorhaben?

Herr Bayer: Anlage wird auf dem Trockenen geplant und läuft dann mit der Wasserflutung auf.

Herr Käks: Tourismus soll am Cottbuser Ostsee stattfinden, es sind noch eine ganze Reihe von Fragen zu klären.

Entwicklungsvereinbarung LEAG/Stadt notwendig

Herr Dr. Kühne: Gutachten, wie werden die Kabel geführt?

Herr Bayer antwortet zu beiden Punkten

Herr Picl: Finanzielle Auswirkungen für die Stadt Cottbus, Stadt an den Erträgen beteiligt?

Herr Bayer antwortet – Bürgeranlage ist derzeit nicht geplant

Herr Kettlitz: aus diesem Raum – Aufbruch → innovatives Projekt

Herr Schnapke: es sind Eigentumsfragen zu klären, zeitlich aufwendig

Herr Leppin: Flurneuerungsverfahren läuft, LEAG ist Eigentümer der Fläche

Die Vorlage wird der Stadtverordnetenversammlung zur Beschlussfassung empfohlen: 6 : 0 : 4

7.3. Abwägungs- und Satzungsbeschluss Bebauungsplan Nr. N/33/119 "Am Saspower Fließ" IV-038/21

FB Stadtentwicklung, Frau Mohaupt

Frau Mohaupt stellt das Planverfahren vor. Die Präsentation zur Vorlage wurde übersandt (Anlage 8)

Die Vorlage wird der Stadtverordnetenversammlung zur Beschlussfassung empfohlen: 10 : 0 : 0

7.4. Bebauungsplan „Erweiterung Autohaus Schulze“ - Änderung der Planungsziele IV-039/21

FB Stadtentwicklung, Frau Mohaupt

Frau Mohaupt stellt die geänderten Planungsziele anhand der übersandten Präsentation vor (Anlage 9)

Die Vorlage wird der Stadtverordnetenversammlung zur Beschlussfassung empfohlen: 8 : 0 : 2

7.5. Beschluss der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes Gallinchen (Teilbereich "Am Birkengrund") IV-042/21

FB Stadtentwicklung, Frau Mohaupt

*Frau Mohaupt stellt die übersandte Präsentation vor (Anlage 10)
→ Verkürzung des Verfahrens wird angestrebt*

Die Vorlage wird der Stadtverordnetenversammlung zur Beschlussfassung empfohlen: 10 : 0 : 0

8. Anträge aus der Stadtverordnetenversammlung

8.1. Straßenschilder für Menschen mit Sehbehinderung AT-25/21

Antragsteller: DIE LINKE

*Frau Kühl stellt den Antrag vor. Fördermöglichkeiten, Initiative auch in anderen Städten, Verbände sehen das positiv
Herr Richter berichtet aus dem Sozialausschuss – Votum für den Antrag*

Herr Kurth: SPD unterstützt diesen Antrag

Der Antrag wird der Stadtverordnetenversammlung zur Beschlussfassung empfohlen: 9 : 0 : 1

8.2. Prüfung des Einsatzes der SimRa- App zur Erfassung von Verkehrsdaten für die Planung des Radverkehrs in Cottbus AT-27/21

Antragsteller: SPD

*Herr Kurth stellt den Antrag vor. Positiv beim Stadtradeln
Die App funktioniert über das Handy.*

Herr Dr. Kühne: runder Tisch Radverkehr unterstützt das

Der Antrag wird der Stadtverordnetenversammlung zur Beschlussfassung empfohlen: 10 : 0 : 0

8.3. Marktgerechte und bedarfsorientierte Wohnbauflächenangebote AT-07/21

*Antragsteller: Fraktion CDU
Arbeitsstand Baulandkataster
FB Stadtentwicklung, Frau Mohaupt*

*Frau Mohaupt stellt den Zwischenstand des Baulandkatasters vor (Anlage 11)
Wird im September in den Ausschüssen wieder vorgestellt.
Herr Käks: verweist auf die 3. Runde FNP in der IHK*

8.4 Sperrung der Straße „Altmarkt“ zwischen Wendenstr./Spremlinger Str. und Neustädter Straße auch in östlicher Richtung für den Durchgangsverkehr AT-29/21

*Antragsteller: Fraktion GfC
FB Stadtentwicklung, Frau Mohaupt*

*Herr Schnapke: Antrag müsste noch mal umformuliert werden
Herr Steinberg verweist auf das Mobilitätskonzept und erläutert den gestellten Antrag – zeitlich befristetes Pilotprojekt
Frau Mohaupt – Straßenverkehrsbehörde könnte innerhalb von 3 Wochen die Sperrung umsetzen – zeitlich befristet
Ausschilderung in 3 Varianten
Frau Kühl: sinnvoll, es rechtzeitig in den Medien zu kommunizieren, interessanter Feldversuch
Herr Kettlitz: hin und her gerissen mit diesem Antrag
Noch viele Fragen offen, z. B. zum Verkehr in der Klosterstraße
Herr Steinberg: befristet bis 15. oder 30. Oktober
Herr Dr. Kühne: probieren
Herr Schnapke: Pflastersteine gleichzeitig befestigen; als Sperrung auf Probe
Herr Käks: Vertreter der Händler, Gastronomen
Herr Koritkowski stellt die verkehrliche Situation anhand eines Luftbildes dar.*

*Bis zum Hauptausschuss werden Unterlagen von der Verwaltung verteilt
Frau Kühl: könnte ein Antrag des Ausschusses Bau und Verkehr werden.
Herr Steinberg stimmt zu.*

9. Sonstiges

Cottbus/Chósebuz, 01.07.2021

Gez. Jörg Schnapke
Vorsitz des Ausschusses Bau und Verkehr