



Vorlagen-Nr.	
StVV	IV-006/22
HA	

Geschäftsbereich: IV

Fachbereich: 63/61

Termin der Tagung: 26.01.2022

Vorlage zur Entscheidung	
<input type="checkbox"/> durch den Hauptausschuss	<input checked="" type="checkbox"/> öffentlich
<input checked="" type="checkbox"/> durch die Stadtverordnetenversammlung	<input type="checkbox"/> nichtöffentlich

Beratungsfolge:	Datum		Datum
<input checked="" type="checkbox"/> Dienstberatung Oberbürgermeister	07.12.2021	<input type="checkbox"/> Ausschuss für Umwelt und Klimaschutz	
<input type="checkbox"/> Ausschuss für Haushalt und Finanzen		<input checked="" type="checkbox"/> Ausschuss für Bau und Verkehr	03.01.2022
<input type="checkbox"/> Ausschuss für Recht, Ordnung, Sicherheit und Petitionen		<input checked="" type="checkbox"/> Hauptausschuss	19.01.2022
<input type="checkbox"/> Ausschuss für Soziales, Gesundheit und Rechte für Minderheiten		<input checked="" type="checkbox"/> Stadtverordnetenversammlung	26.01.2022
<input type="checkbox"/> Ausschuss für Bildung, Sport, Kultur und sorbisch/wendische Angelegenheiten		<input type="checkbox"/> Beteiligung Ortsbeiräte nach KVerf	
<input type="checkbox"/> Ausschuss für Wirtschaft, Beteiligung und Strukturwandel		<input type="checkbox"/> Information an AG Ortsteile	
		<input type="checkbox"/> Jugendhilfeausschuss	

**Beratungsgegenstand:**

**Städtebauliche Entwicklung der Brachfläche Stadtpromenade – Entscheidung zum weiteren Vorgehen**

**Beschlussvorschlag:**

Die Stadtverordnetenversammlung möge beschließen:

- Der Oberbürgermeister wird beauftragt, die EKZ Stadtpromenade Cottbus GmbH als Grundstückseigentümerin durch Bescheid (Baugebot) zu verpflichten, das Grundstück entsprechend des Bebauungsplanes M/4/100 „Einkaufszentrum Stadtpromenade“ zu bebauen.
- Während der Dauer des Baugebotsverfahrens werden mit der Grundstückseigentümerin keine alternativen Bauvorhaben verhandelt, die nicht den Festsetzungen des vorgenannten Bebauungsplanes entsprechen.

---

Holger Kelch

<b><u>Beratungsergebnis des HA/der StVV:</u></b>	<b>Beschluss-Nr.:</b>
<input type="checkbox"/> einstimmig <input type="checkbox"/> mit Stimmenmehrheit	Tagung am:      TOP:
<input type="checkbox"/> laut Beschlussvorschlag	Anzahl der <b>Ja</b> -Stimmen:
<input type="checkbox"/> mit Veränderungen (siehe Niederschrift)	Anzahl der <b>Nein</b> -Stimmen:
	Anzahl der <b>Stimmenthaltungen:</b>

**Problembeschreibung/Begründung:**

## 1. Grundlage Baugebot

(Anlage 1)

## 2. Chronologie/Begründung

Die EKZ Stadtpromenade Cottbus GmbH (EKZ-GmbH) hat der Stadtverwaltung mit Stand vom 16.04.2021 (aktualisiert mit Stand vom 13.08.2021, Anlage 2, im Wesentlichen zwei Wohntürme mit eingeschossiger Geschäftsunterlagerung incl. Stellplätze) ein Konzept zur Bebauung der Brachfläche in der Stadtpromenade mit einem Wohn- und Geschäftshaus übergeben. Ein weiteres Konzept mit der Firma Ten Brinke Group ist in der Anlage 3 dargestellt. Vergleichbar mit Anlage 2, wobei zwischen den Wohntürmen ein siebengeschossiger Zwischenbau entstehen soll (zweite Wohnscheibe). Beide Konzepte widersprechen den Festsetzungen des Bebauungsplanes M/4/100 „Einkaufszentrum Stadtpromenade“ und sind daher auf der Grundlage von § 30 BauGB bauplanungsrechtlich nicht zulässig. Die Planungen können auch nicht auf der Grundlage von § 31 Abs. 2 BauGB durch Befreiung von den Festsetzungen genehmigt werden, da die Abweichungen die Grundzüge der Planung berühren.

Mit Schreiben vom 13.07.2021 teilte die EKZ-GmbH mit, dass sie die Baugenehmigung Az.: 01809-2015 Neubau eines Einkaufszentrums (EKZ) mit vier Wohn-bzw. Gewerbeeinheiten nicht mehr umsetzen wird. Am 15.09.2021 wurde ein Anschreiben an die EKZ-GmbH gesandt, in dem die EKZ-GmbH über die Einleitung eines Baugebotsverfahrens informiert wurde und in dem die EKZ-GmbH zu einer ersten Erörterung am 11.11.2021 eingeladen wurde. Diese fand statt. Im Ergebnis ist die Verwaltung der Auffassung, dass die Voraussetzungen für ein Baugebot gegeben sind. Das Baugebot enthält als Option die Bebauung des Grundstücks entsprechend der Festsetzungen des Bebauungsplanes, ein Übernahmeverlangen durch die Eigentümerin oder eine einvernehmliche Abwendungsvereinbarung.

Im Februar 2021 wurde durch die EKZ GmbH ein regionaler Unternehmer als Partner benannt. Mitte des Jahres ist der Stadt jedoch mitgeteilt worden, dass es keine Zusammenarbeit geben wird. Im Juni 2021 wurde durch die EKZ-GmbH die Firma Ten Brinke Group als neuer strategischer Partner benannt. Eine Prüfung der Verwaltung hat die Zuverlässigkeit dieses Partners für ein derartiges Vorhaben bejaht.

Im Rahmen eines sogenannten Letter of intend (LOI), gesandt an Ten Brinke Group und EKZ, war es Wille der Stadt eine verlässliche Struktur zum Fortgang eines Bauvorhabens zu erzielen. Hierbei war auch die Durchführung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes als Handlungsoption mit in Betracht gezogen worden. Diese Vorgehensweise bis hin zu einem beabsichtigten städtebaulichen Vertrag war zwischen den Partnern vorbesprochen worden.

Mit Datum vom 26.11.2021 hat die Stadt Kenntnis erlangt, dass es zwischen der EKZ GmbH und der Firma Ten Brinke Group keine vertragliche Regelung geben wird.

**Finanzielle Auswirkungen:** Ja Nein**1. Gesamtkosten:****2. Sicherstellung der Finanzierung:****3. Folgekosten:**

Fortsetzung:

Die vorgelegten Konzepte weisen zwar eine hohe städtebauliche Qualität auf, entsprechen jedoch insbesondere in ihren Mischungsverhältnissen (Handel/Gewerbe zu Wohnen) mit einem deutlichen Übergewicht zugunsten des Wohnens nicht der städtebaulichen Zielstellung der Stadt.

Der o.g. Bebauungsplanes sieht in diesem exponierten innerstädtischen Bereich die Errichtung eines Einkaufszentrums vor, das die bestehenden Einkaufsbereiche miteinander verbindet und die Attraktivität der Innenstadt somit insgesamt steigert. Wohnungen sind in dem Bebauungsplan bisher nur ausnahmsweise oberhalb des 1. OG vorgesehen.

Aus der Chronologie der vergangenen 10 Jahre und den Ereignissen der letzten Monate ergibt sich aus Sicht der Verwaltung die Prognose, dass aus Gründen, die nicht in der Bauausführung und deren wirtschaftlichen Betrachtung liegen, wohl auf Dauer sich kein strategischer Partner bereit erklären wird, das Vorhaben finanziell zu stützen.

Daher wird der Stadtverordnetenversammlung empfohlen, den Oberbürgermeister mit der Anordnung eines Baugebotes zu beauftragen. An den Zielen des Bebauungsplanes M/4/100 „Einkaufszentrum Stadtpromenade“ ist festzuhalten.