Stadt Cottbus / město Chóśebuz
Der Oberbürgermeister

Vorlagen-Nr.	
StVV	IV – 032/22
HA	

Geschäftsbereich: IV **Fachbereich:** 61 **Termin der Tagung:** 27.04.2022

Vorlage zur Entscheidung	
☐ durch den Hauptausschuss	☒ öffentlich
☒ durch die Stadtverordnetenversammlung	☐ nichtöffentlich

Beratungsfolge:	**Datum**		**Datum**
☒ Dienstberatung Oberbürgermeister	22.03.2022	☒ Ausschuss für Umwelt und Klimaschutz	14.04.2022
☐ Ausschuss für Haushalt und Finanzen		☒ Ausschuss für Bau und Verkehr	13.04.2022
☐ Ausschuss für Recht, Ordnung, Sicherheit und Petitionen		☒ Hauptausschuss	20.04.2022
☐ Ausschuss für Soziales, Gesundheit und Rechte für Minderheiten		☒ Stadtverordnetenversammlung	27.04.2022
☐ Ausschuss für Bildung, Sport, Kultur und sorbisch/wendische Angelegenheiten		☒ Beteiligung Ortsbeiräte nach KVerf	10.03.2022
☐ Ausschuss für Wirtschaft, Beteiligung und Strukturwandel		☐ Information an AG Ortsteile	
		☐ Jugendhilfeausschuss	

Beratungsgegenstand:

Bebauungsplan „Einkaufszentrum Lausitz-Park“
Beschluss zur öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanentwurfes

Beschlussvorschlag:

1. Der Entwurf des Bebauungsplanes „Einkaufszentrum Lausitz-Park“ in der Fassung vom 08.03.2022 bestehend aus Planzeichnung und textlichen Festsetzungen (Anlage 1) wird einschließlich der dazugehörigen Begründung mit Umweltbericht (Anlage 2) gebilligt.
2. Der Entwurf des Bebauungsplanes ist mit seiner zugehörigen Begründung einschließlich Umweltbericht gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen.

Holger Kelch

Beratungsergebnis des HA/der StVV:

☐ einstimmig ☐ mit Stimmenmehrheit

☐ laut Beschlussvorschlag

☐ mit Veränderungen (siehe Niederschrift)

Beschluss-Nr.:

Tagung am: TOP:

Anzahl der **Ja**-Stimmen:

Anzahl der **Nein**-Stimmen:

Anzahl der **Stimmenthaltungen**:

Problembeschreibung/Begründung:

Die Stadtverordnetenversammlung hat mit Beschluss vom 25.09.2019 die Aufstellung des Bebauungsplanes (B-Plan) „Einkaufszentrum Lausitz-Park“ eingeleitet. Der B-Plan soll die planungsrechtlichen Zulässigkeitsvoraussetzungen für die zukunftsfähige Umstrukturierung des bestehenden Einkaufszentrums schaffen und dabei sicherstellen, dass nachteilige städtebauliche Auswirkungen auf die Innenstadt (zentraler Versorgungsbereich - A-Zentrum gemäß Einzelhandels- und Zentrenkonzept (EHZK)) ausgeschlossen werden.

Daher wurde zwischen der Stadt und der Vorhabenträgerin, der EDEKA-MIHA Immobilien-Service GmbH, in einem städtebaulichen Vertrag vereinbart, dass die künftige Gesamtverkaufsfläche nicht über den bisherigen Bestand von 44.800 m^2 aufwachsen darf. Ferner besteht Regelungsbedarf hinsichtlich der zulässigen Warensortimente einschließlich der jeweiligen Verkaufsflächengrößen und Betriebsformen. Dazu wurde durch die BBE Handelsberatung GmbH (auch Autor des EHZK) im Juli 2020 eine „Auswirkungsanalyse zur Neuaufstellung des Einkaufszentrums „Lausitz Park“ in der Stadt Cottbus“ sowie eine ergänzende Stellungnahme im März 2022 beigebracht (beide Anlage 3), die entsprechende Empfehlungen zur planungsrechtlichen Festsetzung von Verkaufsflächenobergrenzen für die jeweiligen Sortimente enthalten. Diese wurden in den hier vorliegenden Entwurf des Bebauungsplanes übernommen.

Die im Planverfahren erforderlichen frühzeitigen Beteiligungen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit wurden durchgeführt. Die planungsrelevanten Hinweise wurden in die Erarbeitung der Bauleitplanentwürfe eingestellt. So wurde die Regelung zur zentrenrelevanten Verkaufsflächenobergrenze nach Hinweis der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung präzisiert und per Festsetzung auf 30.000 m^2 begrenzt, um zu gewährleisten, dass der Bebauungsplan gemäß § 1 Abs. 4 BauGB den Zielen der Raumordnung entspricht (Ziel 2.13 Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg: keine Erweiterung der zentrenrelevanten Verkaufsfläche an Standorten, die sich außerhalb zentraler Versorgungsbereiche befinden).

Im B-Plan konkret festgesetzt wird insbesondere ein Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Einkaufszentrum. Dieses wird in zwei Teilflächen (SO 1 und SO2) gegliedert.

Im südlichen SO 2 ist die Errichtung eines Gebäudekomplexes mit dem neuen Marktkauf-Standort und einem Getränkemarkt sowie einer Vorkassenzone (Shopzone) geplant. Dazu wurde die Bestandsbebauung bereits abgebrochen und ein Bauantrag zur Errichtung des o.g. Gebäudes eingereicht. Dieser wurde durch die Stadt Cottbus/Chóśebuz auf Grundlage von § 15 Abs. 1 BauGB bis zur Planreife des Bebauungsplanes zurückgestellt. Durch den Vorhabenträger wird die Erteilung einer Baugenehmigung nach § 33 Abs. 1 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben während der Planaufstellung) nach Abschluss der Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung angestrebt.

-Fortsetzung auf Seite 3-

Finanzielle Auswirkungen: ☐ Ja ☒ Nein

1. Gesamtkosten:

2. Sicherstellung der Finanzierung:

3. Folgekosten:

-Fortsetzung von Seite 2-

In einem zweiten Schritt ist nach Innutzungnahme des südlichen Gebäudekomplexes der Umzug des Marktkaufs und anschließende Abbruch der Bestandsbebauung und Neubau eines Fachmarktzentrums im nördlichen SO 1 geplant. Zudem werden auch die Freianlagen im Gesamtareal umfassend erneuert. Neben der Neugestaltung der Parkplatzflächen wird im Untergrund ein umfassendes System zur Speicherung und Versickerung des Niederschlagswassers eingebaut. Nur das Gebäude des Bau- und Gartenmarktes bleibt im Bestand erhalten.

Der Ortsbeirat Groß Gaglow hat der Aufstellung des Bebauungsplanes bereits im Jahr 2019 zugestimmt. Für den Verfahrensschritt der öffentlichen Auslegung wurde er am 10.03.2022 wiederum um Stellungnahme gebeten. Diese liegt noch nicht vor.

Anlagen:

Anlage 1: Bebauungsplanentwurf „Einkaufszentrum Lausitz-Park“ bestehend aus Planzeichnung und textlichen Festsetzungen mit Stand vom 08.03.2022

Anlage 2: Begründung mit Umweltbericht zum Entwurf des Bebauungsplanes mit Stand vom 08.03.2022

Anlage 3: Auswirkungsanalyse zur Neuaufstellung des Einkaufszentrums „Lausitz Park“ in der Stadt Cottbus“ aus Juli 2020 sowie eine ergänzende Stellungnahme aus März 2022