

AMTLICHE BEKANNTMACHUNG

Vorkaufsrechtssatzung TIP

Satzung der Stadt Cottbus/Chósebuz über das besondere Vorkaufsrecht für das Gebiet des Technologie- und Industrieparks (TIP) Cottbus

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Cottbus/Chósebuz hat in ihrer Sitzung am 25.11.2020 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 (Beschlussvorlagen-Nr.: IV - 039/20):

§ 1 Anordnung des Vorkaufsrechts

Zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung steht der Stadt Cottbus/Chósebuz in dem durch § 2 bezeichneten Gebiet des Technologie- und Industrieparks (TIP) Cottbus 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/Chósebuz befinden. Die Grundlage für diese städtebauliche Maßnahme wurde bereits mit dem Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplans Nr. N / 49 / 73 „*Technologie- & Industriepark Cottbus*“ Teil Cottbus am 24.10.2007 geschaffen.

§ 2 Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich ist der Abgrenzungsplan im Maßstab 1:5.000 vom 24.07.2020, der Bestandteil dieser Satzung ist (Anlage 1), maßgebend.

Der Geltungsbereich umfasst auf insgesamt 298,16 ha folgende Flurstücke (vollständig oder in Teilen):

Cottbus, Gemarkung Brunschwig

Flur 39

Flurstücke 22, 26, 33, 37, 38, 39, 40, 41, 43, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 52, 54, 55, 56, 57, 58, 59

Flur 40

Flurstücke 153, 226, 245, 246

Flur 45

Flurstücke 166, 326, 336, 337, 340, 341

Cottbus, Gemarkung Sielow

Flur 5

Flurstücke 102, 197, 198, 392, 394, 396, 398, 400, 402, 403, 404, 405, 406, 407, 408, 409

Flur 6

Flurstücke 387, 388, 389, 390, 392, 574, 575

Cottbus, Gemarkung Ströbitz

Flur 32

Flurstücke 156

Flur 37

Flurstücke 205, 206, 257, 258, 259, 260, 264, 265, 274, 276, 277, 299, 300, 301, 302, 303, 304, 305, 306, 307, 308, 309, 310, 312, 313, 318, 319, 320, 321, 324, 325, 326, 327, 328, 329, 330, 331, 332, 333, 334, 335, 336, 337, 338, 339, 340, 341, 342, 343, 344, 345, 346, 347, 348, 349, 350, 351, 352, 353, 354, 355, 356, 357, 358, 359, 360, 361, 362, 363, 365, 366, 367, 368, 369, 370, 371, 372, 373, 374, 375, 376, 377, 378, 379, 380, 381, 382, 383, 417, 418, 419, 420, 422, 423, 427, 429, 430, 438, 442, 443, 444, 445, 446, 447, 448, 449, 450, 451, 452, 453, 456, 457, 459, 461, 462, 465, 467, 471, 473, 474, 475, 477, 479, 480, 481, 482, 483, 484, 485, 486, 488, 490, 491

§ 3 Inkrafttreten

Die Satzung über das besondere Vorkaufsrecht tritt mit dem Tag der öffentlichen Bekanntmachung nach § 25 Abs. 1 Satz 2 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/Chósebus.

Cottbus/Chósebus, den 25.11.2020

Holger Kelch
Oberbürgermeister der Stadt Cottbus/Chósebus

Anlagen:

Anlage 1 - Geltungsbereich

Anlage 2 - Begründung zur Vorkaufsrechtssatzung TIP

Anlage 1 gemäß § 2 der Satzung der Stadt Cottbus/Chósebus über das besondere Vorkaufsrecht für das Gebiet des Technologie- und Industrieparks (TIP) Cottbus:
Räumlicher Geltungsbereich im Maßstab 1:5.000 vom 24.07.2020

Der Geltungsbereich als Abgrenzungsplan der Vorkaufsrechtssatzung wird in Form der Ersatzbekanntmachung bekannt gemacht. Der hier im Amtsblatt für die vorgenannte Satzung nur zu Orientierungszwecken beigefügte Plan entspricht inhaltlich dem Original-Lageplan im Maßstab 1:5.000. Maßgeblich ist jedoch der ersatzbekanntgemachte Original-Lageplan.

Der wesentliche Inhalt des Plans ergibt sich aus § 2 der Vorkaufsrechtssatzung. Der Geltungsbereich (Anlage 1) wird im Rathaus der Stadt Cottbus/Chósebus, Karl-Marx-Straße 67, 03044 Cottbus/Chósebus, Geschäftsbereich IV, Fachbereich 61 Stadtentwicklung, Raum 4.076 auf Dauer während der Sprechzeiten zu jedermanns kostenfreier Einsicht bereitgehalten. Über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft erteilt. Es wird darum gebeten, sich vorher telefonisch (Tel.: 0355 / 612 4122) anzumelden. Der Inhalt der Bekanntmachung wird ergänzend im Internet unter www.cottbus.de/bauplanung zur Einsichtnahme veröffentlicht.

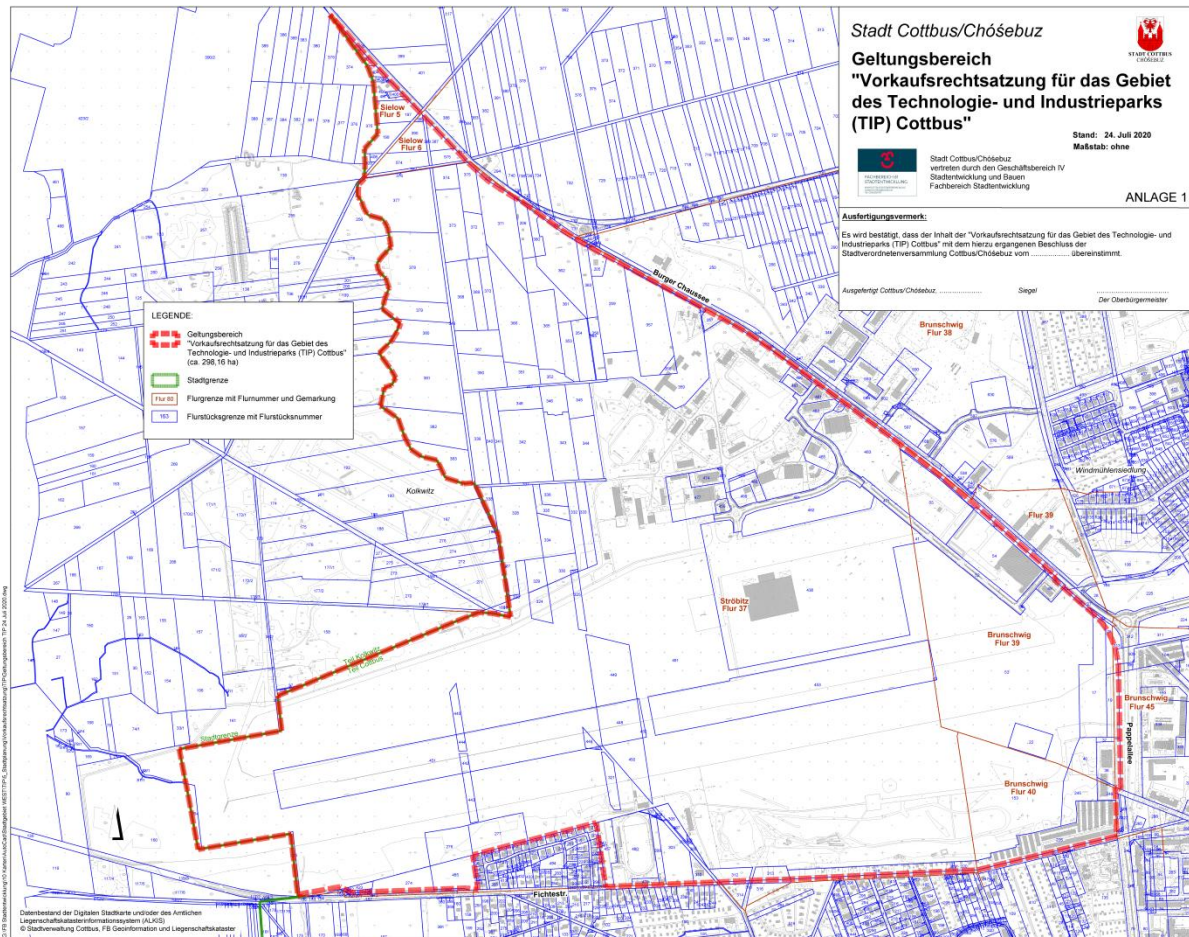
Bekanntmachungshinweise:

a) Die Bezeichnung der Flurstücke in der Aufstellung unter § 2 der Vorkaufsrechtssatzung entspricht den Flurstücksbezeichnungen zum Stichtag 24.07.2020.

b) Gemäß § 215 Abs. 1 BauGB wird darauf hingewiesen, dass die nachstehenden Verletzungen von Vorschriften unbeachtlich werden, wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung der Satzung schriftlich gegenüber der Stadt Cottbus/Chósebus unter Darlegung des die Verletzung begründeten Sachverhalts geltend gemacht worden sind:

1. eine nach § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3 BauGB beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften und
2. nach § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs.

c) Gemäß § 3 Abs. 4 BbgKVerf ist es unbeachtlich, wenn eine Satzung unter Verletzung von landesrechtlichen Verfahrens- oder Formvorschriften zustande gekommen ist und diese Verletzung nicht schriftlich innerhalb eines Jahres seit der öffentlichen Bekanntmachung der Satzung gegenüber der Stadt unter der Bezeichnung der verletzten Vorschrift und der Tatsache, die den Mangel ergibt, geltend gemacht worden ist. Dies gilt nicht, wenn die Vorschriften über die Genehmigung der Satzung verletzt worden sind. Satz 1 gilt auch für die Verletzung von landesrechtlichen Verfahrens- oder Formvorschriften über die öffentliche Bekanntmachung, jedoch nur dann, wenn sich die Betroffenen aufgrund der tatsächlich bewirkten Bekanntmachung in zumutbarer Weise verlässlich Kenntnis von dem Satzungsinhalt verschaffen konnten.



Geltungsbereich Vorkaufsrechtssatzung TIP (ohne Maßstab)

Anlage 2

Begründung zur Satzung über das besondere Vorkaufsrecht der Stadt Cottbus/Chóseebuz für das Gebiet des Technologie- und Industrieparks (TIP) Cottbus

Die Stadt Cottbus/Chóseebuz 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. Ein wichtiger Baustein beim Anbieten von Perspektiven ist das bereits im Integrierten Stadtentwicklungskonzept (INSEK) „Cottbus/Chóseebuz 2035“ (1. Fortschreibung; Beschluss-Nr. IV-011-49/19; StVV-Beschluss vom 24.04.2019) genannte zentrale Vorhaben der aktiven Unterstützung des regionalen Strukturwandels in Form einer Fokussierung auf Wirtschaft, Wissenschaft, Innovation und regionale Funktionen. Hierfür wird beabsichtigt, das stadtentwicklungspolitisch bedeutende Gebiet des ehemaligen Militärflugplatzes Cottbus-Nord - im Weiteren auch TIP Cottbus genannt - städtebaulich sowie wirtschaftlich zu erschließen und zu entwickeln.

Auf dem vorbezeichneten Areal im Nordwesten von Cottbus/Chóseebuz ist die Etablierung von weiträumig zusammenhängenden Industrie- und Gewerbegebieten in unmittelbarer Nähe zur Brandenburgischen Technischen Universität Cottbus-Senftenberg (BTU C-S) sowie mit lokaler und überregionaler Bedeutung geplant. Die direkte Nachbarschaft zum angrenzenden Entwicklungsgebiet der vormaligen Albert-Zimmermann-Kaserne respektive des künftigen Technologie- und Industrieparks (TIP) Nord wird dabei zu Synergieeffekten führen. In räumlich konzentrierter Lage stünde damit zukünftig - vorausgesetzt der Möglichkeit des ergänzenden Zuerwerbs von Flächen - ein ausreichendes Potential für großflächige Unternehmens- bzw. Industrieansiedlungen bereit, denen die Stadt Cottbus/Chóseebuz aufgrund fehlender Alternativen bisher nicht begegnen konnte. Die Notwendigkeit der Ausweisung entsprechender Bauflächen, insbesondere mit planungsrechtlichem Industriegebiets-Status (GI), wird ferner im Gewerbeflächenentwicklungskonzept der Stadt Cottbus/Chóseebuz (Beschluss-Nr. IV-083-42/07; StVV-Beschluss vom 28.11.2007; laufende Fortschreibung des Konzeptes mit avisierter Beschlussfassung in 10/2020) konstatiert.

Priorität bei der städtebaulichen Ausrichtung des universitätsnahen Revitalisierungsgebietes TIP Cottbus hat die Entwicklung und Bereitstellung von Flächen für Ansiedlungen (u. a. industriell-gewerbliche produktions- und technologieorientierte Großunternehmen, regionale mittelständische Betriebe, Kompetenzzentren, universitätsnahe Bundes- und Landesinstitute, Forschungseinrichtungen sowie universitäre Firmenausgründungen), die hinsichtlich ihrer Standortanforderungen, wie bspw. bezüglich ihrer Grundstückgrößen oder ihrer Störgrade, auf die Lage in einem hochschulnahen Industriegebiet angewiesen sind. Die Zielvorstellung lässt eine Bebauung des Planareals mit hochwertiger gebietstypischer Architektur, die durch Labor- und Institutsgebäude, Produktionsstätten sowie zugehörige Verwaltungs- und Dienstleistungsbereiche charakterisiert ist, erwarten.

Zur Sicherung der vorstehenden Planungsziele und zur Schaffung der dafür erforderlichen Rahmenbedingungen befindet sich für den Bereich des TIP Cottbus der Bebauungsplan Nr. N / 49 / 73 „Technologie- & Industriepark Cottbus“ Teil Cottbus in Aufstellung (Aufstellungsbeschluss vom 24.10.2007). Aufgrund des Bekanntwerdens von Flächenverkaufsabsichten bzw. Grundstücksveränderungen innerhalb des B-Plan-Geltungsbereiches sowie angrenzender Flächen 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/Chóseebuz 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.

Der Betrachtungsraum der vorliegenden Satzung umfasst neben dem Geltungsbereich des bereits bezeichneten Bebauungsplans auch die nördlich an das Gebiet anschließenden Flächen westlich der Burger Chaussee / Am Zollhaus bis zur Schnittstelle Stadtgebietsgrenze / Straße Am Zollhaus. Diese prädestinieren sich aufgrund ihrer unmittelbar an den TIP Cottbus angrenzenden Lage für potentiell notwendig werdende, projektumsetzungsbezogene Begleitvorhaben, wie bspw. die der umfassend zu berücksichtigenden natur- und artenschutzrechtlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen, oder für eine perspektivisch anzudenkende Erweiterung des Industrie- und Gewerbegebietes.

Die Ausübung des Vorkaufsrechtes auf der Grundlage dieser Satzung bedarf der Einzelfallprüfung und -entscheidung. Das Vorkaufsrecht ist insbesondere dann vorzunehmen ist, 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 TIP Cottbus soll mittels der vorliegenden Vorkaufsrechtssatzung sichergestellt werden.

Entwicklungsziele

Zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung im Satzungsbereich sind die nachstehenden grundsätzlichen Entwicklungsziele maßgebend, um den TIP Cottbus zu einem zukunftsfähigen Industrie- und Gewerbegebiet zu transformieren:

- Stärkung und Weiterentwicklung der kommunalen Wirtschaftsstruktur über die Umnutzung von ehemals militärisch genutzten Flächen zu einem städtebaulich sowie wirtschaftlich bedeutenden Standort mit lokaler und überregionaler Strahlkraft,
- aktive Begleitung und Unterstützung des Strukturwandels in der Lausitz (u.a. über die Unterstützung der strukturellen Anpassung des Stadtorganismus an die Bergbaufolgenutzung im Osten von Cottbus/Chósebus mittels der geplanten Aufnahme der im Rahmen des Stadtumbauprozesses aus der Seevorstadt/Seeachse zu verlagernden Unternehmen aus dem gewerblich-industriellen Bereich),
- Herstellung einer räumlichen und funktionalen Verknüpfung zwischen dem TIP Cottbus, dem benachbarten TIP Nord, der angrenzenden BTU C-S, dem nahegelegenen Regionalen Gründerzentrum (RCGC), dem Bürohaus am Campus (BaC) sowie dem zukünftigen Cottbuser Ostsee zur Erzeugung von nachhaltigen Synergien zwischen Forschung und realer Anwendung in der Produktion sowie zur Freisetzung von wertschöpfenden Entwicklungspotentialen,
- Schaffung eines für Investoren in Quantität und Qualität attraktiven GI/GE-Standesortes im urbanen Raum mittels integrierter Stadtentwicklung,
- Entwicklung eines stadtstrukturell günstig gelegenen Vorsorgestandortes für die großflächige Ansiedlung von gewerblich-industriellen, technologieorientierten und forschungsintensiven Großprojekten, Instituten und Hochschulausgründungen,
- Bereitstellung eines der größten zusammenhängenden Flächenpotentiale im Land Brandenburg für die Ansiedlung von Unternehmen mit Bedarf an GI- und GE-Flächen,
- Profilierung und Förderung eines zukunftsfähigen und universitätsaffinen Innovations-, Forschungs-, Technologie-, Gewerbe- und Industriestandortes,
- Forcierung der Einheitsbildung mit dem TIP Nord,
- Verstetigung und Stärkung des Anspruches von Cottbus/Chósebus, eine herausragende Universitäts-, Wissenschafts- und Forschungsstadt mit hochwertigen Dienstleistungs- und Innovationsstandorten zu sein (mittels Revitalisierung und Qualifizierung des TIP Cottbus zu einem landesweit bedeutsamen GI/GE-Gebiet),
- Schaffung eines überregional bedeutsamen Angebotes im Rahmen des regionalen Strukturwandelprozesses über die Generierung neuer Arbeitsplatzpotentiale zur Fachkräftesicherung und -gewinnung.

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

Cottbus/Chósebuz, den 25.11.2020

Holger Kelch
Oberbürgermeister der Stadt Cottbus/Chósebuz

