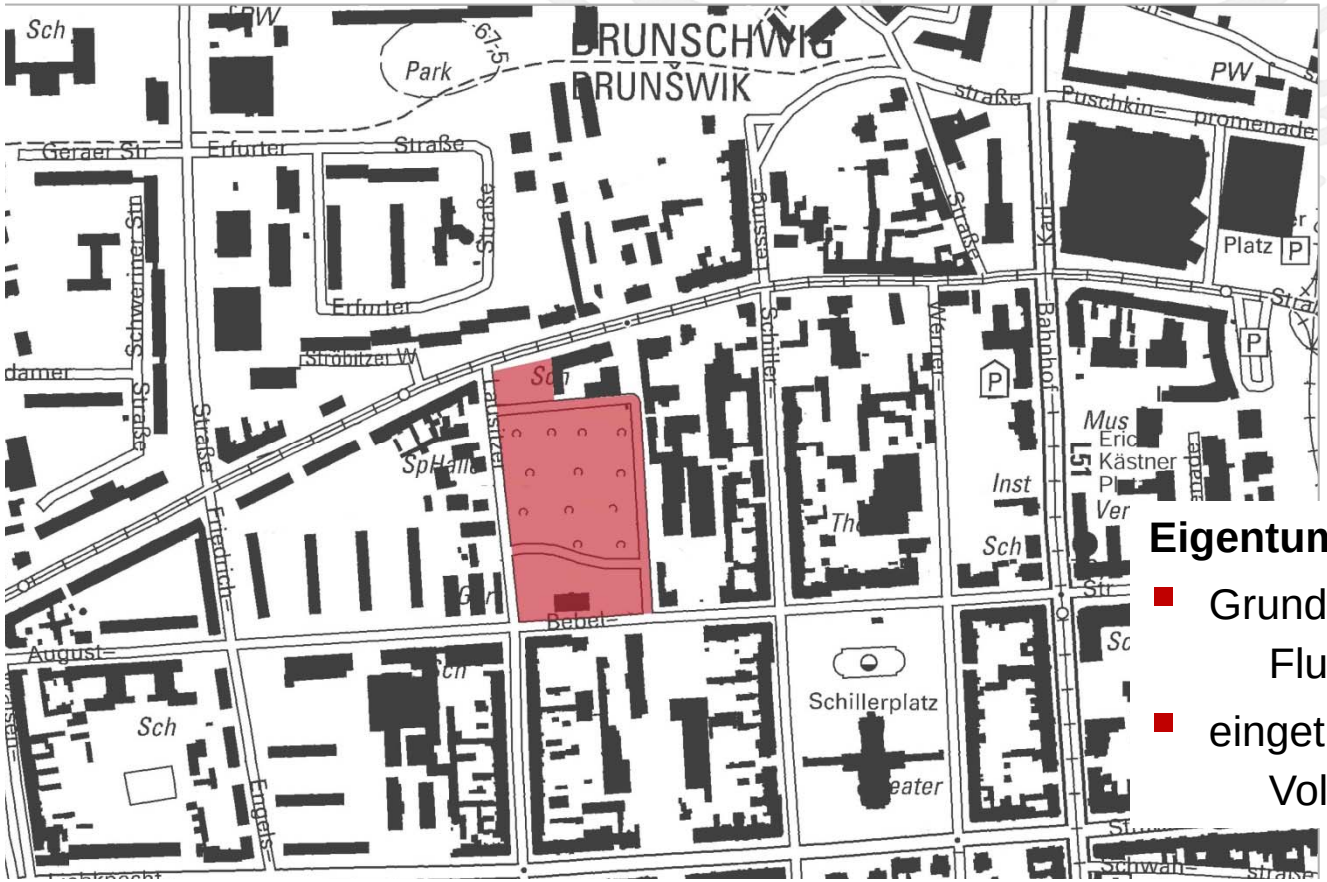
STADT COTTBUS
CHÓŚEBUZ

Standortentwicklung Lausitzer Straße

Ausgangssituation

Standort:

- Brach liegendes innerstädtisches Quartier innerhalb des Geltungsbereiches der Denkmalbereichssatzung „westliche Stadterweiterung“
- Lage zwischen Berliner Straße/ Lausitzer Straße/ August-Bebel-Straße und ehem. Stadtgleis
- Bis ca. 1960 genutzt als Gaswerksstandort, Altlastensanierung Januar 2015 abgeschlossen



Eigentum:

- Grundbuchauszug aus 01/2010:
  Flur 23, Flurstück 49 (21.011 m²)
- eingetragener Eigentümer:
  Volkssolidarität Brandenburg e.V.

STADT COTTBUS
CHÓŠEBUZ

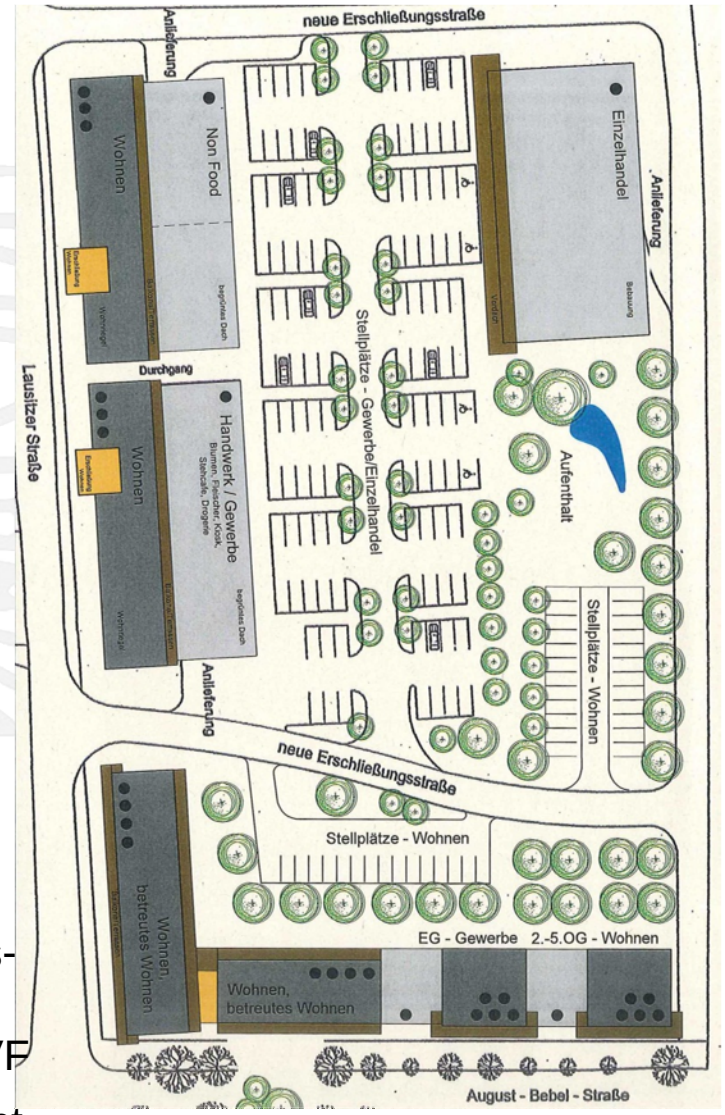
Standortentwicklung Lausitzer Straße

Ausgangssituation

Bisheriges Bebauungs-/ Nutzungskonzept:

Stand 2007, Vorstellung im WBVA

- Antrag auf Bauvorbescheid der HUH Baubetreuung vom 11.09.2006
- Vorbescheid wurde am 05.06.2007 erteilt und mit Widerspruchsbescheid vom 07.03.2008 wirksam
- Nach § 34 BauGB wurde die planungsrechtliche Zulässigkeit für folgende Bauvorhaben in Aussicht gestellt:
  - Baustruktur:
    Straßenbegleitende mehrgeschossige Bebauung
  - Nutzungsstruktur:
    - EG – Einzelhandels-, DL-Handwerksflächen
    - OG – Wohnen
    - Quartierinnenbereich mit Stellplatzanlage und Lebensmitteldiscounter als Einzelgebäude (max. 800 qm VF)
    - Einzelhandel am Standort insgesamt: bis 2.000 qm VF
- Der Rechtsanspruch aus dem Bauvorbescheid wurde nicht ausgenutzt und besteht nach Fristablauf von 6 Jahren formal nicht mehr.

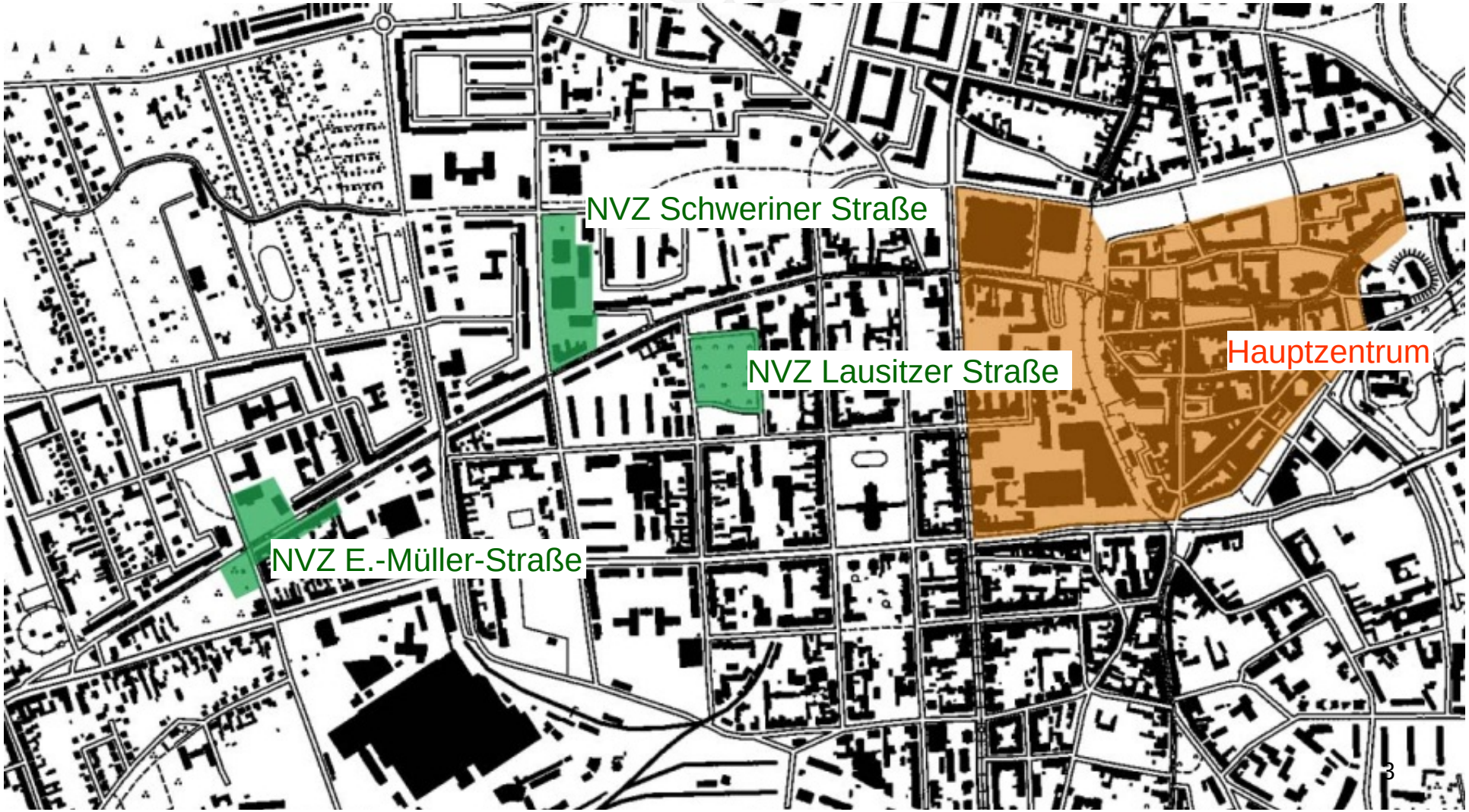


STADT COTTBUS
CHÓŚEBUZ

Standortentwicklung Lausitzer Straße

Ausgangssituation

Kommunalpolitische und städtebauliche Zielstellungen:
Übersicht NVZ in Ströbitz gem. EHZK (Beschluss 2009)



STADT COTTBUS
CHÓŚEBUZ

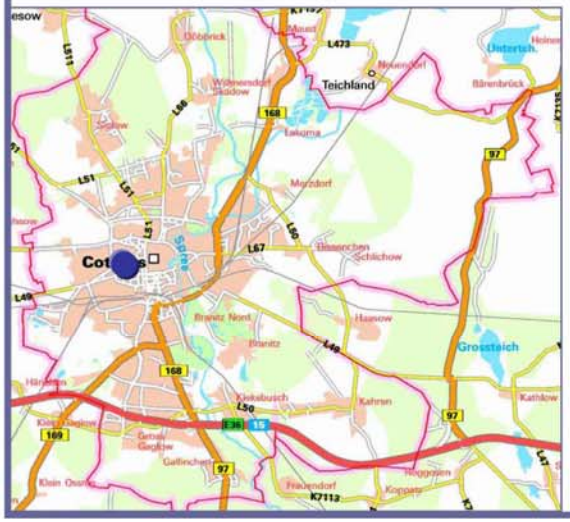
Standortentwicklung Lausitzer Straße

Ausgangssituation

Kommunalpolitische und städtebauliche Zielstellungen:
Standortblatt NVZ Lausitzer Straße gem. EHZK (Beschluss 2009)

Abgrenzung zentraler Versorgungsbereich

Lage im Stadtgebiet Cottbus



D-Zentrum (in Planung)
Nahversorgungszentrum Lausitzer Straße

Lage: Gelegen südlich der Verkehrsachse Berliner Straße, mit Erschließung über die Lausitzer Straße steht das Nahversorgungszentrum in einer räumlichen und funktionalen Nähe zum Stadtgebiet Mitte (ca. 500 m entfernt) und zum Nahversorgungszentrum Schweriner Straße (ca. 200 m entfernt).

Versorgungsfunktion: Nahversorgungszentrum in funktionaler Ergänzung zum Standort Schweriner Straße, folglich ausgerichtet auf Lebensmittel-Discounter (kein Vollsortimenter) sowie ergänzenden Fachgeschäften des kurz- und mittelfristigen Bedarfsbereiches, Dienstleistern bzw. sonstigem Gewerbe.

Einzugsgebiet: Wohngebiete entlang der Berliner Straße sowie im Schwerpunkt die südlichen Bereiche des Stadtteiles Ströbitz (Umfeld August-Bebel-Straße).

Kurzcharakteristik / Entwicklungsziele:

Der Standort an der Lausitzer Straße entwickelt sich als Einzelhandelsagglomeration zur Wiedernutzbarmachung einer Brachfläche. Er steht mit dem Nahversorgungszentrum an der Schweriner Straße in direkter Wettbewerbsbeziehung ohne funktionale Vernetzung. Folglich ist eine ergänzende Angebotsstruktur anzustreben, d.b. insbesondere die Festsetzung des zentralen Lebensmittelmarktes in der Betriebsform als Discounter mit maximal 800 m² Verkaufsfläche.

Die maximale Flächenausstattung des Standortes sollte auf 2.000 m² begrenzt bleiben, inclusive von Dienstleistungs- und Gastronomieflächen.

Angebotsstruktur:

Kein Bestand, Planvorhaben mit maximal 2.000 m² Verkaufsfläche,
darunter:
Lebensmittel-Discounter mit 800 m²
und ein Flächenanteil von 300 m² für Dienstleistung, Gastronomie etc.

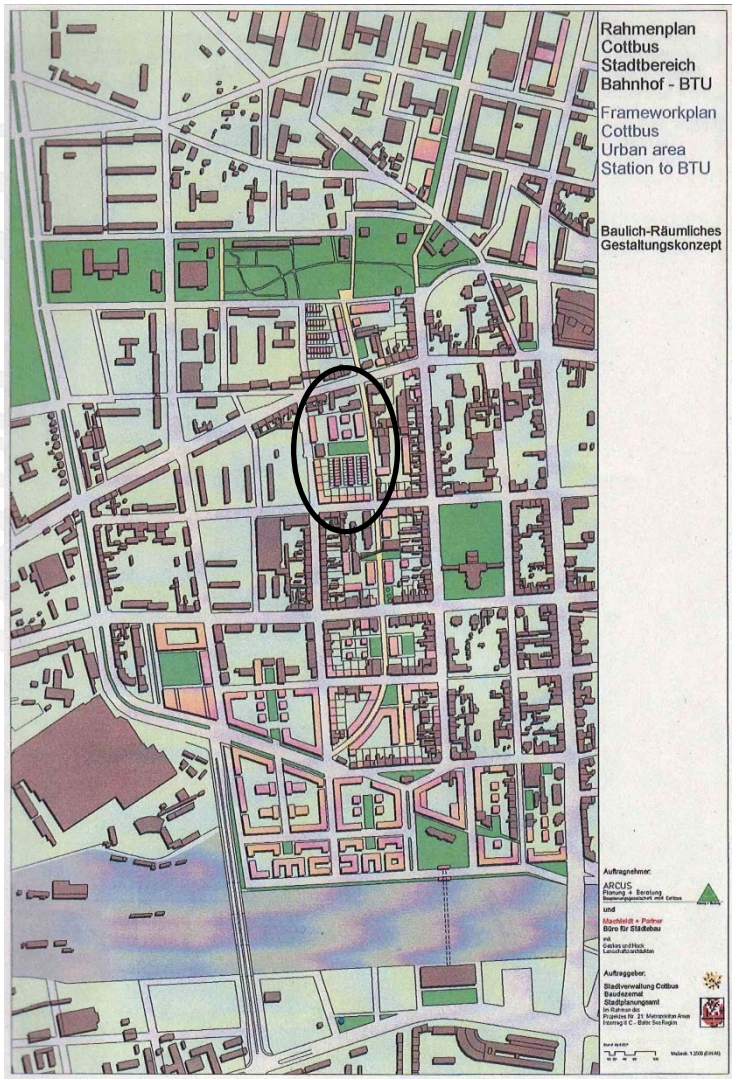
BBE RETAIL EXPERTS

STADT COTTBUS
CHÓŚEBUZ

Standortentwicklung Lausitzer Straße

Ausgangssituation

Ausschnitt FNP (rechtsgültig seit 2003)



Rahmenplan Bahnhof-BTU (2001)

STADT COTTBUS
CHÓŚEBUZ

Standortentwicklung Lausitzer Straße

Konzept des Investors (Stand 31.03.2015)

Investitionsabsicht:

Bebauungs- und Nutzungskonzept:

- **Wohnanlage**
  - 5 Gebäuden mit ca. 75 WE
- **Fachmarktzentrum**
  - 2.800 qm insges. Verkaufsfläche (VF)

darunter: 1.500 qm VF Lebensmittel
(Vollsortimenter – Edeka)

600 qm VF Drogerie
(Rossmann)

400 qm VF Bekleidung
(TAKKO)

300 qm VF zwei Shops
(à 150 qm Nutzung bisher offen)

STADT COTTBUS
CHÓŚEBUZ

Standortentwicklung Lausitzer Straße

Stellungnahme zum vorgelegten Konzept des Investors (Stand 31.03.2015)

Planungs- und Baurecht:

- Bei Aufrechterhaltung der Investitions- und Nutzungsparameter für das Einzelhandelsvorhaben besteht keine Planungsrechtliche Zulässigkeit nach § 34 BauGB.
- Die Nutzungsparameter würden die Festsetzung eines Sondergebietes nach § 11 BauNVO verlangen.

→ Das Investitionsbegehren zum Einzelhandelskomplex löst ein Planerfordernis aus, dem ein begründetes städtebauliches Interesse zur Ausweisung eines Sondergebietes für das Fachmarkt– bzw. zu errichtende Nahversorgungszentrum zugrunde liegen muss.

STADT COTTBUS
CHÓŚEBUZ

Standortentwicklung Lausitzer Straße

Stellungnahme zum vorgelegten Konzept des Investors (Stand 31.03.2015)

Städtebauliche Anforderungen an die Zulässigkeit:

- Die vom Investor mit dem Konzept dargestellte Entwicklungsabsicht geht mit **städtebaulichen Auswirkungen** einher, die für die planerische Entscheidung zum weiteren Verfahren von Bedeutung sind, insbesondere
  - **Steuerungsbedarf Einzelhandelsentwicklung gem. EHZK**

Standortentwicklung Lausitzer Straße

Stellungnahme zum vorgelegten Konzept des Investors (Stand 31.03.2015)

Steuerungsbedarf Einzelhandelsentwicklung gem. EHZK (Beschlusslage 2009):

Fazit:

Diese Gefährdung der Funktionsfähigkeit bestehender und schutzwürdiger Zentraler Versorgungsbereiche muss vermieden werden. Folglich kann die Entscheidung zum Nutzungskonzept und der Größenordnung des neuen NVZ an der Lausitzer Straße nur im Ergebnis eines Planverfahrens unter Ermittlung und Abwägung aller privaten und öffentlichen Interessen getroffen werden.

Empfehlung:

Aufstellung Bebauungsplan zur Steuerung der städtebaulichen Entwicklung und Übernahme der Planungs- und Folgekosten durch den Investor oder

Alternativ: Aufforderung an den Investor zur Modifikation des Nutzungskonzeptes zur Erfüllung der planungsrechtlichen Einfügekriterien nach § 34 BauGB

Standortentwicklung Lausitzer Straße

Stellungnahme zum vorgelegten Konzept des Investors (Stand 31.03.2015)

Städtebauliche Anforderungen an die Zulässigkeit:

- Die vom Investor mit dem Konzept dargestellte Entwicklungsabsicht geht mit weiteren **städtebaulichen Auswirkungen** einher, die für die planerische Entscheidung zum weiteren Verfahren ebenfalls von Bedeutung sind:
  - **Verkehrliche Infrastruktur, Schutz vor Verkehrslärm**
  - **Anpassungsbedarf Straßenplanung/ ruhender Verkehr/ Verkehrsorganisation**
  - **Erschließungs- und Folgekosten**

STADT COTTBUS
CHÓŚEBUZ

Standortentwicklung Lausitzer Straße

Stellungnahme zum vorgelegten Konzept des Investors (Stand 31.03.2015)

Fazit und Verfahrensvorschlag:

- Steuerung der Standortentwicklung über die Bauleitplanung
- Die Stadt unterstützt die Standortentwicklung und wirkt aktiv an der Schaffung des Baurechtes und der Herstellung der erforderlichen Rahmenbedingungen der Erschließung mit

Zeitkette:

Einzelhandelsvorhaben

- B-Plan bzw. VEP mit erforderlichen Gutachten und Verträgen ca. 12-18 Monate
- Parallel Straßenplanung Lausitzer Str. aktualisieren

Wohnungsbau

- Baurecht für Wohnungsbau besteht ungeachtet dessen bereits nach § 34 BauGB