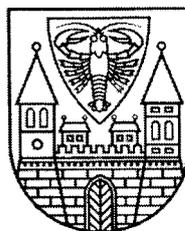


Stadt Cottbus / město Chósebuz
Der Oberbürgermeister



Vorlagen-Nr.	
StVV	IV - 084/ 07
HA	

Geschäftsbereich: IV

Fachbereich: 61

Termin der Tagung: 26.09.07

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 Rathauspitze	14.08.07	<input type="checkbox"/> Soziales, Gleichst. u. Rechte d. Minderh.	
<input type="checkbox"/> Haushalt und Finanzen		<input checked="" type="checkbox"/> Umwelt	11.09.07
<input type="checkbox"/> Recht, Sicherheit, Ordnung u. Petitionen		<input checked="" type="checkbox"/> Hauptausschuss	19.09.07
<input checked="" type="checkbox"/> Wirtschaft	11.09.07	<input checked="" type="checkbox"/> Stadtverordnetenversammlung	26.09.07
<input checked="" type="checkbox"/> Bau und Verkehr	12.09.07	<input checked="" type="checkbox"/> Ortsbeiräte/Ortsbeirat	
<input type="checkbox"/> Bildung, Schule, Sport u. Kultur		<input type="checkbox"/> JHA	

Beratungsgegenstand:

Textbebauungsplan Nr. WI/ 50/ 72
Cottbus „Altes Straßenbahndepot“
Aufstellungsbeschluss

Beschlussvorschlag:

Die Stadtverordnetenversammlung möge beschließen:

- Für das im Übersichtsplan (Anlage 1) gekennzeichnete Gebiet wird gemäß § 2 Abs. 1 Satz 1 BauGB i.V.m. § 30 Abs. 3 BauGB ein Bebauungsplan als Textbebauungsplan für ein eingeschränktes Gewerbegebiet mit der Bezeichnung „Altes Straßenbahndepot“ aufgestellt.
- Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes ist gemäß § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB ortsüblich bekannt zu machen.
- Die Öffentlichkeit ist gemäß § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB im Rahmen einer Informationsveranstaltung über die Ziele der Planaufstellung zu unterrichten.

Frank Szymanski

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:

Das Areal des alten Straßenbahnbetriebshofes der CottbusVerkehr GmbH stellt auf Grund seiner Größe, der innenstadtnahen Lage und der guten verkehrstechnischen Anbindung ein Standortpotenzial dar, an dessen Entwicklung die Stadt Cottbus ein nachhaltiges Interesse hat. Begrenzt wird das Gebiet im Norden von der Berliner Straße, im Osten von der Waisenstraße, im Süden von der Karl – Liebknecht – Straße und westlich von der dort angrenzenden Wohnbebauung (vgl. Anlage 1).

Die Nutzungsaufgabe des Betriebshofes im Jahre 1999 hat den Nachfragedruck für den Standort, insbesondere durch den Lebensmitteleinzelhandel, stark erhöht. Im Jahr 2006 ist gemäß § 34 Abs. 1 und 2 BauGB in Verbindung mit § 6 BauNVO bereits die Errichtung eines Lebensmittelmarktes im südwestlichen Teil des Areals genehmigt worden. Zwischenzeitlich sind weitere Bauanträge zur Umnutzung der unter Denkmalschutz stehenden alten Straßenbahnbetriebshalle für Einzelhandelsbetriebe eingereicht worden.

Das Integrierte Stadtentwicklungskonzept (INSEK, Stand Entwurf) beschreibt unter Bezugnahme auf das Einzelhandelsgutachten der Stadt (2005) für den Westen von Cottbus ein bereits ausreichend flächendeckendes Angebot an Handelsflächen. Demnach würden unter Zugrundelegung der ungünstigen Bevölkerungsprognose/ Kaufkraftentwicklung für das Stadtgebiet weitere Standorte „bei ohnehin hohem Flächenbesatz an Lebensmittelmärkten im Stadtgebiet West insbesondere die wohngebietsintegrierten, auf die unmittelbare Nahversorgung ausgerichteten Standorte gefährden“.

Mit den im Stadtumbaukonzept (STUK) verankerten städtebaulichen Entwicklungszielen wird für den ehemals gewerblich genutzten Betriebsstandort eine Aufwertung und sensible bauliche Erweiterung favorisiert.

Eine weitere Häufung von Einzelhandel des periodischen Bedarfs am Standort Altes Straßenbahndepot würde das Zentrengefüge im Stadtgebiet West maßgeblich negativ verschieben.

Mit der Aufstellung eines Bebauungsplanes sollen daher in Übereinstimmung mit dem INSEK und dem STUK sowie im Interesse der Sicherung der zentralen Versorgungsbereiche an den integrierten, verbrauchernahen Standorten die planungsrechtlichen Zulässigkeitsvoraussetzungen für Nutzungen im Sinne von § 8 BauNVO geschaffen und eine geordnete städtebauliche Entwicklung gemäß § 1 Abs. 3 BauGB gewährleistet werden, die auch den Belangen des Denkmalschutzes Rechnung tragen. Der gemäß § 30 Abs. 3 BauGB aufzustellende Bebauungsplan soll sich als Textbebauungsplan nur auf Regelungen zur planungsrechtlichen Zulässigkeit von Vorhaben hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung beschränken und dabei die Agglomeration von städtebaulich schädlichen Einzelhandelsnutzungen am Standort ausschließen. Die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben im Geltungsbereich des aufzustellenden Bebauungsplanes wird demnach in Bezug auf die Art der baulichen Nutzung nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes beurteilt werden und sich im Übrigen gemäß § 30 Abs. 3 BauGB nach § 34 BauGB richten.

Auf der Grundlage des aufzustellenden Bebauungsplanes sollen die vorliegenden Baugesuche zur Nutzung der Halle gemäß § 15 Abs. 1 zurückgestellt werden.

Die städtebaulichen Planungsleistungen zur Erarbeitung als Textbebauungsplan werden in Eigenleistung der zuständigen Fachbereiche erbracht, so dass der Stadt außerhalb der Verwaltungsaufwendungen keine finanziellen Kosten entstehen.

Der aufzustellende Textbebauungsplan „Altes Straßenbahndepot“ wird gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Cottbus (Stand 1. Änderung 2004) entwickelt.

Anlage 1: *Übersichtsplan Geltungsbereich Bebauungsplan „Altes Straßenbahndepot“*

Finanzielle Auswirkungen: Ja Nein1. Gesamtkosten:2. Sicherstellung der Finanzierung:3. Folgekosten: