



STADT COTTBUS
CHÓSEBUZ

Standortentwicklung Lausitzer Straße

Ausschuss für Wirtschaft, Bau und Verkehr am 16.09.2015

Information zur Standortentwicklung
Lausitzer Straße



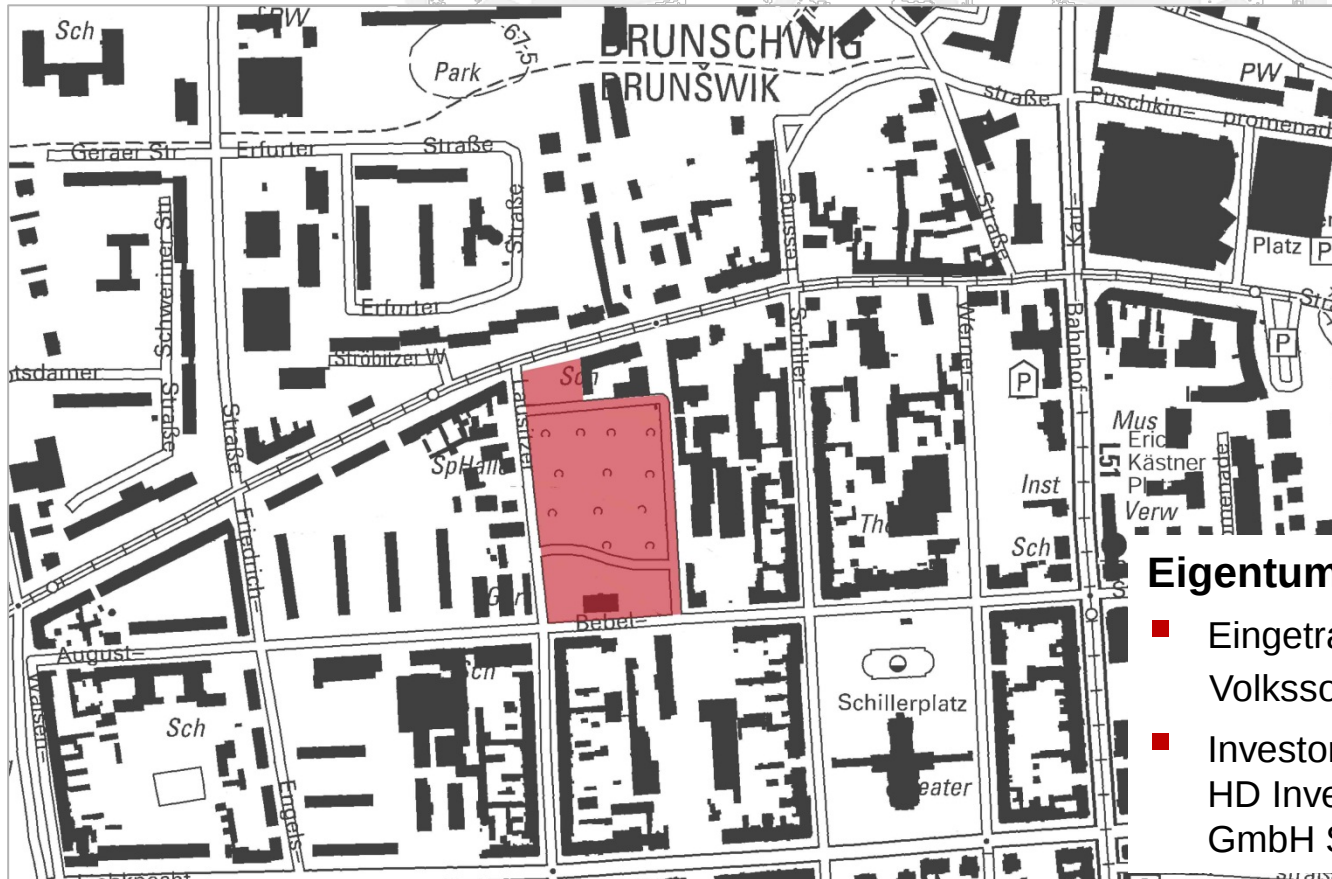
STADT COTTBUS
CHÓSEBUZ

Standortentwicklung Lausitzer Straße

Bisherige Informationen WBVA am 13.05.2015 und 10.06.2015

Ausgangssituation Standort:

- Brach liegendes innerstädtisches Quartier innerhalb des Geltungsbereiches der Denkmalschutzsatzung „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:

- Eingetragener Eigentümer:
Volkssolidarität Brandenburg e.V.
- Investor:
HD Investitions und Verwaltungs
GmbH Siegburg, Herr Herms



STADT COTTBUS
CHÓSEBUZ

Standortentwicklung Lausitzer Straße

Information WBVA 13.05.2015 mit Konzept des Investors

Investitionsabsicht:

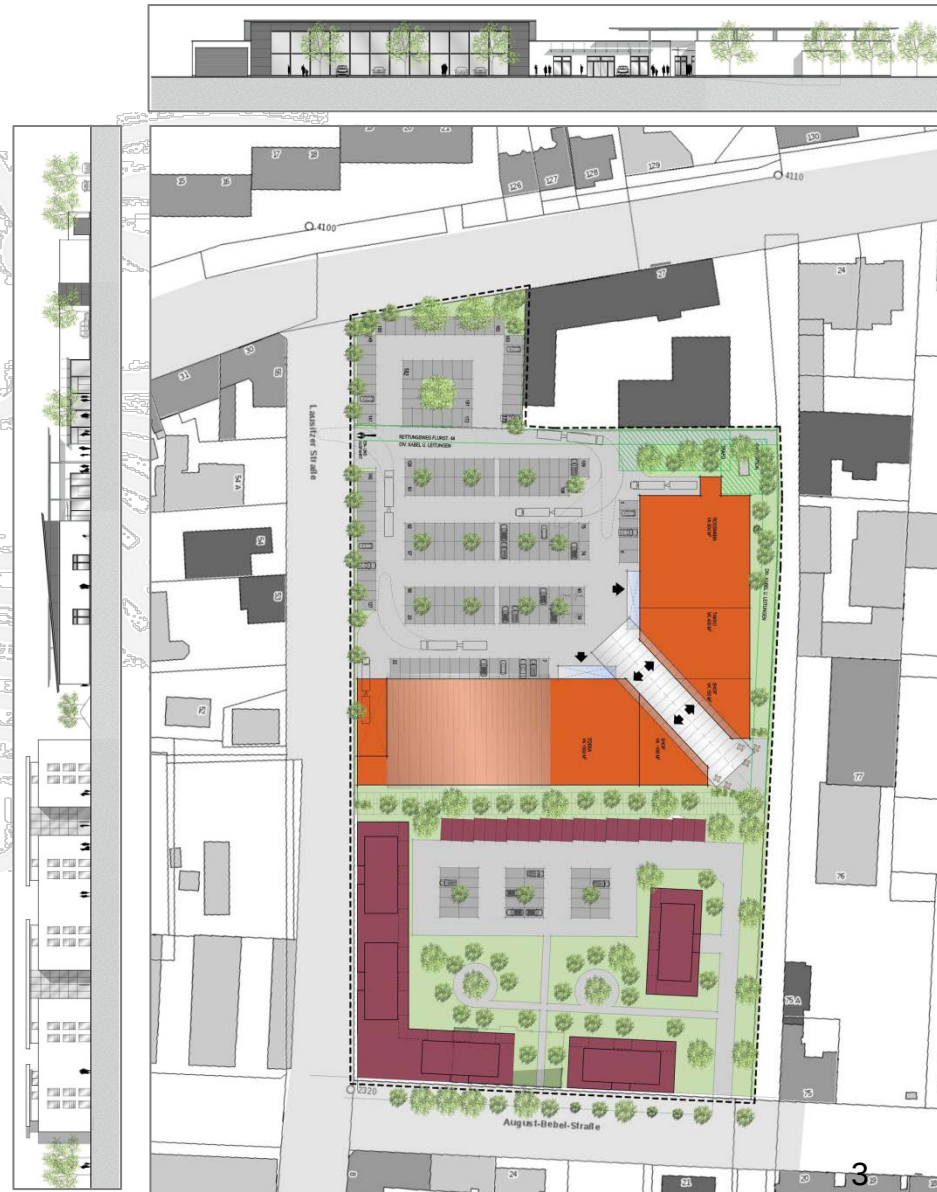
Bebauungs- und Nutzungskonzept:

■ Wohnanlage

- 5 Gebäuden mit ca. 75 WE

■ Fachmarktzentrum

- 2.800 qm insges. Verkaufsfläche (VF)
darunter: 1.500 qm VF Lebensmittel
(Vollsortimenter)
600 qm VF Drogerie
(Rossmann)
400 qm VF Bekleidung
(TAKKO)
300 qm VF zwei Shops
(à 150 qm Nutzung bisher offen)





Standortentwicklung Lausitzer Straße

Stellungnahme zum vorgelegten Konzept des Investors Stand Information und Beratung im WBVA 13.05./ 10.06.2015

Beurteilung 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.

Problemstellung:

- 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.

Empfehlung:

- Aufstellung Bebauungsplan zur Steuerung der städtebaulichen Entwicklung und Übernahme der Planungs- und Folgekosten durch den Investor oder
- **Alternativ:**
Abstimmungen mit dem Investor zur Modifikation des Nutzungskonzeptes zur Erfüllung der planungsrechtlichen Einfügekriterien nach § 34 BauGB



STADT COTTBUS
CHÓSEBUZ

Standortentwicklung Lausitzer Straße

Information zum Stand der Abstimmungen

Fortsetzung Abstimmungen zwischen dem Investor und GB IV, FB 61, FB 63 gemäß alternativer Empfehlung

Zielstellung Investor:

- Investor wünscht zügige Umsetzung seines Vorhabens **ohne** Bauleitplanung

Zielstellung Stadt:

- Beseitigung der bestehenden Brache, Unterstützung der Standortentwicklung gemäß EHZK,
- Modifikation des vom Investor vorgelegten Konzeptes hinsichtlich Einzelhandelsnutzung zwecks Zulassungsfähigkeit nach § 34 BauGB, d.h. insbesondere
- Nachweis der Vermeidung von störenden städtebaulichen Auswirkungen im Hinblick auf schützenswerte Nahversorgungszentren gem. EHZK durch
- Reduzierung Gesamtverkaufsraumfläche von 2.800 m² VF auf max. 2.000 m² VF
- Reduzierung VF Lebensmittelmarkt von 1.500 m² auf 1.000 m²-max.1.200 m², Änderung Betriebsform
- Gliederung Hauptgebäude in separate Verkaufseinrichtungen für Lebensmittel und Getränke

Aufgabe Investor:

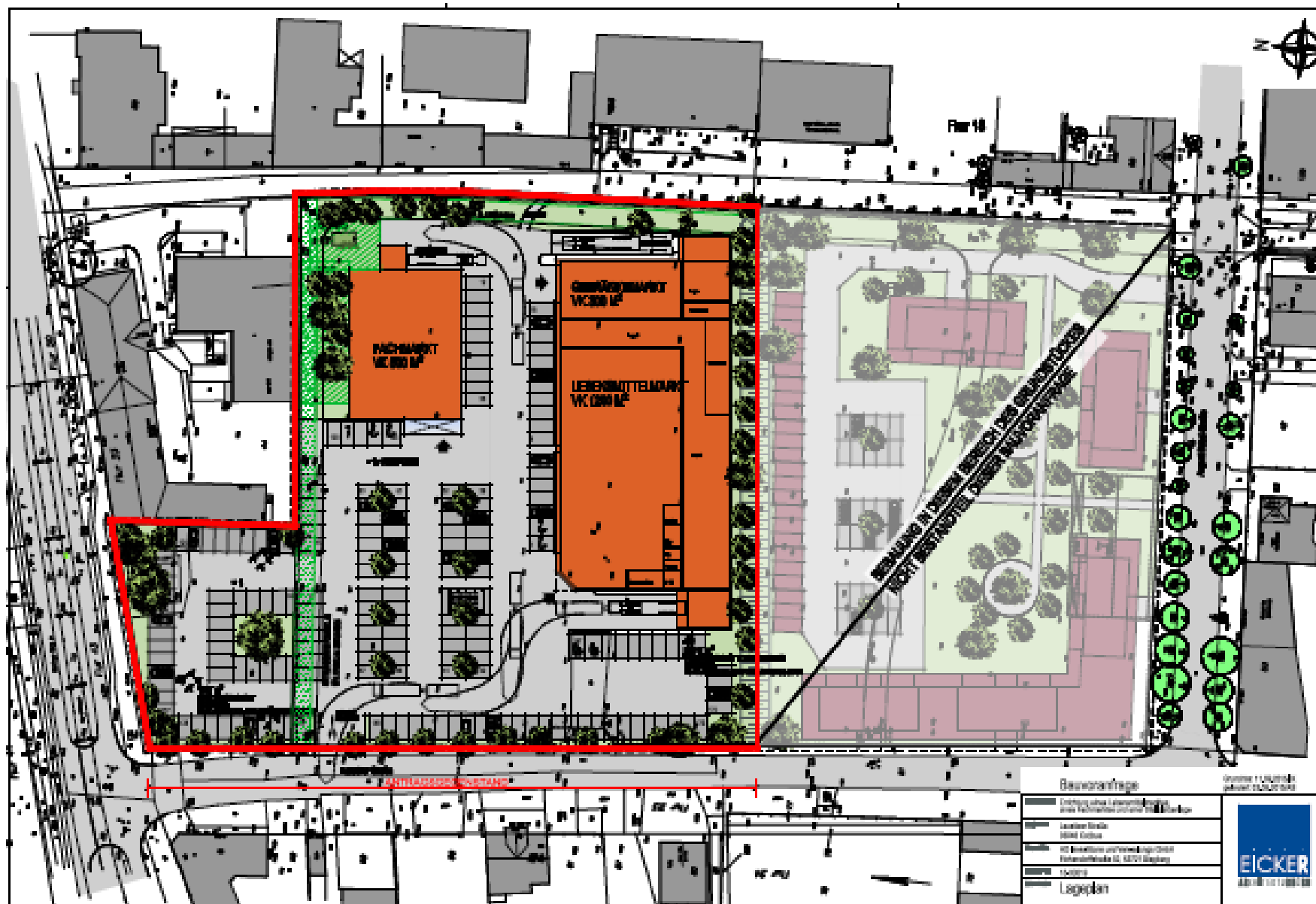
- Nachweisführung über **Antrag auf Bauvorbescheid** und Beibringung „**Verträglichkeitsgutachten**“ der Einzelhandelsnutzung

Aktueller Stand:

- Bauvoranfrage wurde am 19.08.2015 eingereicht und am 24.08.2015 registriert
- Nachforderungen an den Antragsteller ergingen am 01.09.2015
- Antwort Antragsteller vom 08.09.2015 mit verbalen Aussagen zu Nachforderungen
- Übergabe Gutachten und aktualisierter Lageplan mit Flächengliederung ist am 11.09.2015 erfolgt



Aktualisierter Lageplan zur Bauvoranfrage (Stand 11.09.2015)





Standortentwicklung Lausitzer Straße

Prüfung Standortkonzept des Investors gemäß aktualisierter Bauvoranfrage

→ Nächste Schritte:

- Abschließende Bearbeitung und planungsrechtliche Bewertung der zum Bauvorbescheid gestellten Fragen kann jetzt mit Vollständigkeit der Antragsunterlagen und Vorliegen des Standortgutachtens zum Einzelhandel erfolgen.

→ Fazit des Gutachtens der BBE Handelsberatung GmbH v. 11.09.2015:

- Planvorhaben mit 2000 m² VF führt zu keinen negativen städtebaulichen Auswirkungen im Stadtgebiet Cottbus-West
- Standort war bereits im EHVK 2009 als Nahversorgungszentrum ausgewiesen, durch Fortschreibung 2014 (liegt im Entwurf vor) und aufgrund positivem Trend Bevölkerungsentwicklung im Stadtteil wird bisherige Zielstellung bekräftigt
- Größendimensionierung und Branchenausrichtung der geplanten Einrichtungen (Lebensmittel 1200 m²/Getränke 300m²) sowie der ergänzende Fachmarkt (500m² VF) entsprechen den Standortkriterien eines Nahversorgungszentrums
- für den ergänzenden Fachmarkt empfiehlt der Gutachter aus der Versorgungssituation und Nachfragebindung alternative Konzepte (wie Drogerie- o. Textilmarkt o. Nonfood-Discounter)
- die eigenständigen Nahversorgungsfunktionen am Standort festigen die Grundversorgung im Stadtgebiet und tragen zur Rückgewinnung abfließender Kaufkraft bei
- Wettbewerbseffekte gegenüber bestehenden Nahversorgungszentren und- lagen bleiben auf geringem Niveau und lassen keine negativen städtebaulichen oder existenzgefährdenden Auswirkungen befürchten.



Standortentwicklung Lausitzer Straße

Weitere Verfahrensweise

Abschließende Bearbeitung der Bauvoranfrage durch die Verwaltung

- Mit vollumfänglicher Anerkennung und rechtlicher Würdigung des von BBE beigestellten Gutachtens sind bei der Standortentwicklung Lausitzer Straße als Nahversorgungszentrum mit den Rahmensetzungen zu den Betriebsformen und max. Verkaufsraumflächen keine störenden städtebaulichen Auswirkungen des Einzelhandelsstandortes zu befürchten.
- Damit kann eine wesentliche Rahmenbedingung zur Zulassung des Bauvorhabens nach § 34 BauGB als erfüllt angesehen werden.
- Anforderungen an die verkehrliche Anbindung des Standortes, den ruhenden Verkehr und die Anlieferung sind noch im Detail zu klären. Hierzu hat der Investor die entsprechende Untersuchung und Bewertung in einem Verkehrsgutachten zum späteren Zeitpunkt in Aussicht gestellt.

Vorbereitung und Umsetzung Standortentwicklung

Investor: → weitere Vorbereitungen und Abstimmungen zum Investitions- und Bauvorhaben, Erstellung Bauantrag, ggf. Abschluss städtebaulicher Vertrag