

P r o t o k o l l

**der Sitzung des Umweltausschusses der Stadtverordnetenversammlung Cottbus
vom 09.10.2007**

Anwesenheit: **siehe Anwesenheitsliste**

- Tagesordnung:**
- I Öffentlicher Teil**
 - 1. Begrüßung und Vorstellung des Wasser- und Bodenverbandes
 Neiße-Malxe-Tranitz**
 - 2. Feststellung der Beschlussfähigkeit**
 - 2.1 Bestätigung der Tagesordnung / Veränderungen**
 - 2.2 Bestätigung des Protokolls der Ausschusssitzung
 vom 11.09.2007**
 - 2.3 Protokollkontrolle**
 - Informationen über Förderrichtlinien bezüglich
Gewässerhaushalt/Wasserrückhalt im ländlichen Raum
(entspr. TOP 3 Umweltausschuss vom 13.03.2007)
 - 3. Beschlussvorlagen**
 - 3.1 Haushaltssatzung und Haushaltsplan der Stadt Cottbus für die
 Haushaltsjahre 2008/2009 - Doppelhaushalt
 Vorlagen-Nr.: I-040/07**
 - 3.2 Fortschreibung des Mittelfristigen Investitionsplanes (MIP)
 2008/2009 - 2012
 Vorlagen-Nr.: I-041/07**
 - 3.3 Fortschreibung des Haushaltssicherungskonzeptes Verwaltungs-
 haushalt für die Jahre 2008 – 2012 im Rahmen des
 Haushaltsjahres 2008/2009
 Vorlagen-Nr.: I-042/07**
 - 3.4 Fortschreibung des Haushaltssicherungskonzeptes Vermögens-
 haushalt für die Jahre 2008 – 2012 im Rahmen des
 Haushaltsplanes 2008/2009
 Vorlagen-Nr.: I-043/07**
 - 3.5 Mitgliedschaft der Stadt Cottbus in der Kommunalen Arbeits-
 gemeinschaft „Klinger See“
 Vorlagen-Nr.: IV-069/07**
 - 3.6 Bebauungsplan „TIP-Cottbus“ (W/49/73) für das Gebiet des
 ehemaligen Flugplatzes Cottbus-Nord
 - Aufstellungsbeschluss sowie Änderung des Flächennutzungs-
 planes im Geltungsbereich des Bebauungsplanes –
 Änderungsbeschluss
 Vorlagen-Nr.: IV-099/07**

- 3.7 Vertrag über die Zusammenarbeit zwischen der Stadt Cottbus und der Gemeinde Kolkwitz bei der Entwicklung des Technologie- und Industrieparks Cottbus (TIP-Cottbus)
Vorlagen-Nr.: IV-101/07
- 3.8 Integriertes Stadtentwicklungskonzept der Stadt Cottbus (INSEK)
Vorlagen-Nr.: IV-100/07
- 3.9 2. Satzung zur Änderung der Satzung der Stadt Cottbus über die Straßenreinigung (Straßenreinigungssatzung)
Vorlagen-Nr.: II-014/07
- 3.10 2. Satzung zur Änderung der Satzung über die Abfallentsorgung (Abfallentsorgungssatzung) der Stadt Cottbus
Vorlagen-Nr.: II-015/07
- 3.11 2. Satzung zur Änderung der Satzung über die Erhebung von Gebühren für die Abfallentsorgung (Abfallgebührensatzung) der Stadt Cottbus
Vorlagen-Nr.: II-016/07
- 3.12 Textbebauungsplan Nr. W/50/72
Cottbus „Altes Straßenbahndepot“
- Aufstellungsbeschluss –
Vorlagen-Nr.: IV-084/07
- 4. Informationen, Anfragen, Anträge aus den Fraktionen und der Verwaltung
 - 4.1 Information zum Verfahrensstand Ergänzungssatzung nach § 34, Abs. 4, Nr. 3 BauGB Cottbus-Saspow
 - 4.2 Energiebericht der Stadt Cottbus
 - 4.3 Informationen zu Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen im Zusammenhang mit folgenden Vorhaben: Eliaspark, Trainingsplatz Parzellenstraße, Parkplatzneubau Messehalle, Neubau Nordtribüne
- II Nicht öffentlicher Teil
 - 1. Beschlussvorlagen
 - 1.1 1. Änderung des Bebauungsplanes Sielower Landstraße Ost II im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB
- Änderungsbeschluss –
Vorlagen-Nr.: IV-115/07

Zu TOP 1. Begrüßung und Vorstellung des Wasser- und Bodenverbandes Neiße-Malxe-Tranitz

Der Geschäftsführer Herr Michael Wittchen stellt den Wasser- und Bodenverband Neiße-Malxe-Tranitz vor und erläutert die Aufgaben der Gewässerunterhaltung, insbesondere die satzungsmäßigen Pflichtaufgaben und die freiwilligen Aufgaben des Verbandes.

Zu TOP 2. Feststellung der Beschlussfähigkeit

6 Ausschussmitglieder sind anwesend. Der Umweltausschuss ist beschlussfähig.
Frau Theurich ist entschuldigt.

Zu TOP 2.1 Bestätigung der Tagesordnung / Veränderungen

Frau Kühl gibt folgende Änderungen bekannt:

- TOP 4.1 wird gestrichen. Die Information zur Feinstaubbelastung wird auf den Monat Dezember verschoben.
- Aus organisatorischen Gründen werden die HH-Vorlagen vorgezogen.
- Ergänzung der Tagesordnung um den Punkt 1.1 im nicht öffentlichen Teil (Vorlagen-Nr.: IV-115/07)

Die geänderte Tagesordnung wird einstimmig bestätigt.

Frau Kuhlmann hinterfragt, warum die Vorlage Nr. IV-090/07 nicht im Umweltausschuss behandelt wird?
-> Die Vorlage beinhaltet keine Veränderung den Umweltausschuss betreffend. Trotzdem sollte dem Umweltausschuss eine Chronologie zum Stadtumbauplan übergeben werden.

Zu TOP 2.2 Bestätigung des Protokolls der Ausschusssitzung vom 11.09.2007

Das Protokoll der Ausschusssitzung vom 11.09.2007 wird einstimmig bestätigt.

Zu TOP 2.3 Protokollkontrolle

- Informationen über Förderrichtlinien bezüglich Gewässerhaushalt/Wasserrückhalt im ländlichen Raum liegen in schriftlicher Form vor und sind diesem Protokoll als Anlage beigelegt.

Zu TOP 3. Beschlussvorlagen

Zu TOP 3.1 Haushaltssatzung und Haushaltsplan der Stadt Cottbus für die Haushaltsjahre 2008/2009 - Doppelhaushalt
Vorlagen-Nr.: I-040/07

Zu TOP 3.2 Fortschreibung des Mittelfristigen Investitionsplanes (MIP) 2008/2009 – 2012
Vorlagen-Nr.: I-041/07

Zu TOP 3.3 Fortschreibung des Haushaltssicherungskonzeptes Verwaltungshaushalt für die Jahre 2008 – 2012 im Rahmen des Haushaltsjahres 2008/2009
Vorlagen-Nr.: I-042/07

**Zu TOP 3.4 Fortschreibung des Haushaltssicherungskonzeptes Vermögenshaushalt für die Jahre 2008 – 2012 im Rahmen des Haushaltsjahres 2008/2009
Vorlagen-Nr.: I-043/07**

Die HH-Vorlagen werden gemeinsam von Frau Ramsch vorgestellt.
Die Präsentation liegt diesem Protokoll als Anlage bei.

Herr Nicht und Herr Böttcher geben Informationen zum Haushalt des Amtes 70.

Herr Lelanz kommt zum Umweltausschuss, so dass 7 Ausschussmitglieder anwesend sind.

Nach umfangreicher Diskussion nimmt der Umweltausschuss die o.g. Vorlagen zur Kenntnis.

**Festlegung: Der Umweltausschuss bittet für den nächsten Umweltausschuss um eine kurze Zusammenfassung der für den Ausschuss relevanten Fakten und Zahlen.
Verantw.: FB 10**

**Zu TOP 3.5 Mitgliedschaft der Stadt Cottbus in der Kommunalen Arbeitsgemeinschaft „Klinger See“
Vorlagen-Nr.: IV-069/07**

Frau Neumann (FB 61) stellt die Vorlage vor.

Mit der Widernutzbarmachung der Tagebauflächen inklusive der Tagebaurestseen entstehen völlig neue Landschaften. Um auf diese Entwicklung aktiv und abgestimmt Einfluss zu nehmen, wird von den Gemeinden im Umfeld des Südrandschlauches/Klinger See eine kommunale Arbeitsgemeinschaft als Basis einer interkommunalen Zusammenarbeit gegründet. Handlungsraum ist das Planungsgebiet des Nutzungskonzeptes für den Standortraum Klinger See.

Die Koordination und Moderation übernimmt die IBA „Fürst-Pückler-Land“ im Leistungsrahmen des vorliegenden Gesellschaftervertrages mit dem Landkreis Spree-Neiße und der Stadt Cottbus.

Der Entwurf der Vereinbarung wurde mit den betroffenen Gemeinden abgestimmt.

Nach kurzer Diskussion trifft der Umweltausschuss folgende Festlegung:

**Festlegung: Es ist zu prüfen, ob in der o.g. Vorlage die Wahl des Vertreters der Stadt Cottbus mit geregelt werden kann?
Verantw.: FB 61**

Abstimmungsergebnis: Der Umweltausschuss empfiehlt die Vorlage IV-069/07 einstimmig in die Stadtverordnetenversammlung.

Von: 7 Stimmen:	Anzahl der Ja-Stimmen:	7
	Anzahl der Nein-Stimmen:	0
	Anzahl der Stimmenthaltungen:	0

**Zu TOP 3.6 Bebauungsplan „TIP-Cottbus“ (W/49/73) für das Gebiet des ehemaligen Flugplatzes Cottbus-Nord
- Aufstellungsbeschluss sowie Änderung des Flächennutzungsplanes im Geltungsbereich des Bebauungsplanes -
Änderungsbeschluss
Vorlagen-Nr.: IV-099/07**

**Zu TOP 3.7 Vertrag über die Zusammenarbeit zwischen der Stadt Cottbus und der Gemeinde Kolkwitz bei der Entwicklung des Technologie- und Industrieparks Cottbus (TIP-Cottbus)
Vorlagen-Nr.: IV-101/07**

Herr Thiele stellt die Vorlagen gemeinsam vor.

In Umsetzung des StVV-Beschlusses OB-014/07 vom 20.07.2007 wurde am 25.07.2007 die Gesamtliegenschaft durch die Stadt Cottbus von der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben erworben. Die Stadt Cottbus entwickelt das Areal zum Technologie- und Industriepark gemeinsam mit der Nachbargemeinde Kolkwitz.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umnutzung einer ehemals militärisch genutzten Fläche zu Gewerbe- und Industriegebieten geschaffen. Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes geändert. Der Geltungsbereich des aufzustellenden Bebauungsplanes sowie der entsprechende Geltungsbereich der Änderung des Flächennutzungsplanes umfassen im Wesentlichen den gesamten Teil der von der Stadt erworbenen Flächen.

Die Stadt Cottbus und die Gemeinde Kolkwitz werden gemeinsam zielstrebig an der Entwicklung des TIP-Cottbus arbeiten und schließen dazu einen Vertrag ab. Dabei handelt es sich um eine Grundlagenvereinbarung; die Vertragspartner haben die Möglichkeit, weitere Vereinbarungen zu treffen.

Nach kurzer Diskussion trifft der Umweltausschuss folgende Abstimmung:

Abstimmungsergebnis: **Der Umweltausschuss empfiehlt die Vorlage IV-099/07 einstimmig in die Stadtverordnetenversammlung.**

Von: 7 Stimmen:	Anzahl der Ja-Stimmen:	7
	Anzahl der Nein-Stimmen:	0
	Anzahl der Stimmenthaltungen:	0

Abstimmungsergebnis: **Der Umweltausschuss empfiehlt die Vorlage IV-101/07 einstimmig in die Stadtverordnetenversammlung.**

Von: 7 Stimmen:	Anzahl der Ja-Stimmen:	7
	Anzahl der Nein-Stimmen:	0
	Anzahl der Stimmenthaltungen:	0

Zu TOP 3.8 Integriertes Stadtentwicklungskonzept der Stadt Cottbus (INSEK) Vorlagen-Nr.: IV-100/07

Frau Neumann stellt die Vorlage vor.

Das Integrierte Stadtentwicklungskonzept (INSEK) hat die Aufgabe, mit neuen integrierenden Leitideen die Potenziale der Stadt herauszustellen und zu bündeln.

Die Zielstellung für das INSEK entspricht auch der veränderten Struktur und Förderpolitik der brandenburgischen Landesregierung.

Es gilt, Schlüsselmaßnahmen herauszuarbeiten, die für die weitere Entwicklung der Stadt in Umsetzung der Leitbildvorstellungen entscheidend und nachhaltig sind.

Frau Koch kommt zum Umweltausschuss, so dass 8 Ausschussmitglieder anwesend sind.

Festlegung: **Nach kurzer Diskussion empfiehlt der Umweltausschuss die Vorlage nicht in erster Lesung zu behandeln und eine zweite Lesung zu beantragen.**

Zu TOP 3.9 2. Satzung zur Änderung der Satzung der Stadt Cottbus über die Straßen- reinigung (Straßenreinigungssatzung) Vorlagen-Nr.: II-014/07

Herr Böttcher stellt die Vorlage vor.

Die vorliegende 2. Änderungssatzung regelt die Straßenreinigung ab dem 01.01.2008. Der Inhalt entspricht der bisher beschlossenen Satzung in der Fassung vom 27.09.2006, jedoch mit Änderung der §§ 2 und 4 sowie des Straßenverzeichnisses. Die Definition des Grundstückseigentümers im § 2 Absatz 1 folgt der Definition nach dem Brandenburgischen Straßengesetz. Die Veränderungen des Straßenverzeichnisses ergeben sich aus der Fortschreibung des Verzeichnisses.

Herr Lelanz gibt zu Bedenken, dass zum Beispiel der Radweg im Stadtteil Branitz im Winter mit Technik nicht befahrbar ist. Wie erfolgt dort der Winterdienst?

Festlegung: Genannte Problematik ist generell durch die Verwaltung nochmals zu prüfen.

Verantw.: Amt 70

Abstimmungsergebnis: Der Umweltausschuss empfiehlt die Vorlage II-014/07 einstimmig in die Stadtverordnetenversammlung.

Von: 8 Stimmen:	Anzahl der Ja-Stimmen:	8
	Anzahl der Nein-Stimmen:	0
	Anzahl der Stimmenthaltungen:	0

Zu TOP 3.10 2. Satzung zur Änderung der Satzung über die Abfallentsorgung (Abfallentsorgungssatzung) der Stadt Cottbus
Vorlagen-Nr.: II-015/07

Zu TOP 3.11 2. Satzung zur Änderung der Satzung über die Erhebung von Gebühren für die Abfallentsorgung (Abfallgebührensatzung) der Stadt Cottbus
Vorlagen-Nr.: II-016/07

Herr Böttcher stellt die Vorlagen gemeinsam vor.

Die Umsetzung gesetzlicher Grundlagen in Satzungsrecht und die Änderung von Firmenbezeichnungen machen die Anpassung der kommunalen Abfallentsorgungssatzung erforderlich.

Die Gebührenbedarfsberechnungen der UA 7230 und UA 7220 für 2008 ergeben eine Änderung der Gebührensätze. Demzufolge ist eine Änderung der Abfallgebührensatzung erforderlich. Bei der Ermittlung der Kosten für 2008 wurde von Erfahrungswerten des erbrachten Leistungsumfanges abfallwirtschaftlicher Aufgaben vergangener Jahre und vom geänderten Leistungsumfang ausgegangen.

Nach umfangreicher Diskussion mit Beantwortung von Fragen trifft der Umweltausschuss nachfolgende Abstimmungen:

Abstimmungsergebnis: Der Umweltausschuss empfiehlt die Vorlage II-015/07 einstimmig in die Stadtverordnetenversammlung.

Von: 8 Stimmen:	Anzahl der Ja-Stimmen:	8
	Anzahl der Nein-Stimmen:	0
	Anzahl der Stimmenthaltungen:	0

Abstimmungsergebnis: Der Umweltausschuss empfiehlt die Vorlage II-016/07 mehrheitlich in die Stadtverordnetenversammlung.

Von: 8 Stimmen:	Anzahl der Ja-Stimmen:	6
	Anzahl der Nein-Stimmen:	0
	Anzahl der Stimmenthaltungen:	2

**3.12 Textbebauungsplan Nr. W/50/72
Cottbus „Altes Straßenbahndepot“
- Aufstellungsbeschluss -
Vorlagen-Nr.: IV-084/07**

Frau Krause stellt die Vorlage vor.

Aufgaben und Grundsätze der Bauleitplanung § 1 BauGB:

Aufgabe der Bauleitplanung ist es, die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke in der Gemeinde nach Maßgaben des BauGB vorzubereiten und zu leiten.

Die Gemeinden haben die Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.

Die Bauleitpläne sollen eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und Umwelt schützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringen und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten.

Die Erhaltung und die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche ist von hoher städtebaulicher Bedeutung und zwar zur Stärkung der Innenstadtentwicklung der Urbanität der Städte sowie besonders auch zur Sicherstellung einer wohnnahen Versorgung, die angesichts der demografischen Entwicklung besonderen Schutz bedarf, namentlich auch wegen der geringen Mobilität älterer Menschen.

Das Städtebaurecht enthält insbesondere auch durch die Ergänzungen des § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB (Novellierung 2004) die notwendigen Regelungen zum Schutz zentraler Versorgungsbereiche für Gebiete mit Bebauungsplänen.

Für die Sicherung zentraler Versorgungsbereiche in den nicht beplanten Innenbereichen wurde die BauGB-Novelle 2004 die Regelung des § 34 Abs. 3 BauGB eingeführt, nach der von Vorhaben keine schädlichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche in der Gemeinde zu erwarten sein dürfen. Diese Regelung hat im Vollzug Bedeutung erlangt, ist aber in ihrer Praktikabilität eingeschränkt. Mit dem neuen § 9 Abs. 2a BauGB (Novellierung des BauGB 2006) kann der mit § 34 Abs. 3 BauGB verfolgte Zweck in einem einfachen Bebauungsplan umgesetzt und verbindlich gemacht werden. Ermöglicht wird daher ein Bebauungsplan, mit dem in den nicht beplanten Innenbereichen zum Schutz zentraler Versorgungsbereiche gezielt Bestimmungen über die Zulässigkeit oder Unzulässigkeit bestimmter Arten von Nutzungen und damit insbesondere von Einzelhandelsbetrieben getroffen werden können.

Begründung Planerfordernis nach § 1 Abs. 3 BauGB:

Das Erfordernis der Stadt Cottbus einen Bebauungsplan für den Bereich des „Alten Straßenbahndepots“ aufzustellen, ergibt sich aus dem Konflikt zwischen dem privaten Interesse des Eigentümers, der sein Grundstück entsprechend der rechtlich gegebenen Rahmenbedingungen baulich verwerten möchte, dem Anspruch auf Genehmigung, der sich aus der Rechtslage zur Beurteilung der planungsrechtlichen Zulässigkeit § 34 BauGB ableitet und dem öffentlichen Interesse, dem Schutz des zentralen Versorgungsbereiches im Stadtteil Ströbitz.

Der Grundstückseigentümer des Alten Straßenbahndepots hat die Nutzungsänderung von Teilflächen einer bis dato gewerblich genutzten Anlage zu Verkaufsflächen (2 Ladeneinrichtungen mit ca. 600 qm VF) beantragt.

Diese Zielrichtung steht den Entwicklungszielen der Stadt Cottbus, der Sicherung der zentralen Versorgungsbereiche an integrierten, verbrauchernahen Standorten entgegen; siehe hierzu Gutachten zur Einzelhandels- und Zentrenentwicklung, aufgestellt durch die BBE Unternehmensberatung GmbH, Stand 2005.

Die geplante Erweiterung des Einzelhandels auf dem ehemaligen Grundstück des Straßenbahndepots über den Bestand hinaus (ALDI) und unter Beachtung der Entwicklungspotentiale auf den angrenzenden Grundstücken liegen im Bereich einer Einzelhandelsflächenentwicklung, die vergleichbar ist mit der Größenordnung von D 1 Nahversorgungszentren, ergänzend zu den Stadtteilzentren mit einem eigenständigen Einzugsbereich von mind. 5.000 EW.

Als lokales Versorgungszentrum für den Stadtteil Ströbitz gilt der Bereich Schweriner Straße/Berliner Straße (Brunschwig-Center). Zukünftige Einzelhandelsentwicklungen und Ansiedlungsvorhaben sind in das Zentrum einzubinden und unerwünschte Entwicklungen gezielt auszuschließen.

Für den Bereich des Stadtgebietes West wurde mit:

4.235 qm VF (nur Lebensmittelmärkte), Stand 2004

3.082 qm VF pro 100 WE und

einem Dichte-Index von 166 %

der höchste Dichteindex an Lebensmittelmärkten/Discountern im Vergleich mit den anderen Stadtgebieten ermittelt. Darüber hinaus gehende Bedarfe ergeben sich aus dem BBE-Gutachten, Stand 2005, nicht.

Planungsziel:

Mit dem Ausschluss oder der Einschränkung der Einzelhandelsnutzungen im Geltungsbereich des Aufstellungsbeschlusses für den Bebauungsplan wird das Ziel verfolgt, den zentralen Versorgungsbereich Ströbitz (Bereich Berliner Straße/Schweriner Straße) zu schützen und das Gebiet der Entwicklung von nicht störendem Gewerbe vorzubehalten.

Der Eigentümer des Alten Straßenbahndepots (Gemeinnütziger Berufsbildungsverein Guben e. V.) hat sich mit Schreiben vom 08.10.2007 an den Oberbürgermeister Herrn Szymanski, an die Vorsitzenden der Fraktionen und den Vorsitzenden der Ausschüsse der Stadtverordnetenversammlung Cottbus gewandt, mit der Bitte um Ablehnung des Antrages zum Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan.

Zu den Ausführungen wird aus der planungsrechtlichen Sicht wie folgt Stellung genommen:

- Der Eigentümer hat sehr umfangreich seine privaten Belange sowie die Abhängigkeiten zwischen dem Erfordernis einer wirtschaftlichen Verwertung von Teilen der Immobilie und der Fortführung seiner gemeinnützigen Tätigkeit, der Durchführung von beruflichen Bildungsmaßnahmen dargestellt und die Einstellung der Hinweise in die Abwägung gefordert (siehe S. 1 – 3, S. 4 rechtliche Aspekte Abs. 1). Nach § 1 Abs. 6 BauGB sind bei der Aufstellung der Bebauungspläne die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. Die Abwägung ist ein unverzichtbarer Bestandteil des Bauleitplanverfahrens. Sofern die Stadt Cottbus sich in das Bauleitplanverfahren durch den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes begibt, sind die Hinweise voll umfänglich in die Abwägung einzustellen. Bei der Beurteilung der Zulässigkeit des Vorhabens nach § 34 BauGB findet keine Abwägung i. S. des § 1 Abs. 6 BauGB statt. In § 34 BauGB findet sich kein unmittelbarer Anknüpfungspunkt für eine Abwägung. Ein Vorhaben ist zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der Nutzung in die Umgebung einfügt, gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Erschließung gesichert sind.
- Im Weiteren wurden dargelegt, dass die Aussage der Verwaltung, wonach am Standort die Gefahr einer Einzelhandelsentwicklung besteht, die den Entwicklungszielen entgegensteht, nicht begründet ist. In den folgenden Ausführungen (S. 3 Verhinderung Einkaufszentrum) wird auf bereits erteilte Baugenehmigungen bzw. Bauvorbescheide verwiesen, auf Baugenehmigungen die kurzfristig beantragt werden sollen, auf die Unterschutzstellung von Freiflächen durch die Denkmalbehörde bzw. auf die Lage von Grundstücken ohne direkte Anbindung an öffentliche Straßen.
Der Eigentümer bezieht sich in seinen Ausführungen auf die vorhandene Ist-Situation. Dem Prüfungsansatz wird seitens der Verwaltung nicht gefolgt. Maßgeblich für die Beurteilung, ob auf den im Plangebiet vorhandenen Grundstücken weiterer Einzelhandel zulässig ist, ist das Vorhandensein von Einzelhandelseinrichtungen im Plangebiet. Unbebaute Grundstücke bleiben bei der Einschätzung der Einzelhandelspotentiale nicht deshalb außen vor, weil ihre Bebauung beabsichtigt bzw. bereits genehmigt bzw. unter Denkmalschutz gestellt wurde. Aus bereits positiv beschiedenen Bauvoranfragen bzw. erteilten Baugenehmigungen leitet sich keine Bauverpflichtung ab. Darüber hinaus ergeben sich für die Beachtlichkeit von vorhandenen Grundstückordnungen/Grundstücksstrukturen keine Anhaltspunkte aus § 34 BauGB. Die Grundstücksneuordnung in Folge von Teilungen ist im unbeplanten Innenbereich genehmigungsfrei. Das heißt, im Rahmen der Durchführung einer privaten Bodenordnung können hier die bodenrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung weiterer Einzelhandelseinrichtungen geschaffen werden.
- Der Eigentümer fühlt sich auf Grund der geplanten Aufstellung des Bebauungsplanes in seinen Rechten benachteiligt und ausgebremst. Er begründet seine Annahme damit, dass die Verwaltung erst zum Zeitpunkt der Antragstellung auf Nutzungsänderung planerisch tätig wird, obwohl sie bereits frühzeitig Kenntnis über die geplante Nutzungsänderung gehabt hat, z. B. im Rahmen der Prüfung Vorkaufsrecht, aus der Baugenehmigung Werbeanlage ALDI und aus den Abstimmungen zu den Belangen des Denkmalschutzes. Ausgehend von der Lage des Grundstückes im unbeplanten Innenbereich wird die Gemeinde immer erst dann planerisch tätig werden, wenn es für die Sicherung

der städtebaulichen Ordnung erforderlich ist, d. h. wenn gesicherte Erkenntnisse vorliegen, dass in dem Bereich durch die Ausübung von Baurechten Entwicklungen eingeleitet werden, die den städtebaulichen Entwicklungszielen entgegenstehen. Der Gesetzgeber hat der Gemeinde den Vorrang vor den Interessen des Baubewerbers eingeräumt, siehe § 14 (Veränderungssperre), § 15 (Zurückstellung) und § 36 BauGB (Einvernehmen). Die Gemeinde soll, wenn ein Bauantrag eingeht, noch die Möglichkeit haben, die Aufstellung eines Bebauungsplanes zu beschließen. Ein Baubewerber kann nicht darauf vertrauen, dass ein zurzeit der Antragstellung zulässiges aber die Planung der Gemeinde behinderndes Vorhaben verwirklicht werden kann. Unter Beachtung der o. g. Ausführungen zur Planungshoheit der Gemeinde sind auch die weiteren Ausführungen des Gubener Berufsbildungsvereins zu rechtlichen Belangen zu würdigen, die darauf abstellen, dass der Antragsteller für sich einen Rechtsanspruch auf Erteilung einer Baugenehmigung ableitet. Einer Klarstellung bedarf es zu den Ausführungen, die sich auf die Genehmigung des ALDI beziehen. Die Genehmigung erfolgte hier nach § 34 BauGB. Zu den Ausführungen, dass die Verwaltung bereits frühzeitig Kenntnis über die geplante Nutzung gehabt hat, ist festzustellen, dass Einzelprüfungen, wie das Vorkaufsrecht bzw. Abstimmungen zu Belangen der Denkmalpflege nur im Rahmen der entsprechenden Aufgabenwahrnehmung durch die jeweils zuständigen Fachbereiche erfolgt.

Die Ausführungen unter dem Punkt Lösungsmöglichkeiten beziehen sich im Wesentlichen auf die Gespräche mit der Verwaltung, in denen die Gesamtproblematik erläutert wurde und gemeinsam nach Lösungsansätzen und -möglichkeiten gesucht wurde. Insofern bedürfen diese Ausführungen keiner rechtlichen Würdigung. Die Gesprächsergebnisse lassen sich wie folgt zusammenfassen.

Die Verwaltung hat sowohl in den Ausschüssen als auch in den Gesprächen mit dem Antragsteller klargestellt, dass Grundlage für die weitere Entscheidung über die Zulässigkeit von Einzelhandelseinrichtungen in dem in Rede stehenden Bereich nur auf der Grundlage eines Einzelhandelsgutachtens getroffen werden kann. Dazu wird durch die Verwaltung, das wurde auch dem Antragsteller so mitgeteilt, ein Einzelhandelsgutachten in Auftrag gegeben. Dabei handelt es sich um keine Neuaufstellung, sondern um eine Fortschreibung/Vertiefung des vorliegenden „Konzeptes zur Einzelhandels- und Zentrenentwicklung der Stadt Cottbus“ (2005), dessen Aussagen überprüft, aktualisiert und Bezug nehmend auf die Nahversorgungseinrichtungen vertieft werden müssen.

Auf Grund der Novellierung des BauGB wurde auch die Möglichkeit der Aufstellung, die Aufstellung eines Bebauungsplanes mit befristeten Festsetzungen, das so genannte Baurecht auf Zeit, das auch hier in Abhängigkeit des Ergebnisses des zu beauftragenden Gutachtens steht, besprochen. Der Planungsansatz wurde jedoch durch den Antragsteller generell abgelehnt.

Festlegung: Die rechtliche Würdigung ist in die Vorlage einzuarbeiten.

Verantw.: FB 61

Der Umweltausschuss nimmt die Vorlage zur Kenntnis, da die Abstimmung bereits im September erfolgte.

Zu TOP 4. Informationen, Anfragen, Anträge aus den Fraktionen und der Verwaltung

Zu TOP 4.1 Information zum Verfahrensstand Ergänzungssatzung nach § 34, Abs. 4, Nr. 3 BauGB Cottbus-Saspow

Frau Krause erklärt, dass es nach nochmaligen Abstimmungen in den Fachbereichen keine neuen Erkenntnisse gibt.

In einem Schreiben der Bürger des Wohngebietes Spreeaue sind grundlegende Bedenken zum Ausdruck gebracht worden. Dies macht nochmalige Abstimmungen notwendig.

Die Vorlage kommt im November zur Abstimmung.

Zu TOP 4.2 Energiebericht der Stadt Cottbus

Frau Kluge stellt den o.g. Energiebericht vor.

Zu TOP 4.3 Informationen zu Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen im Zusammenhang mit folgenden Vorhaben: Eliaspark, Trainingsplatz Parzellenstraße, Parkplatz-Neubau Messehalle, Neubau Nordtribüne

Die Informationen liegen in schriftlicher Form vor und sind diesem Protokoll als Anlage beigefügt.

- Herr Lelanz hinterfragt die nochmalige Wegeverbesserung (Aufbringen von Feinsplitt) des unbefestigten Verbindungsweges Am Großen Spreewehr westlich des Parkplatzes (östlich der Kläranlage) bis zur Saspower Hauptstraße.
Verantw.: FB 66

Gez. Kühl

.....

Kühl

Vorsitzende

Gez. Köhler

.....

Köhler

Protokollführerin

Anlagen