



STADT COTTBUS
CHÓŚEBUZ

VORKAUFSRECHTSSATZUNG **TIP NORD** (Vorlagen-Nr. IV-038/20)

Ausschusssitzungen Oktober 2020

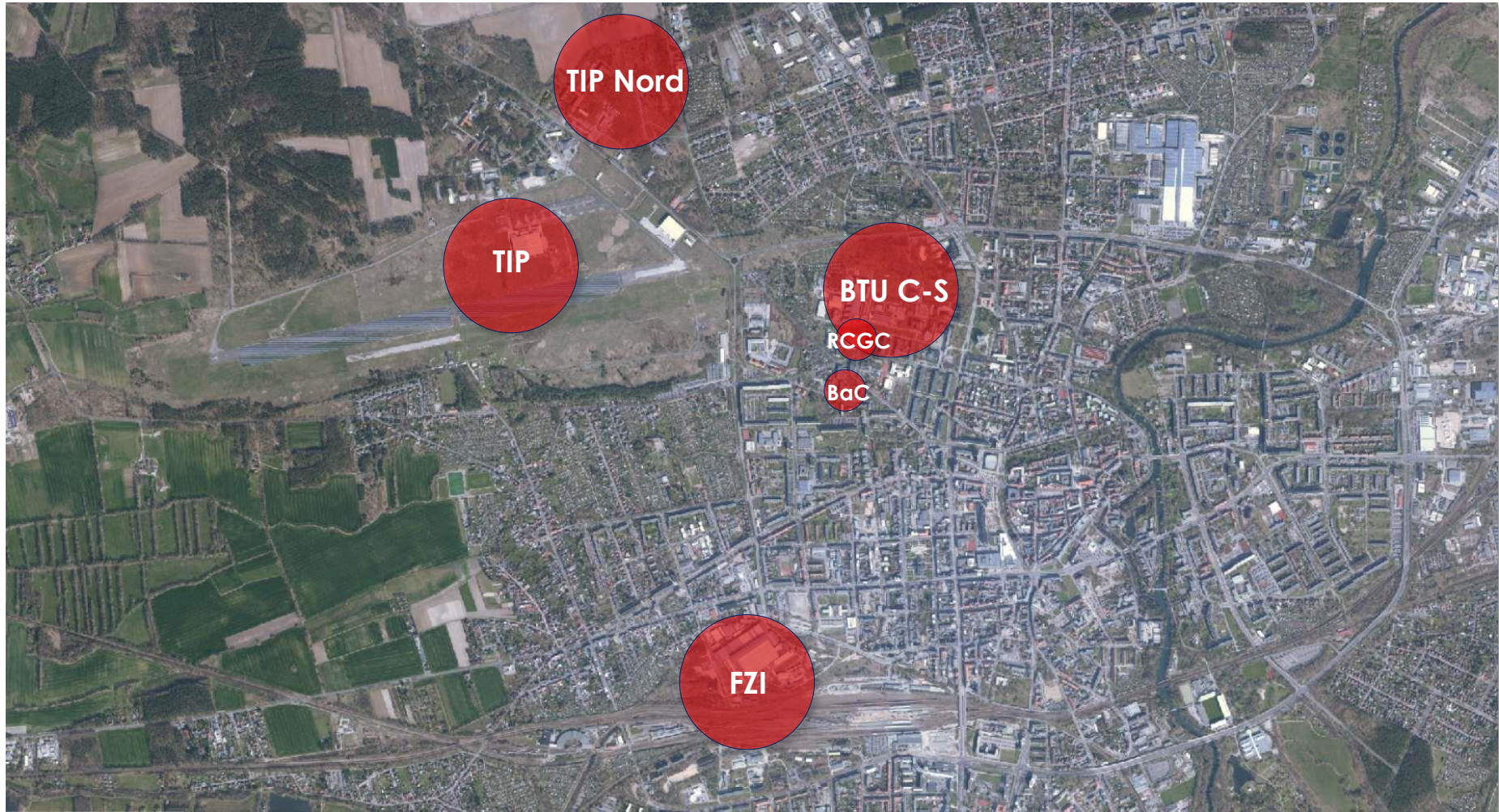




STADT COTTBUS
CHÓŠEBUZ

VORKAUFSRECHTSSATZUNG **TIP NORD** (Vorlagen-Nr. IV-038/20)

Gebietseinordnung





Ausgangssituation

- rechtskräftiger **Bebauungsplan Nr. N / 49 / 49 „Albert-Zimmermann-Kaserne“ (CIC)**
 - ⇒ 2. Änderung des Plans in der Fassung vom April 2011 trat mit Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses am 22.10.2011 in Kraft
- städtebauliche Entwicklungsziele des Vorhabengebietes gem. B-Plan:
 - ⇒ Hochtechnologiestandort im Nordwesten der Stadt in unmittelbarer Nähe zur BTU C-S
 - ⇒ durch moderne und hochwertige gewerblich-industrielle Architektur geprägtes Gewerbegebiet
 - ⇒ Ergänzung des benachbarten Technologie- und Industrieparkes (TIP) Cottbus unter entsprechender Nutzung von Synergieeffekten
- der Stadt steht bereits heute ein allgemeines Vorkaufsrecht nach § 24 BauGB für Grundstücke im Geltungsbereich des B-Plans zu
 - ⇒ ausschließlich für Flächen, für die nach B-Plan eine Nutzung für öffentliche Zwecke oder für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen festgesetzt ist





Konzeptionelle Grundlagen

➤ Integriertes Stadtentwicklungskonzept (INSEK) „Cottbus/Chóšebuz 2035“

- ⇒ 1. Fortschreibung; Beschluss-Nr. IV-011-48/19; StVV-Beschluss vom 24.04.2019
- ⇒ zentrales Vorhaben „Aktive Unterstützung des regionalen Strukturwandels“
 - ➡ Fokussierung auf Wirtschaft, Wissenschaft, Innovation und regionale Funktionen
 - ➡ Erschließung und Entwicklung TIP Nord, einschl. Kleiderkammer



➤ Gewerbeflächen(entwicklungs)konzept der Stadt Cottbus/Chóšebuz

- ⇒ Beschluss-Nr. IV-083-42/07; StVV-Beschluss vom 28.11.2007; laufende Fortschreibung des Konzeptes mit avisierter Beschlussfassung in 10/2020
- ⇒ Aktivierung des Flächen- und Entwicklungspotentials des CIC (= Areal der AZK / des TIP Nord), vorrangig für die Ansiedlung von Technologieunternehmen





Strukturwandel

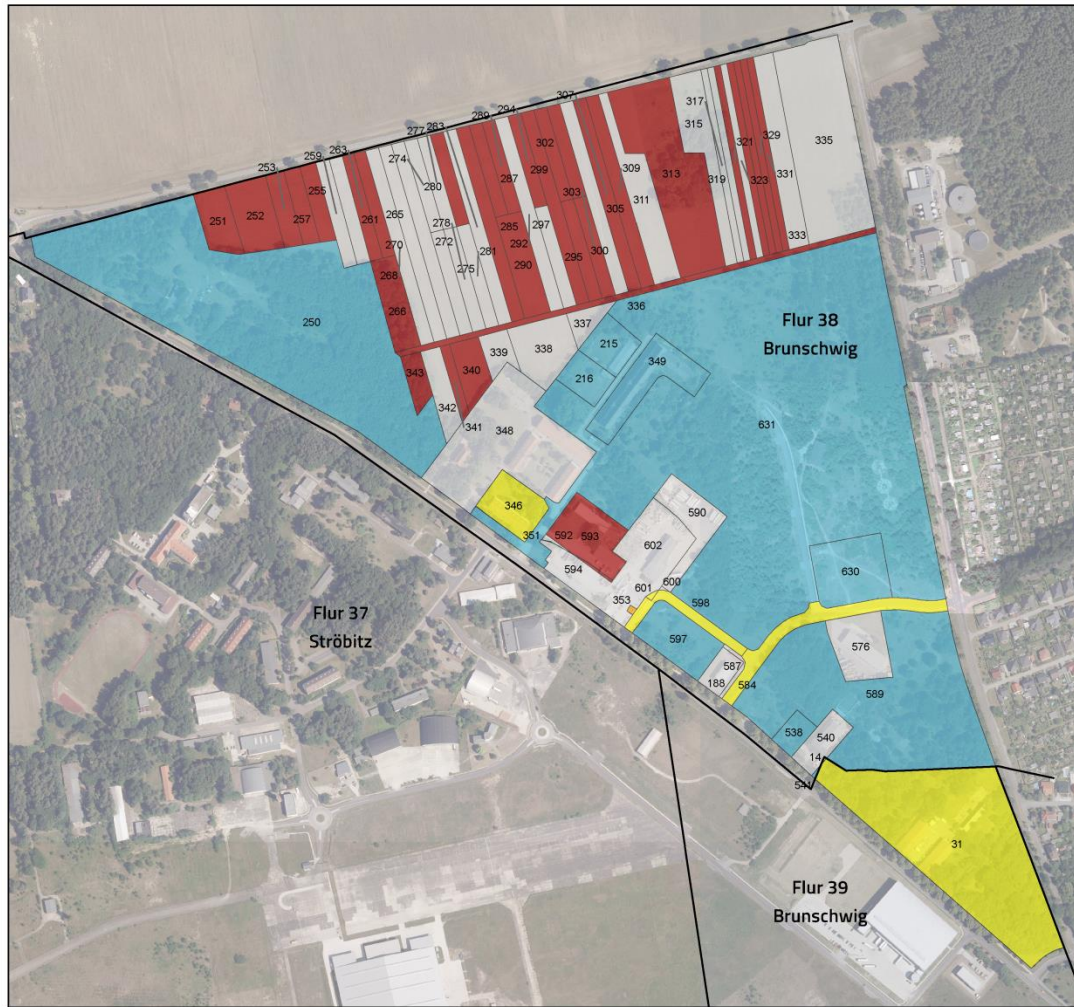
- das Gebiet der ehem. Albert-Zimmermann-Kaserne gewinnt im Rahmen des regionalen Strukturwandelprozesses **zunehmend an Bedeutung**
 - ⇒ Cottbus/Chóšebuz möchte eine herausragende Universitäts-, Wissenschafts- und Forschungsstadt mit hochwertigen Dienstleistungs- und Innovationsstandorten sein
 - ⇒ Generierung von zukunftsfähigen Angeboten zur Schaffung von Arbeitsplatzpotentialen und zur Sicherung von Fachkräften
- Forcierung einer zeitnahen **städtebaulichen und wirtschaftlichen Weiterentwicklung des Areals erforderlich**
- Etablierung von weiträumig zusammenhängenden Gewerbebaufeldern in unmittelbarer **Nähe zu weiteren strukturwandelbedeutenden Standorten**, wie dem Technologie- und Industriepark (TIP) Cottbus, der BTU Cottbus-Senftenberg, dem Regionalen Cottbuser Gründungszentrum am Campus (RCGC) oder dem Bürohaus am Campus (BaC)
- **Potentialstandort** insb. für **großflächige Gewerbeansiedlungen** (produzierendes, hochtechnologie- und/oder forschungsorientiertes Gewerbe), **Hochschulausgründungen** oder **Aninstitute** der BTU C-S
- Entwicklungszielen des B-Plans wird weiterhin entsprochen
- ein schwerwiegendes Hemmnis in der Standortentwicklung stellt u.a. die **differenzierte Eigentümerstruktur** des Vorhabengebietes dar



STADT COTTBUS
CHÓŠEBUZ

VORKAUFSRECHTSSATZUNG **TIP NORD** (Vorlagen-Nr. IV-038/20)

Eigentümerstruktur



LEGENDE

- Stadt Cottbus/Chóšebuz
- Entwicklungsgesellschaft Cottbus mbH (EGC)
- Weitere öffentliche Eigentümer (bspw. BVVG)
- Private Eigentümer



Satzung und Rechtsgrundlage

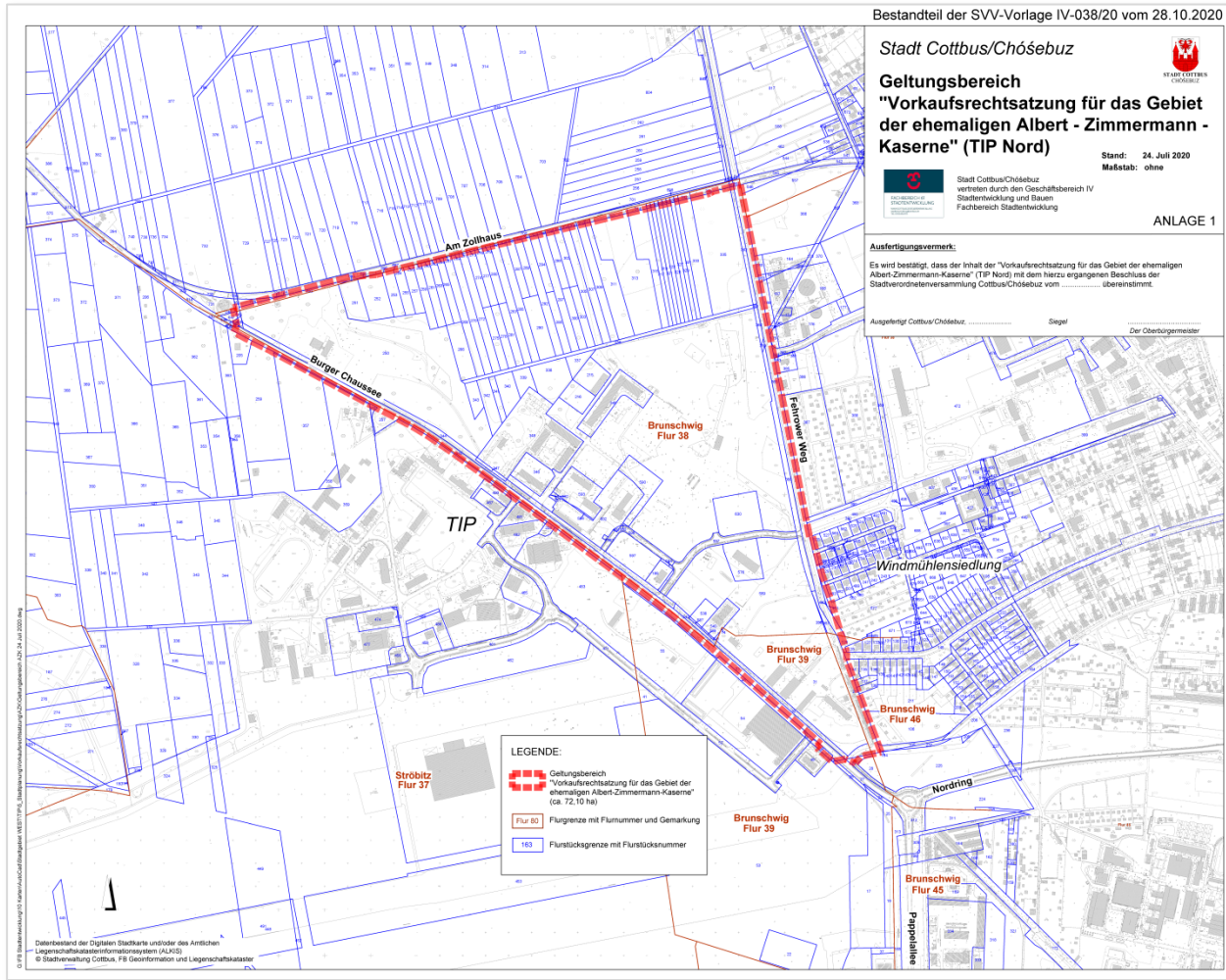
- zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung gem. B-Plan beabsichtigt die Stadt Cottbus/Chóšebuz durch Satzung ein **besonderes Vorkaufsrecht** an unbebauten und sich nicht bereits im Eigentum der Stadt befindenden Grundstücken für das in Rede stehende Gebiet erlassen
- besonderes Vorkaufsrecht im Geltungsbereich eines Bebauungsplans nach **§ 25 Abs. 1 Nr. 1 BauGB**
- Vorkaufsrechtssatzung besteht aus **Satzungstext, räumlichem Geltungsbereich** (Anlage 1 zur Satzung als Abgrenzungsplan im Originalmaßstab 1:4.000) und einer **Begründung** (Anlage 2 zur Satzung)
- der Beschluss über den Erlass der Vorkaufsrechtssatzung ist **ortsüblich bekannt zu machen** (§ 25 Abs. 1 Satz 2 i. V. m. § 16 Abs. 2 und § 10 Abs. 3 Satz 2 bis 5 BauGB)
- mit ortsüblicher Bekanntmachung tritt die Satzung in Kraft



STADT COTTBUS
CHÓŠEBUZ

VORKAUFSSATZUNG TIP NORD (Vorlagen-Nr. IV-038/20)

Satzung und Rechtsgrundlage



- der Geltungsbereich der Satzung umfasst insgesamt **ca. 72,10 ha** und aktuell 145 Flurstücke (vollständig oder teilweise)



Zweck und Auswirkungen für die Stadt Cottbus/Chóšebuz

- bodenrechtliches Sicherungsinstrument, das **bei Bedarf eingesetzt** werden kann
- Anwendung wird bei **Flächenverkaufsabsichten bzw. Grundstücksveränderungen** in Betracht gezogen, **die nicht den Planungs- und Entwicklungszielen** des geltenden Ortsrechts lt. B-Plan **entsprechen**
- die Vorkaufsrechtssatzung stellt im Bedarfsfall ein **Steuerungsinstrument** im privaten Grundstücksverkehr dar
- die Ausübung des Vorkaufsrechtes bedarf einer **Einzelfallprüfung** und einem Entscheidungsgang in jedem einzelnen potentiellen Vorkaufsrechtsfall (unter Beteiligung der kommunalpolitischen Gremien)
 - ⇒ gesetzl. Vorkaufsrecht liegt im Rahmen einer zulässigen Inhalts- und Schrankenbestimmung des Eigentums i. S. v. Art. 14 Abs. 1 Satz 2 GG (rechtliche Würdigung)
 - ⇒ Wahrnehmung des Vorkaufsrechtes stellt keine unzulässige Enteignung des Käufers dar
- die finanziellen Auswirkungen sind weder vom zeitlichen Rahmen noch in ihrem Umfang im Voraus qualifizierbar (Einzelfallprüfung zum Zeitpunkt des etwaigen Vorkaufsrechtsfalls)
 - ⇒ **Sicherung der Finanzierung** im Falle der Vorkaufsrechtsausübung durch **HH-Mittel des FB 23**
 - ⇒ Prüfung der Förderfähigkeit von Grunderwerb zum Zeitpunkt eines Vorkaufsrechtsfalls (bspw. Förderung aus strukturwandelbegleitenden Programmen)

Ablauf

- vgl. Organigramm Folie 6 der Präsentation zur Vorkaufsrechtssatzung Seevorstadt

- ⇒ Prüfung des Vorkaufsrechts durch die FB der Stadt im ZW mit der EGC (u. a. Abstimmungen in den Jour fixe „Gewerbe“ und „TIP“)



- zusätzliche Aktivitäten:

- ⇒ laufender Erwerb von Grundstücken der BVVG im nördlichen Bereich des Geltungsbereiches
- ⇒ derzeitige laufende Präzisierung der Standortausrichtung und der Ansiedlungsstrategie



STADT COTTBUS
CHÓŚEBUZ

VORKAUFSSRECHTSSATZUNG **TIP NORD** (Vorlagen-Nr. IV-038/20)

*Vielen Dank für
Ihre Aufmerksamkeit!*

Fachbereich Stadtentwicklung
Fachbereichsleiterin Frau Doreen Mohaupt
Karl-Marx-Str. 67
03044 Cottbus
Tel.: 0355 / 612-4115
E-Mail: stadtentwicklung@cottbus.de