



STADT COTTBUS
CHÓŠEBUZ

DER OBERBÜRGERMEISTER
WUŠY ŠOLTA

Fraktionen der
Stadtverordnetenversammlung
Cottbus
Erich Kästner Platz 1
03046 Cottbus

Cottbus, 09.09.2014

Beschlussvorlage IV-045/14
Satzung über die Aufhebung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes
„Stadtpromenade Cottbus, 2. Bauabschnitt Blechen-Carre“
Abwägungs- und Satzungsbeschluss

Ergänzung der Beschlussvorlage

Geschäftsbereich/Fachbereich
G IV/FB Stadtentwicklung
Karl-Marx-Straße 67
03044 Cottbus

Zeichen Ihres Schreibens

Sprechzeiten
Di 13.00 bis 17.00 Uhr
Do 09.00 bis 12.00 Uhr
und 13.00 bis 18.00 Uhr

Sehr geehrte Damen und Herren Stadtverordnete,

Ansprechpartner/-in
Herr Hollnick

Zimmer
4.076

Mein Zeichen
61-holl

Telefon
0355/612 4154

Fax
0355/612 13 4154

E-Mail
Christian.Hollnick@cottbus.de

mit Schriftsatz vom 01.09.2014 habe ich Ihnen bereits das Schreiben der CBC-Projekt-GmbH vom 28.08.2014 übergeben, in dem das Unternehmen als Betreiber des 1. BA Blechen-Carré darum bat, „das Verfahren zur Aufhebung des Satzungsbeschlusses zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Stadtpromenade Cottbus, 2. Bauabschnitt Blechen-carré“ einzustellen.

Zugleich teilte ich Ihnen mit, dass die Stadtverwaltung kurzfristig prüft, ob aufgrund des Inhaltes des Schreibens eine Ergänzung der Beschlussvorlage erforderlich ist.

Im Ergebnis wurde festgestellt, dass die Ausführungen der CBC-Projekt-GmbH als Beteiligung im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zu werten und entsprechend in die Abwägung einzustellen sind.

Dementsprechend wurden die Anlagen zur Beschlussvorlage wie folgt überarbeitet:

- **Anlage 1, Abwägungsprotokoll:**
 - Das Abwägungsprotokoll wurde unter Punkt Ö4 um die Behandlung der Stellungnahme der CBC-Projekt-GmbH ergänzt
 - Dieses Protokoll mit Stand vom 05.09.2014 liegt in der Anlage dieses Schreibens bei und ersetzt das Abwägungsprotokoll mit Stand 15.08.2014 vollständig.
 - Ergänzend zu dieser Änderung möchte ich Ihnen mitteilen, dass am 18.08.2014 eine weitere Anregung einer Bürgerin zur Aufhebung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans im Fachbereich Stadtentwicklung einging. Da sich in ihren Darlegungen jedoch keine Hinweise zur Betroffenheit eigener Interessen erkennen lassen, wurde die Stellungnahme nicht in den Abwägungsvorgang eingestellt, sondern lediglich auf Seite 3 des Abwägungsprotokolls als eingegangene Stellungnahme aufgeführt. Insgesamt liegen damit 2 Stellungnahmen von Bürgern vor.

Stadtverwaltung Cottbus
Neumarkt 5
03046 Cottbus

Konto der Stadtkasse
Sparkasse Spree-Neiße
Inlandszahlungsverkehr
Kto.Nr.: 330 200 00 21
BLZ: 180 500 00

Auslandsverkehr
IBAN:
DE08 1805 0000 3302 0000 21
BIC: WELADED1CBN

www.cottbus.de

- **Anlage 2, Satzung über die Aufhebung des VEP 2: BA Blechen-Carré**
 - Keine Änderung
- **Anlage 3, Begründung zur Satzung über die Aufhebung des VEP 2. BA Blechen-Carré**
 - Die Begründung wurde aktualisiert und um Ausführungen zum Schriftsatz der CBC-Projekt-GmbH ergänzt
 - Die aktualisierte Begründung liegt zum Austausch ebenfalls in der Anlage bei:

Ergänzend möchte ich darauf hinweisen, dass in der Problembeschreibung/Begründung der Vorlage auf Seite 2, Mitte der Satz: „Im Rahmen der Offenlage hat 1 Bürger eine Stellungnahme abgegeben.“ geändert werden muss in: „Im Rahmen der Offenlage haben 2 Bürger eine Stellungnahme abgegeben.“

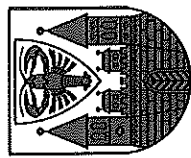
Mit freundlichen Grüßen



Marietta Tzschoppe
Beigeordnete für Bauwesen

Anlage:

- Abwägungsprotokoll mit Stand 05.09.2014, Anlage 1 der StVV-Vorlage IV-045/14
- Begründung mit Stand August 2014, letzte Bearbeitung 05.09.2014, Anlage 3 der StVV Beschlussvorlage IV-045/14



Aufstellungsverfahren zur Satzung über die

Aufhebung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans

„Stadtpromenade Cottbus, 2. Bauabschnitt Blechen-Carré“

Abwägungsprotokoll Behörden / TÖB / Öffentlichkeit und Verwaltung

Basis	Planfassung	Entwurf vom 18.06.2014
	Verfahrensschritt	Beteiligung der Behörden, Träger öffentlicher Belange, Öffentlichkeit
	Aufforderung zur Stellungnahme am	20.06.2014/24.06.2014
	Fristsetzung bis zum	25.07.2014
	Öffentlichkeitsbeteiligung/Offenlage	vom 07.07.2014 bis zum 07.08.2014
	Stellungnahmen berücksichtigt bis zum	01.09.2014

If. Nr.	Bezeichnung der Behörde /Träger öffentlicher Belange	Stn. vom	Zustimmung	Abwägungs- relevanz
1	Cottbusverkehr GmbH	keine	X	
2	Industrie- und Handelskammer Cottbus (IHK) und Handelsverband Berlin- Brandenburg e.V. (HBB)	08.08.2014		X
3	Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum, Abt. Bau- und Kunstdenkmalpflege	28.07.2014	X	X
4	Landesamt für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz Brandenburg, Regionalabteilung Süd	17.07.2014	X	
5	Landkreis Spree-Neiße, Dezernat I/ Bau- und Planung	07.07.2014	X	
6	Lausitzer Wasser GmbH & Co. KG	07.07.2014	X	X
7	Regionale Planungsstelle Lausitz-Spreewald	26.06.2014	X	
8	Stadtwerke Cottbus GmbH	keine	X	
	Verwaltungsinterne Beteiligung			
9	Untere Naturschutz-, Untere Wasser- sowie Untere Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbe- hörde (FB 72)	24.07.2014	X	
10	Untere Bauaufsichtsbehörde und Untere Denkmalschutzbehörde (FB 63)	30.07.2014	X	
11	Fachbereich Immobilien (FB 23)	15.08.2014	X	
12	Fachbereich Ordnung und Sicherheit (FB 32)	14.08.2014	X	
13	Fachbereich Grün- und Verkehrsflächen (FB 66)	29.07.2014	X	X

14	Amt für Abfallwirtschaft und Stadtreinigung (Amt 70)			24.07.2014	X	
	Öffentlichkeit					
Ö 1	Gebäudewirtschaft Cottbus GmbH (GWC)			11.08.2014 (Stellungn. v. 24.07.2014 wurde zurück- gezogen)	X	
Ö 2	Bürger/in 1			30.07.2014	X	
Ö 3	Bürger/in 2			12.08.2014	X	
Ö 4	CBC-Projekt-GmbH			28.08.2014		X

Erläuterung zum Abwägungsvorgang:

- Prüfung und Abwägung der Stellungnahmen aus der Behördenbeteiligung (Beteiligung Behörden, Träger öffentlicher Belange, verwaltungsinterne Beteiligung)

Im Beteiligungsverfahren eingegangene Stellungnahmen von Behörden, Trägern öffentlicher Belange (TÖB) und aus der verwaltungsinternen Beteiligung, die in ihren Stellungnahmen der Aufhebung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans zugestimmt haben und sofern den Stellungnahmen auch keine weiteren Hinweise zu entnehmen waren, wurden diese nicht in die Abwägung eingestellt.

Bei den Behörden, TÖB und Fachbereichen der Stadtverwaltung die keine Stellungnahme abgegeben haben, wird davon ausgegangen, dass die durch sie zu vertretenden Belange durch die Aufhebung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans nicht berührt sind.

- Prüfung und Abwägung der Stellungnahmen aus der Öffentlichkeitsbeteiligung

Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung zum Verfahren sind vier Stellungnahmen eingegangen.

Mit der Stellungnahme der Gebäudewirtschaft Cottbus GmbH und mit den Ausführungen eines Bürgers wird dem Aufhebungsverfahren zugestimmt. Sowohl die GWC GmbH als auch die Bürger haben keine für die weitere Abwägung relevanten Belange oder zu berücksichtigende Hinweise zum Aufhebungsverfahren geäußert.

Diese drei Stellungnahmen aus der Öffentlichkeitsbeteiligung wurden insofern nicht in die Abwägung eingestellt.

Die CBC-Projekt-GmbH wendet sich in ihrer Stellungnahme vom 28.08.2014 (eingegangen am 01.09.2014) gegen die Aufhebung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Stadtpromenade Cottbus, 2. BA Blechen-Carré. Die CBC-Projekt-GmbH ist ebenso wie die EKZ-Stadtpromenade Cottbus GmbH ein Unternehmen der GEPRO Bau Gesellschaft für Projektentwicklung und schlüsselfertiges Bauen mbH. Die Geschäftsführer der einzelnen Gesellschaften sind identisch. Während die EKZ Stadtpromenade Cottbus GmbH die Errichtung des 2. BA Blechen-Carré betreibt, ist die CBC-Projekt-GmbH Eigentümerin und Betreiberin des 1. BA Blechen-Carré.

Die Stellungnahme der CBC-Projekt-GmbH wurde in den Abwägungsvorgang eingestellt.

Folgend werden nur die Stellungnahmen mit abwägungsrelevantem Inhalt bzw. Hinweisen (in der Tabelle oben **fett** markiert) behandelt. Der wesentliche Wortlaut der Stellungnahmen wird jeweils nach Sachthemen geordnet wiedergegeben.

2.	Industrie- und Handelskammer Cottbus (IHK) und Handelsverband Berlin-Brandenburg e.V. (HBB)	Stellungnahme der Stadtverwaltung Cottbus	Berücksichtigung	
			Satzung	Begründung
	IHK und HBB stellen im Interesse ihrer Mitgliedsunternehmen und in Wahrnehmung des Ehrenamtes der IHK auf das Erfordernis einer geordneten Innenstadtentwicklung von Cottbus ab. Diesem Ziel sollte sich das Anliegen des aktuellen Planverfahrens unterordnen, dazu ergehen Hinweise und konkrete Maßnahmenvorschläge: 1. Der 2. BA Blechen-Carré (BC) sollte eine hochwertige Ergänzung des innerstädtischen	Das vorgebrachte Anliegen steht in Übereinstimmung mit den öffentlichen Interessen, da die Stadt Cottbus in Wahrnehmung der hoheitlichen Aufgaben der Stadtentwicklung den in § 1 BauGB verankerten Grundsätzen folgt. Zu Punkten 1. -3. Die dargelegten grundsätzlichen privaten Interessen		X

tischen Handelsangebotes bieten und könnte die Cottbuser Innenstadt damit aufwerten. Auch hinsichtlich der Wirtschaftlichkeit des gesamten derzeitigen Mieterbestandes im 1. BA wäre eine Erweiterung sinnvoll, zumal sich diese Mieter im 1. BA gezielt auch mit der Aussicht auf Ergänzungssortimente angesiedelt haben und bereits seit langem eine entsprechende Bereicherung durch einen 2. BA erwarten. 2. Im Grundsatz unterstützen wir, dass mit dem Aufstellungsverfahren eine Entscheidung vorbereitet wurde. Die bisherige ungeklärte Situation führte insgesamt in Cottbus zu Investitionshemmnissen, Entwicklungsstillstand und großer Unsicherheit unter der Cottbuser Unternehmensschaft.	sen an der Aufwertung des innerstädtischen Einkaufszentrums sind mit den öffentlichen Interessen vereinbar, da die Stadt an ihren grundlegenden Zielen zur Stärkung des Stadtzentrums und der Oberzentralen Funktionen auch in Bezug auf die Sicherung der zentrenrelevanten Einzelhandels- und Dienstleistungsversorgung weiter festhält. In konkreter Gestalt der vom Vortragsgeber (VT) vorgelegten Planungen und Durchführungsverpflichtungen zum 2. BA Bleichen-Carré hatte die Stadt Cottbus deshalb in 2010 entsprechendes vorhabenspezifisches Baurecht für die Erweiterung des Einkaufszentrums geschaffen und dies nach § 12 BauGB an Durchführungsverpflichtungen und -fristen gebunden, die der VT infolge nicht erfüllt hat. Insofern musste die Stadt Cottbus eine Entscheidung nach § 12 Abs. 6 BauGB zur Einleitung des Aufhebungsverfahrens herbeiführen. Die geplante Aufhebung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans (VEP) ist eine Rechtsfolge der nicht fristgerechten Durchführung des Bauvorhabens Errichtung des 2. BA Bleichen-Carré. Der vom VT begonnene Rückbau der Pavillons (Gegenstand des Ordnungsmaßnahmenverfahrens) rechtfertigt nicht die Annahme eines Baubeginns. Die Umsetzung des Neubauvorhabens nach Maßgabe des VEP und des Durchführungsvertrages steht somit noch aus, die vertraglich vereinbarten Fristen sind mit 2 ½ Jahren überschritten. Der VT hat in Folge auch unter Würdigung des Schreibens der CBC-Projekt-GmbH vom 28.08.2014 kein tragfähiges Konzept / Nachweis einer zeitnahen Planumsetzung vorgelegt, so dass im Rahmen der Entscheidungsfindung zur Einleitung des Aufhebungsverfahrens zum VEP
--	---

	die privaten Belange des VT gegenüber dem öffentlichen Belang einer zeitnahen Verwirklichung der Planungsabsicht zurückzustellen waren. Ungeachtet dessen wird an den Zielen der Stadtentwicklung festgehalten und bleibt der hoheitliche Handlungsrahmen Beseitigung der Investitionshemmnisse und zur begründeten Ausgestaltung von Baurechten für eine nachhaltige Standortentwicklung grundsätzlich bestehen. Die eingetretene Sachlage, dass der VT seinen mit Satzungsbeschluss zum VEP am 24.11.2010 eingegangenen Verpflichtungen zur zügigen Durchführung des Vorhabens bis heute nicht nachgekommen ist, hat im wesentlichen den beschriebenen städtebaulichen Missstand im Bereich der Baustelle 2. BA mit den dargestellten negativen Folgewirkungen für das Stadtzentrum und das Image der Stadt insgesamt herbeigeführt. Aufgrund des Vorliegens der Sachverhaltsvoraussetzungen des § 12 Abs. 6 BauGB war die Einleitung eines Aufhebungsverfahrens durch die StVV im Januar 2014 alternativlos. Der Auffassung der IHK, die Fristüberschreitung betrage nur einige Monate, kann nicht gefolgt werden, da allein maßgeblich die mit dem Durchführungsvertrag (DV) v. 24.11.2010 vereinbarten Fristen sind. Die Stadt hat seit 2 Jahren bereits mehrfach ihr Ermessen zur Gewährung von Fristverlängerungen ausgeübt und war bereit, Verhandlungen und Beschlüsse zur entsprechenden Vertragsänderung des DV zu tätigen. Die angebotene Änderung des DV wurde nicht unterzeichnet. Die Gründe für das nicht Wirksamwerden der Vertragsänderungen einschl. der Änderung des Be-
3. Auch aus rechtlicher Sicht ist die Aufhebung des o.g. Bebauungsplanes nachvollziehbar, da die Frist für die Erfüllung des Plans überschritten ist. Allerdings teilen wir nicht die Auffassung der Stadt Cottbus, dass die vereinbarte Frist zur Umsetzung des Vorhabens bereits seit 2 ½ Jahren abgelaufen sein soll. Die Stadt Cottbus hat auf Wunsch des Investors und mit Legitimation der Stadtverordneten die ursprüngliche Frist immer wieder verlängert, zuletzt bis zum 31.12.2013. Daher liegt aus unserer Sicht nur eine Fristüberschreitung von einigen Monaten vor.	

		bauungsplanes hat allein der VT zu vertreten. Die Zubilligung der Fristverlängerungen durch die Stadt erfolgte zuletzt im Zusammenhang mit der in der Stadtverordnetenversammlung dazu am 07.08.2013 bestätigten und im Nachgang durch die Stadt und den VT unterschriebenen gemeinsamen Erklärung, mit dem Inhalt, dass die Stadt nicht vor Ablauf der bis 31.12.2013 gewährten Frist die Entscheidung zur Einleitung des Aufhebungsverfahrens herbeiführt. Der Beschluss der StVV v. 29.01.2014 (nach Ablauf der dem VT eingeräumten Frist) ist als hoheitliche Entscheidung zum Vorgehen zu werten, die durch die Verwaltung entsprechend vorzubereiten und weiter umzusetzen ist.		
	4. Nicht zuletzt aus diesem Grund empfehlen wir ausdrücklich, dem Investor letztendlich einen Aufschub bis zum Jahresende 2014 zur Erfüllung des für Cottbus so bedeutsamen Planvorhabens einzuräumen. Sollte diese Frist erneut ungenutzt verstreichen, können wir die Aufhebung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes – gerade auch hinsichtlich der oben angesprochenen Planungssicherheit – mittragen. Wir schlagen daher vor, dass die Satzung über die Aufhebung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Stadtpromenade Cottbus, 2. BA Bleichen-Carré“ nicht vor dem 01.01.2015 Rechtskraft erlangt.	Zu 4. Die Empfehlung wird zur Kenntnis genommen und ist wie folgt zu bewerten: Der Investor/ VT hat über die letzten 2 ½ Jahre trotz intensiver Bemühungen nicht die Voraussetzungen und geforderten Nachweise für die Erfüllung seiner Durchführungsverpflichtungen beibringen können. Aktuell liegen der Stadt keine belastbaren neuen Erkenntnisse oder Antragstellungen zum Vorhaben vor, die dahingehend ein neues Prüferfordernis vor der anstehenden Entscheidung über die Aufhebung bewirken würden. Die am 24.07./ 07.08.2014 erfolgte Information über den beabsichtigten Verkauf des Bleichen-Carré (1.+ 2.BA) an einen neuen Investor war		

		nicht mit dahingehend belastbaren Nachweisführungen zur Vorhabenfinanzierung und Bereitschaft zur Vertragsanpassung oder Vorhabenträgerwechsel verbunden. Das Schreiben der CBC-Projekt-GmbH vom 28.08.2014 liefert ebenfalls keine neuen Erkenntnisse. Insofern ist die Entscheidung über die Aufhebung der Satzung zum VEP nach der dann zur Sitzung der Stadtverordnetenversammlung (StVV) anstehenden aktuellen Sach- und Rechtslage herbeizuführen. Die Entscheidung, das Aufhebungsverfahren zeitlich befristet auszusetzen oder einzustellen, bleibt der StVV für den Fall vorbehalten, dass der Vorhabenträger nunmehr „zur Durchführung der Vorbereitung und der Erschließungsmaßnahmen ... bereit und in der Lage ist und sich zur Durchführung innerhalb einer bestimmten Frist ... verpflichtet“ (§ 12 Abs. 1 BauGB).	
	5. Unabhängig vom weiteren Verfahren muss aus unserer Sicht dringendst und schnellstmöglich der unansehnliche und für die Innenstadtsicht von Cottbus peinliche Bereich mit den kaputten Gehwegplatten auf der Laufachse zwischen der Spree-Galerie und dem 1. BA bzw. Galeria Kaufhof, vorbei an der vollständig belegten Gewerbeunterlagerung der Wohnscheibe, beseitigt werden. Wir sehen hier die Kommune in der Verantwortung, die in Verhandlungen mit dem Investor evtl. in entsprechende Vorleistung gehen muss.	Zu 5. Die Kritik am Zustand der Gehwegbereiche im beschriebenen Abschnitt ist berechtigt. Der VT hatte sich im Zusammenhang mit der Realisierung seines Vorhabens im DV zur Herstellung bzw. Aufwertung der das Vorhaben tangierenden öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen (Fuß-/Radweg) verpflichtet und die Stadt von den Kosten freigestellt. Infolge der mehrfachen Terminverschiebungen zum 2. BA war die Stadt nur im Rahmen ihrer Verkehrssicherungspflicht punktuell in der Lage, Reparaturen vorzunehmen. Ferner hat die Stadt auch mehrfach ihre Umgestaltungsmaßnahme des Postparkplatzes aufgrund des Bauablaufes zum 2. BA verschoben. Insofern muss eine Klärstellung der Rechtslage und Handlungserfordernisse herbeigeführt werden.	

		Die Aufhebung der Satzung zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan einschl. Durchführungspflichtung zulasten des VT hat zur Folge, dass die Stadt wieder in vollem Umfang für die erforderlichen Instandsetzungs-, Neubau- oder Umgestaltungsmaßnahmen im öffentlichen Raum planerisch und investiv zuständig ist und die Umsetzung vorbereiten und durchführen kann.	
	6. Sollte bis zum 01.01.2015 kein Beginn des Vorhabens möglich sein, darf die Stadt Cottbus als Oberzentrum der Region im weiteren Verlauf keinesfalls hinnehmen, dass das betreffende Grundstück in dieser hervorragenden städtischen Lage als Grünfläche genutzt wird. Die Stadt sollte in diesem Fall ernsthaft bemüht sein, die Fläche wieder in kommunalen Besitz zu überführen, um anderen potenziellen Investoren eine Ansiedlung bzw. eine dieser zentral gelegenen Innenstadtfäche angemessene innenstadtrelevante Nutzung zu ermöglichen. Denkbar wären hier beispielsweise Gastronomie und Dienstleistungen sowie Kultur- und Freizeiteinrichtungen. 7. Wir verweisen auf das von uns angesprochene Ziel einer geordneten Innenstadtentwicklung, die in der Verbindungssache der wichtigsten Einzelhandels- und Dienstleistungszentren der Cottbuser City zwischen dem Blechen-Carré und Galeria Kaufhof, der Altstadt mit der Spremberger Straße und der Spree-Galerie mit der Stadthalle den Cottbusern wie auch Besuchern gleichermaßen ansprechen wie hochwertige Nutzungen bieten sollte. Eine, wenn auch gestaltete Grünfläche, können wir uns auch vor dem Hintergrund des bereits bestehenden, attraktiven städtischen Grüngürtels und der vielen innerstädtischen Parkanlagen hier auf keinem Fall vorstellen. 8. Sollte die Aufhebung des bestehenden Planes - egal zu welchem Zeitpunkt rechtsgültig werden, wird wieder der alte Bebauungsplan "City-Galerie Stadtpro-	Zu Punkten 6.-8. Zunächst bedarf es der Klarstellung, dass der VT das Grundstück Stadtpromenade mit den eh. Pavillons von der TLG erworben hat, d.h. das Grundstück war vorher nicht in kommunalem Besitz. Mit der Aufhebung des VEP zum 2. BA Blechen-Carré lebt das Baurecht des Bebauungsplanes "City-Galerie Stadtpromenade Cottbus" wieder auf. Die planungsrechtlichen Festsetzungen dieses B-Planes ermöglichen dem VT oder einem späteren Erwerber die Ausübung der Baurechte, die hinsichtlich der Art der Nutzung die städtebaulich relevanten Verkaufs-, Dienstleistungs-, Kultur und Freizeiteinrichtungen allgemein zulassen. Strebt der VT oder neue Eigentümer aus wirtschaftlichen oder anderen maßgeblichen Gründen eine über den zugelassenen Nutzungsrahmen des B-Plan, "City-Galerie" hinausgehende Inanspruchnahme der Bauflächen an, ist über die Änderung des Planungsrechtes/ Einreichung eines Planungsansinnens im pflichtgemäßen Ermessen neu durch die Stadt zu entscheiden. Die Ausgestaltung der neuen Planinhalte ist dann das Ergebnis des durchzuführenden Planungs- und Abwägungsprozesses, in den alle öffentlichen und privaten Interessen einzustellen sind.	

	menade Cottbus“ für die entsprechende Fläche wirksam. Er kann mit den durch ihn festgelegten Baugrenzen für kleine Bauten im Stil der ehemaligen Pavillons aus unserer Sicht keinesfalls mehr als Planungsgrundlage dienen. Hinsichtlich der von uns vorgeschlagenen Zielrichtung ist daher unbedingt ein Änderungsverfahren für diesen Bebauungsplan einzuleiten. Dabei sind notwendige Anpassungen hinsichtlich evtl. neuer städtebaulicher Ziele einschließlich der möglichen Entwicklungsoptionen zur Aufwertung der Innenstadt für die Fläche des 2. BA CBC zu berücksichtigen. Gern arbeiten wir als Interessenvertreter der Cottbuser Wirtschaft bei diesem Prozess aktiv mit.	
Insofern finden die Anregungen der IHK/ HBB in künftigen Beteiligungsverfahren weiteren Eingang. Der infolge der Aufhebung des Vorhabenbezogenen B-Planes wieder auflebende Bebauungsplan „City-Galerie“ enthält für das private Grundstück des VT Festsetzungen für eine bauliche Nutzung. Die Inanspruchnahme der Fläche und Herrichtung als Grünanlage o.ä. war in der Vergangenheit kein Planungsziel. Auch aus städtebaulicher Sicht ist die im Stadtzentrum gelegene, derzeit brach liegende Fläche der Stadtpromenade funktional und gestalterisch wieder einer hochwertigen baulichen Nutzung zuzuführen, die zur Stärkung der Zentrenfunktion beiträgt. Aufgrund der vorhandenen Ausstattung der Innenstadt mit hochwertigen Grün- und Parkanlagen mangelt es an einer Begründung und berechtigtem öffentlichen Interesse, dem Eigentümer des Baugrundstückes, die Wahrnehmung seiner Bau-rechte ganz oder teilweise zu unterbinden. Die Anregung zur Überprüfung der im wieder auflebenden Planungsrecht manifestierten Planungsziele der Stadt wird aufgegriffen, ist jedoch nicht Bestandteil des hier vorliegenden Aufhebungsverfahrens.	Zu Punkt 9 und Zusammenfassung In zusammenfassender Betrachtung und Bewertung der hier seitens der IHK / HBB vorgebrachten Anregungen und Vorschläge ist einzuschätzen, dass die grundsätzlichen Interessen der Unternehmen an einer städtebaulich und wirtschaftlich	9. Nach den aktuellen Entwicklungen hinsichtlich des potentiellen Käufers für beide Bauabschnitte des Bleichen-Carré, der sich am 07.08.2014 den Stadtverordneten in Cottbus vorgestellt hat, gehen wir von einem positiven Verlauf und der Umsetzung des 2. BA aus. Wir setzen hierzu unser Vertrauen in die politisch Verantwortlichen der Stadt Cottbus und hoffen auf eine wirtschaftsfreundliche Unter-

	stützung. Das Areal des 2. BA muss so entwickelt werden, dass sich die bestmöglichen Ergebnisse für eine Innenstadtstärkung und deren weiterer Belebung ergeben. Damit verbunden wäre auch eine Stärkung des derzeitigen Mieterbestandes im 1. BA des Bleichen-Carré, der von der Abrundung des Sortimentsangebotes und damit einem zu erwartenden höheren Kundenstrom profitieren würde.	angemessenen Entwicklung des Stadtzentrums auch nach Aufhebung des VEP gewahrt bleiben. Die mit dem wiederauflebenden Bebauungsplan geschaffenen Baurechte dienen grundsätzlich den allgemeinen Zielstellungen der Stärkung der Innenstadt als Handels- und Dienstleistungszentrum. Mit dem VT oder neuen Eigentümer des Baugrundstückes in der Stadtpromenade kann im begründeten Interesse über das Erfordernis zur Anpassung/ Änderung des bestehenden Planungsrechtes entschieden werden. Der VT und der am 07.08.2014 vorgestellte potentielle Erwerber haben die Stadt auch unter Würdigung des Schreibens der CBC-Projekt-GmbH vom 28.08.2014 bisher nicht mit belastbaren Informationen/ Unterlagen und Nachweisen ausgestattet, die es rechtfertigen würden, eine nochmalige Fristverlängerung und Aussetzung des Aufhebungsverfahrens zu begründen. Insofern wird der Vorschlag der IHK /HBB zur Aussetzung des Verfahrens zur Kenntnis genommen. Der Belang ist aber nach Würdigung der dargelegten Sach- und Rechtslage gegenüber dem öffentlichen Interesse an der Rechtsklarheit und zur Vermeidung einer weiteren Missstandsverfestigung am Standort unter Bezugnahme auf die Sachverhaltsvoraussetzungen des § 12 Abs. 6 BauGB zurückzustellen.	
--	---	--	--

3	Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum, Abt. Bau- und Kunstdenkmalpflege (BLDAM)	Stellungnahme der Stadtverwaltung Cottbus	
		Berücksichtigung	Begründung
	1. Folgende Belange sind in der Planung zu berücksichtigen: Zu der Aufhebung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ergeben sich unsererseits keine Bedenken, da wir diesen ohnehin nicht befürwortet haben. In der Zwischenzeit gingen die denkmalgeschützten Pavillons innerhalb des Plangebietes nach erfolgter Dokumentation leider verloren. Hierzu hatten wir das Benehmen nicht hergestellt. Aufgrund dieser Tatsache musste der Denkmaltitel jedoch präzisiert werden. Das Denkmal wird aktuell wie folgt geführt: Cottbus Stadtpromenade Warenhaus einschließlich Fußgängerterrassen und Innenwandbild "Cottbus im Jahr 1730", Stadthalle einschließlich der Treppenanlage mit Springbrunnen, Wohnschiebe, Punkthaus Am Turm, Punkthaus Berliner Platz mit Betonrelief "Geschichte der Arbeiterbewegung", Gaststätte „Am Stadtor“ mit Wandmosaik „Cottbuser Bauernmarkt“, Volksbuchhandel sowie Straßenverkehrsfunktionsgebäude des ehemaligen neuen Stadtzentrums „Stadtpromenade“ ID Nr. 09100018 Dieser Titel ist in der Begründung nicht korrekt wiedergegeben und muss korrigiert werden. Mit der Aufhebung des B-Plans für den 2. BA gelten dann wieder die Festlegungen aus dem Bebauungsplan „City-Galerie Stadtpromenade Cottbus“. Dieser sieht eine kleinteiligere Bebauung vor. Wir weisen darauf hin, dass ungeachtet der Präzisierung der Listenposition denkmalrechtliche Belange, hier insbesondere des Umgebungsschutzes gem. § 9 (1) 2. BbgDSchG, für das Denkmal Stadtpromenade zu beachten sind.	Die dargestellte Sach- und Rechtslage zum Denkmal Cottbus Stadtpromenade im Zusammenhang mit dem Erlass der Satzung zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan im Jahr 2010 und dem jetzt in 2014 eingeleiteten Verfahren zur Aufhebung des darin verankerten Baurechts mit Wirkung auf den Denkmaltitel und seine inzwischen zeitlich erfolgte Präzisierung wird zur Kenntnis genommen. Der seitens des BLDAM vorgebrachte Belang, den unter der ID-Nr. 09100018 geführten aktuellen Denkmaltitel in der Begründung zur Aufhebungssatzung wiederzugeben, wird berücksichtigt. Der Begründungstext wird entsprechend korrigiert. Der Hinweis zu 1. wird zur Kenntnis genommen.	X

	2. Hinweis Die Fortschreibung der Denkmalliste (§ 3 BbgDSchG) wird von diesem Vorhaben nicht berührt 3. Hinweis Da bei dem Vorhaben Belange der Bodendenkmalpflege berührt sein können, erhalten Sie aus unserem Haus hierzu eine getrennte Stellungnahme.	Der Hinweis zu 2. wird zur Kenntnis genommen. Der Hinweis zu 3. wird zur Kenntnis genommen. Eine separate Stellungnahme des BLDAM zum Belang der Bodendenkmalpflege ist aber bis Redaktionsschluss 15.08.2014 nicht abgegeben worden. Folglich ist davon auszugehen, dass bodendenkmalpflegerische Belange nicht berührt sind.	
--	--	--	--

6	Lausitzer Wasser GmbH & Co.KG	Stellungnahme der Stadtverwaltung Cottbus	Berücksichtigung	
			Satzung	Begründung
	1. Die Stellungnahmen der LWG zur Ver- und Entsorgbarkeit, die im Zusammenhang mit der Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans zum 2. BA Bleichen-Carré (2008-2010) abgegeben wurden, sind weiterhin gültig. Auch im Fall einer Aufhebung des Bebauungsplans und einer erneuten Überplanung des Gebietes gilt der Grundsatz, dass eine Überlagerung und Überbauung unserer Leitungen und Anlagen auszuschließen ist. 2. Aufgrund der bisherigen Planungen zum 2. BA Bleichen-Carré ist eine Umverlegung des Mischwasserhauptsammlers (MW) erforderlich. Die Planung ist beauftragt. 3. Die vorläufige Trassenführungen (Planungsstand 06/2014) für den umzuverlegenden MW-Kanal sowie Regenwasserkanal (Teilabschnitt) verlaufen innerhalb des Bebauungsplangebietes, in östlicher Randlage etwa parallel zu Straßenbahngleisen. 4. Diese Trassenverläufe für MW- und RW-Kanal (außerhalb des bisherigen Baufeldes für den 2. BA) sind auch bei einer erneuten Überplanung zwingend zu berücksichtigen.	Stand der aktuellen Abstimmungen zum Abwasserbeseitigungskonzept (ABK) der Stadt mit der LWG ist, dass in jedem Fall ein technisch begründetes Erfordernis zur Ertüchtigung des MW-Kanales im Verlauf der Stadtpromenade/ Postparkplatz besteht und diese Maßnahme planerisch und investiv vorzubereiten ist. Die Funktionsfähigkeit des Kanalnetzes im Bereich des Baugrundstückes der eh. Pavillons kann dabei nur durch die Umverlegung/ Neubau außerhalb dieses Baugrundstückes nachhaltig hergestellt werden. Insofern ist die Investition der Stadt in diesen Kanalabschnitt im öffentlichen Interesse erforderlich und nicht mehr länger in die zeitliche Abhängigkeit zu einem möglichen privaten Bauvorhaben oder die Miteistungsbereitschaft des VT zu stellen. Bereits mit den Planungen zum 2. BA Bleichen-Carré wurde durch Verträge und die Plansatzung sichergestellt, dass die Umverlegung des MWK in eine öffentlich zweckbestimmte Verkehrsfläche außerhalb des Baufeldes erfolgt. Der VT ist im Vertrag mit der LWG die Verpflichtung zur anteiligen Leistungs- bzw. Kostentragung dieser Maßnahme eingegangen. Infolge der Aufhebung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes bleiben die eigentumsrechtlichen und planungsrechtlichen Voraussetzungen		X

		für die Umverlegung des MWK fortbestehen, da der geplante Trassenverlauf auf kommunaler Fläche verläuft und der wieder auflebende B-Plan „City-Galerie“ in diesem Bereich auch keine Bau-rechte eröffnet. Insofern findet die Stellungnahme der LWG im bisherigen und weiteren Verfahren volle Berücksichtigung. Die Aufhebung des Vorhabenbezogenen B-Planes und der dazu abgeschlossenen Verträge hat finanzielle Auswirkungen dahingehend, dass infolge die Leistungs-bzw. Finanzierungsanteile des VT entfallen und damit alle Kosten der Um-verlegungsmaßnahme des MWK durch die Stadt/LWG zu tragen und entsprechend in der Investitionsplanung zum ABK zu sichern sind.		
--	--	---	--	--

13	Fachbereich Grün- und Verkehrsflächen	Stellungnahme der Stadtverwaltung Cottbus	Berücksichtigung	
			Satzung	Begründung
	Mit Aufhebung des B-Planes wird der mit dem VT abgeschlossene Durchführungsvertrag (DV) ebenfalls aufgehoben. Dieser beinhaltet unter anderem die Verpflichtung zur Herstellung der öffentlichen Verkehrsflächen im räumlichen Geltungsbereich des Planes sowie die Verpflichtung zur Beteiligung der Umverlegung des Mischwasserkannels. Die Herstellung/Instandsetzung dieser Verkehrsflächen muss dann mittelfristig durch die Stadt selbst erfolgen und die notwendigen Mittel eingestellt werden. Die Umverlegung des MWK ist Voraussetzung für den vorgesehenen Ausbau des Postparkplatzes 2015 und die Herstellung der angrenzenden Flächen. Innerhalb des Plangebietes befindet sich (Straßenbahn begleitend) eine öffentliche Grünfläche, die aufgrund der ursprünglichen Bauabsichten nicht mehr als Grünfläche erkennbar ist. Infolge der Entscheidung zur Planaufhebung ist eine Aussage notwendig, wie mit dieser Fläche aus Sicht der Pflege umzugehen ist. Bis dahin wird die Fläche nur im Rahmen der derzeitigen Nutzung unterhalten.	Siehe dazu auch Abwägung zur Stellungnahme der LWG (Nr. 6) Die Aufhebung des Vorhabenbezogenen B-Plans und der dazu abgeschlossenen Verträge hat finanzielle Auswirkungen dahingehend, dass infolge die Leistungs- bzw. Finanzierungsanteile des VT entfallen und damit alle Kosten durch die Stadt zu tragen und entsprechend in der Investitionsplanungen zu sichern sind. Der wiederauflebende B-Plan „City-Galerie“ enthält für die kommunalen Flächen eine Zweckbestimmung als öffentliche Fläche (Fußgängerbereich mit Festsetzungen zu Grün- und Ausgleichsmaßnahmen) Über die planerische Ausgestaltung und Aufwertung der Flächen sind entsprechende Entscheidungen zur Maßnahmen u. Mittelplanung herbeizuführen. Dies ist nicht Gegenstand dieses Planverfahrens.		X

Ö 4	CBC-Projekt-GmbH	Stellungnahme der Stadtverwaltung Cottbus	Berücksichtigung	
			Satzung	Begründung
	Hiermit stellen wir den Antrag auf Aufhebung des Verfahrens zur Aufhebung des Satzungsbeschlusses zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Stadtpromenade Cottbus, 2. Bauabschnitt BLECHENCARRE". Begründung Städtebauliche Begründung Die Bebauung des im unmittelbaren Stadtzentrum gelegenen Grundstücks ist von hoher städtebaulicher und funktionaler Bedeutung für eine attraktive Innenstadt. Mehrfach wurde in den vergangenen Jahren eine Verdichtung der Innenstadt mit Handel, Kultur, Dienstleistungen und Wohnen in den entsprechenden städtebaulichen Grundlagendokumenten der Stadt Cottbus festgeschrieben. Zur Sicherung langfristiger Entwicklungsperspektiven hat die Stadt bereits im B-Plan M4/56 aus dem April 2003 die Verkaufsfläche an diesem Standort auf 20.000 qm angehoben. Im weiterentwickelnden Verfahren zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan wurde in zahlreichen Abstimmungen sowohl um eine hochwertige architektonische Gestaltung des Baukörpers, der sich vermittelnd zwischen Wohnscheibe und Stadtmauer einfügen soll, als auch um die Einhaltung dieses Grenzwertes gerungen. Die Magnetfunktion der Innenstadt sollte damit zeitgemäß qualifiziert werden. Der Beschluss vom 30.05.2012 zum Rahmenplan „Sanierungsgebiet Modellstadt Cottbus-Innenstadt“ verdeutlicht, dass es die Zielstellung der Stadt Cottbus ist, auf dieser innerstädtischen Grundstücksfläche das bestehende Einkaufszentrum zu erweitern. Dieses Ziel wird in der Begründung zum Rahmenplan, basierend u. a. auf fundierten Aussagen aus dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept der BBE ausführlich erläutert. Besonders in Leitlinie 1 wird ganz klar das Anliegen der Innenstadtentwicklung des Oberzentrums Cottbus formuliert, nämlich „... dem quantitativ hohen Angebot an Verkaufsflächen ... in Stadtrandlage mit einem qualitativ höherwertigen Einzelhandelsangebot, einer höheren Angebotsdichte sowie einer größeren Aufenthaltsqualität und Erlebnisvielfalt entgegenzutreten.“	Der Antrag der CBC-Projekt –GmbH zur Aufhebung des Verfahrens zur Aufhebung des Satzungsbeschlusses wird als Stellungnahme im Rahmen des Beteiligungsverfahrens nach § 3 Abs. 2 BauGB gewertet und in die Abwägung eingestellt. Die mit dem Antrag verfolgte Zielstellung zur Beibehaltung des bisherigen Planungsrechtes stellt einen abwägungsbeachtlichen privaten Belang dar. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wird in Umsetzung der Regelungen des § 12 Abs. 6 BauGB aufgehoben. Nach § 12 Abs. 1 Satz 1 BauGB hat sich der VT zu verpflichten, den von ihm vorgelegten VEP innerhalb einer bestimmten Frist durchzuführen sowie die Kosten ganz oder teilweise zu tragen. Diese Verpflichtung ist wesentlich im Bestandteil des DV. Das Ziel des DV liegt im Wesentlichen darin, eine bestimmte Zweckerreichung zu gewährleisten, hier der zeitnahen Umsetzung des Vorhabens. Erfüllt der VT wie im vorliegenden Fall seine Verpflichtungen nicht, soll die Gemeinde den VEP aufheben. Daraus folgt, dass der VEP aufzuheben ist. In konkreter Gestalt der vom Vorhabenträger (VT) vorgelegten Planungen und Durchführungsverpflichtungen zum 2. BA Blechen-Carre hatte die Stadt Cottbus deshalb in 2010 entsprechend des vorhabenspezifischen Baurechts für die Erwei-		

Seit dem Beschluss im Mai 2012 haben sich die Rahmenbedingungen in der Innenstadt, somit auch für die Einzelhändler der Altstadt, verbessert. Neben der Partizipation von Kundenströmen des BLECHEN-carres wurde die Altstadt durch die Etablierung eines Geschäftsstraßenmanagements mit Unterstützung von Fördermitteln der EU und Eigenmitteln der Stadt Cottbus gestärkt. Die in der aktuellen Diskussion vorgebrachten Äußerungen einiger weniger Bedenken-träger zur Entwicklung des Einzelhandels allgemein und in Cottbus können nicht nachvollzogen werden und sind leider nicht von Kompetenz gekennzeichnet. Alle zu diesem Standort, nicht nur in unserem Auftrag, gefertigten Handelsgutachten unterstreichen die Notwendigkeit eines Erweiterungsbaus. Das Gutachten der GfK Hamburg aus dem Mai 2013 unterstreicht sowohl die Notwendigkeit der Erweiterung als auch die Signalwirkung für die angrenzenden Innenstadtbereiche. Dabei wurde jedoch auch darauf hingewiesen, dass darüber hinaus auch die Bereiche Postparkplatz und Platz am Stadttor eine weitere Entwicklung erfahren müssen. Das städtebauliche und funktionale Bindeglied ist dazu der 2. BA des BLECHEN-carres. Die positive demografische Entwicklung von Cottbus entgegen den prognostizierten Trends spricht ebenso nicht für eine Verschlechterung von Rahmenbedingungen. Die derzeit durch Beschlusslage dokumentierte v. g. Zielstellung der Stadt ist nur unter Zugrundelegung des bestehenden Baurechts aus dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan realisierbar. Ein Rückfall auf das Baurecht aus dem Bebauungsplan "City-Galerie Stadtpromenade Cottbus" würde zur Verhinderung der angestrebten städtebaulichen Entwicklung auf dem Grundstück führen. Entwicklung des Einzelhandels im Innenstadtbereich Die Eröffnung des 1. Bauabschnittes BLECHEN-carre hat dem Einzelhandel in der Innenstadt einen deutlichen Impuls gegeben und erfüllt die Rolle eines Verbindungsgliedes zwischen gewachsenen Einzelhandelsstandorten wie Galeria Kaufhof und der Spremberger Straße. Wir können davon ausgehen, dass mit den Kundenbesuchen im BLECHEN-carre eine hohe Kaufkraftbindung in der Region stattfindet sowie auch höhere Besucherzahlen in den angrenzenden Einzelhandelsstandorten zu verzeichnen sind. Seit Eröffnung des 1. BA können wir bis heute auf konstant steigende Kundenzahlen verweisen. Auf Grund von Marktanalysen (z. Bsp. CIMA, Dez. 2013) müssen wir jedoch feststellen, dass sich das Kundenaufkommen zu 73% aus dem Stadtgebiet Cottbus und lediglich zu 27% aus dem Umland generiert. In der Konsequenz sind also weder das BLECHEN-carre in seiner jetzigen Struktur, noch das angrenzende Einzelhandelsumfeld in der Lage, das Umland zur Erhöhung der Einzelhandelsumsätze	terung des Einkaufszentrums geschaffen und dies nach § 12 BauGB an Durchführungsverpflichtungen und -fristen gebunden, die der VT infolge nicht erfüllt hat. Insofern musste die Stadt Cottbus eine Entscheidung nach § 12 Abs. 6 BauGB zur Einleitung des Aufhebungsverfahrens herbeiführen. Die geplante Aufhebung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans (VEP) ist eine Rechtsfolge der nicht fristgerechten Durchführung des Bauvorhabens Errichtung des 2. BA Blechen-Carré. Der vom VT begonnene Rückbau der Pavillons (Gegenstand des Ordnungsmaßnahmevertrages) rechtfertigt nicht die Annahme eines Baubeginns. Die Umsetzung des Neubauvorhabens nach Maßgabe des VEP und des Durchführungsvertrages steht somit noch aus, die vertraglich vereinbarten Fristen sind mit 2 ½ Jahren überschritten. Auf die Klärung der Frage, ob mit der Aufhebung des VEP die Abstufung des Grundstückes städtebaulich geboten ist, kommt es mit Verweis auf § 12 Abs. 6 BauGB bei einer Zweckverfehlung nicht an. Der VT hat in Folge auch unter Würdigung des Schreibens der CBC-Projekt-GmbH vom 28.08.2014, insbesondere zu seinen Ausführungen, die sich auf die aktuell anhängigen Aktivitäten der Grundstücksvermarktung beziehen, kein tragfähiges Konzept / Nachweis einer zeitnahen Planumsetzung vorgelegt. Auch aus der Präsentation eines potentieller Investors am 07.08.2014 kann nicht geschlossen werden, dass damit das Vorhaben in der Umsetzung gesichert ist. Die zwischen dem potentiellen Investor und dem Vorhabenträger des 2. BA (EKZ Stadtpromenade Cottbus GmbH) erfolgten Abstimmungen haben noch nicht den belastbaren Stand erreicht, der zweifelsfrei auf eine kurzfristige Real-
---	--

zu aktivieren. Cottbus wird damit nachweislich seiner Rolle als Oberzentrum nicht gerecht, da es hier eindeutig an Bindungskraft mangelt. Mit dem Bau des 2. BA erhöht sich die Attraktivität der Innenstadt, durch die Erhöhung der Sortimentsvielfalt und -tiefe gelingt es, Cottbus für das Umland und für den Tourismus weiter zu attraktivieren. Wie auch beim 1. BA werden die Händler in der Altstadt vom erhöhten Kundenaufkommen profitieren. Dieser Prozess bedarf jedoch einer aktiven Gestaltung durch alle Beteiligten. Wirtschaftliche Effekte des 2. Bauabschnittes Wir unterscheiden hierbei zwischen kurz- und mittelfristigen Effekten. Kurzfristig entstehen der Stadt Cottbus mit dem Bau des BLECHEN-carres nicht zu unterschätzende Einnahmen (ca.-Angaben): • Gebühren aus dem Baugenehmigungsverfahren 237.000 € • Kostenbeteiligung Leitungsumverlegung 200.000 € • Stellplatzablässe 240.000 € • Umgestaltung öffentlicher Bereiche 370.000 € Gesamt 1.047.000 € Aber auch die mittel- bis längerfristigen Einnahmeausfälle sind, wenn auch derzeit nicht so exakt zu benennen, nicht zu unterschätzen: • Erhöhung der Grundsteuer um ca. 34.000 € p.a. • Kaufkraftschaffung durch ca. 50 neuen Arbeitsplätzen. Da es sich bei den Mietern zu 80% um neue Ladengeschäfte, also keine Umsiedlungen, handelt, ist hier nicht von einer Arbeitsplatzverlagerung, sondern von realen neuen Erwerbsmöglichkeiten die Rede. • Erhöhung des Gewerbesteueraufkommens durch die neuen Handelsbetriebe/Mieter • mit dem Investment von ca. 17 Mio. € in der Stadt Cottbus werden durch die Bau- und Ausrüstertätigkeit für ca. 11/2 Jahre neue Impulse für das Gaststätten- und Seherbergungsgewerbe gegeben. Örtliche Baubetriebe werden in die Bauleistungen (wie im übrigen beim Bau des 1. BA kamen ca. 80% der Ausbauleistungen aus der Region) eingebunden - Geld und Menschen bleiben hier in der Kommune. 1 Euro Investment zieht im Regelfall 5-6 Euro weitere Investitionen bzw. Auftragssituationen für Unternehmen nach sich.	sierung des Vorhabens schließen lässt. Im Rahmen der Entscheidungsfindung zur Einleitung des Aufhebungsverfahrens zum VEP waren die privaten Belange des VT gegenüber dem öffentlichen Belang einer zeitnahen Verwirklichung der Planungsabsicht zurückzustellen. Die eingetretene Sachlage, dass der VT seinen mit Satzungsbeschluss zum VEP am 24.11.2010 eingegangenen Verpflichtungen zur zügigen Durchführung des Vorhabens bis heute nicht nachgekommen ist, hat im wesentlichen den beschriebenen städtebaulichen Missstand im Bereich der Baustelle 2. BA mit den dargestellten negativen Folgewirkungen für das Stadtzentrum und das Image der Stadt insgesamt herbeigeführt. Aufgrund des Vorliegens der Sachverhaltsvoraussetzungen des § 12 Abs. 6 BauGB war die Einleitung eines Aufhebungsverfahrens durch die StVV im Januar 2014 alternativlos. Ungeachtet der Aufhebung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans wird an den bisherigen Zielen der Stadtentwicklung festgehalten. Dazu wurde detailliert in der Behandlung der Stellungnahme der IHK ausgeführt. Da die Planungshoheit bei der Stadt Cottbus im Gebiet des VEP uneingeschränkt auch nach dessen Aufhebung verbleibt, obliegt es den Entscheidungsträgern, hier der Stadtverordnetenversammlung, in Folge über eine Anpassung des Planungsrechtes auf Antrag des Grundstückseigentümers zu befinden.	
---	--	--

	Neuordnung der Situation Als Bauträgerunternehmen stand neben der erfolgreichen Umsetzung des BLECHEN-carres der Verkauf des Objektes im Mittelpunkt unseres Handelns. Durch eine seit Mitte 2008 geänderte Banken- und Investorenlandschaft hat sich der Verkauf des 1. BA verzögert, was auch zu den bekannten Schwierigkeiten bei der Umsetzung des 2. Bauabschnittes führte. Am 07.08.2014 stellten wir der Stadt Cottbus mit der Electricité de France (EdF), vertreten durch die Firma Amundi Invest einen ernsthaften, internationalen und seriösen Erwerber vor. Derzeit befinden sich beide Projekte, d.h. das Bestandsobjekt als auch das Entwicklungsprojekt in einer grundlegenden Ankaufprüfung (Due diligence-Verfahren) durch mehrere ebenfalls international agierende Anwalts- und Wirtschaftsprüferkanzleien: • White & Case Poland, HNL Warszawa • White & Case Gemiany, NL Hamburg • Mazars, Berlin • BNP Paribas Poland, H NL Warszawa • BNP Paribas Germany, NL Frankfurt a.M. • Drees & Sommer, Berlin Sowohl Qualität als auch Quantität der seitens des Interessenten beauftragten Unternehmen sind als deutliche Indikatoren für die Ernsthaftigkeit des Kaufinteresses zu werten. Es sei nochmals darauf hingewiesen, dass vor Beginn eines DD-Verfahrens grundlegende Kaufentscheidungen im Unternehmen bezüglich des Standortes, des Produktes sowie eines möglichen Kaufpreises bereits getroffen worden sind. Zur Sicherung seines langfristigen Engagements will der Erwerber aktiv an der Optimierung der Mieterstruktur des 2. BA mitwirken. Wir gehen davon aus, dass uns bis zum 15.09.2014 die abschließende Kaufentscheidung des Interessenten vorliegt, sodass bis spätestens Ende Oktober diesen Jahres der Kaufvertrag ratifiziert werden kann. Mit dem Verkauf des 1. Bauabschnittes wäre die Umsetzung des Erweiterungsprojektes sichergestellt. Mit dem Nachweis der Rechtssicherheit zum Baurecht über den vorhabenbezogenen B-Plan wird die Objektgesellschaft bis spätestens zum 31.12.2014 einen Bauantrag einreichen.		
--	--	--	--

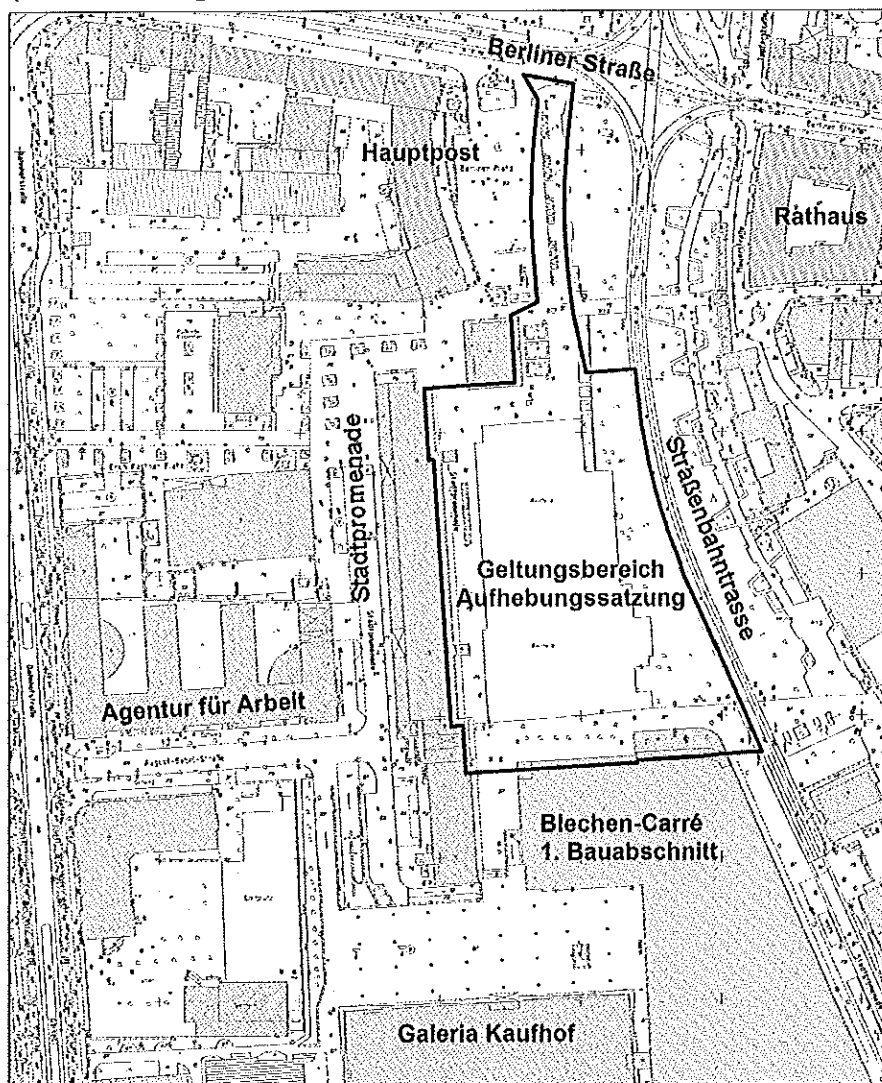


Fassung August 2014
letzte Bearbeitung 05.09.2014

Verfahrensstand: Satzung

Begründung zur Aufhebung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Stadtpromenade Cottbus, 2. Bauabschnitt Ble- chen-Carré“

(Aufhebung im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB)



Inhalt

1. Einführung

- 1.1. Lage des Plangebietes
- 1.2. Anlass und Erfordernis der Planaufhebung
- 1.3. Gegenwärtige Bestandssituation, Eigentumsverhältnisse
- 1.4. Grundlage des Verfahrens

2. Ausgangssituation

- 2.1. Damaliger Anlass, Ziel und Zweck des aufzuhebenden Bebauungsplans

3. Ziel der Aufhebung

4. Planungsbindungen

- 4.1. Flächennutzungsplan
- 4.2. Sanierungsgebiet Modellstadt Cottbus
- 4.3. Informelle Planungen
- 4.4. Belange des Denkmalschutzes

5. Berücksichtigung der Ergebnisse der Beteiligung nach §§ 3 und 4 BauGB

6. Auswirkungen der Planung

- 6.1. Künftiges Planungsrecht
- 6.2. Auswirkungen auf die Umwelt
- 6.3. Finanzielle Auswirkungen für die Gemeinde

1. Einführung

1.1. Lage des Plangebietes

Das Plangebiet liegt an der Stadtpromenade im Cottbuser Stadtzentrum im Stadtteil Mitte, westlich angrenzend zur Altstadt. Es umfasst eine Fläche von ca. 12.000 m² der Fluren 3 und 17 der Gemarkung Altstadt.

Im Norden wird das Plangebiet begrenzt durch den Verlauf der Berliner Straße, im Osten durch die Straßenbahntrasse Stadtpromenade, im Westen durch die Wohnbebauung Stadtpromenade 10, 11 und im Süden durch das Einkaufszentrum Blechen-Carré (1. Bauabschnitt).

Die räumliche Lage des Plangebietes wird auch aus der Übersichtskarte (siehe Deckblatt der Begründung) ersichtlich.

Das Plangebiet der Aufhebungssatzung ist identisch mit dem Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Stadtpromenade Cottbus, 2. Bauabschnitt Blechen-Carré“, in Kraft getreten am 11.12.2010.

1.2. Anlass und Erfordernis der Planaufhebung

Die Stadt Cottbus hat für das unter Punkt 1.1 beschriebene Plangebiet den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Stadtpromenade Cottbus, 2. Bauabschnitt Blechen-Carré“ aufgestellt und am 24.11.2010 als Satzung beschlossen. In Folge ist er mit Bekanntmachung im Amtsblatt am 11.12.2010 in Kraft getreten.

Das geplante Vorhaben „2. Bauabschnitt Blechen-Carré“ umfasste die Erweiterung des direkt angrenzenden Einkaufszentrums Blechen-Carré, 1. Bauabschnitt (1.BA). In Abstimmung mit dem Investor wurde im vorhabenbezogenen Bebauungsplan ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Einkaufszentrum festgesetzt. Die Verkaufsfläche wurde auf 4.500 m² beschränkt. Zulässig waren, auf Grundlage einer nach § 12 (3a) BauGB getroffenen Festsetzung, ausschließlich Vorhaben, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet hatte.

Der Vorhabenträger, die EKZ Stadtpromenade Cottbus GmbH (nachfolgend EKZ genannt) verpflichtete sich im Durchführungsvertrag, bis spätestens 6 Monate nach Inkrafttreten der Satzung (11.06.2011) bei der Stadt Cottbus einen Bauantrag zur Errichtung des 2. Bauabschnitts Blechen-Carré einzureichen. Dieser Verpflichtung ist der Vorhabenträger nicht nachgekommen.

In nachfolgenden Verhandlungen erklärte sich die Stadtverwaltung Cottbus bereit, dem Vorhabenträger eine Fristverlängerung zur Einreichung des Bauantrages einzuräumen. Diese Vorgehensweise wurde durch die Stadtverordnetenversammlung (StVV) mit Beschluss vom 28.03.2012 zur 1. Änderung des Durchführungsvertrages bestätigt. Gegenstand des Änderungsvertragsentwurfes war eine Fristverlängerung bis August 2012. Diese Vertragsänderung wurde durch die EKZ nicht unterzeichnet.

Mit Schreiben vom 29.04.2013 beantragte die EKZ die Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Stadtpromenade Cottbus, 2. Bauabschnitt Blechen-Carré“. Daraufhin wurde eine interfraktionelle Arbeitsgruppe aus Mitgliedern der

StVV und Mitarbeitern der Stadtverwaltung sowie der Versorgungsunternehmen Lausitzer Wasser Gesellschaft GmbH (LWG) und Stadtwerke Cottbus GmbH (SWC) gebildet, die zusammen mit Vertretern der EKZ über die beantragte Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans beriet.

Im Ergebnis dieser Gespräche wurde durch die StVV am 12.06.2013 ein Beschluss über den Antrag der EKZ vom 29.04.2013 gefasst und die Stadtverwaltung beauftragt, der StVV bis zum 31.07.2013 einen Beschlussvorschlag zur Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans einschließlich eines angepassten Durchführungsvertrages zuzuleiten.

Auf Grundlage dieses Beschlusses wurden mit dem Vorhabenträger wöchentliche Koordinierungsberatungen durchgeführt, in deren Verlauf dezidiert Art und Umfang der durch die EKZ beizubringenden Unterlagen zur Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes vereinbart wurden. Im Ergebnis des Arbeitsprozesses konnten wesentliche Teile der Beschlussvorlage abschließend fertiggestellt werden.

Mit Schreiben vom 24.07.2013 teilte jedoch die EKZ mit, dass sie nicht in der Lage ist, innerhalb des durch die StVV gesteckten Zeitrahmens einen Gesamtfinanzierungsnachweis für die Errichtung des 2. BA Blechen-Carré vorzulegen. Stattdessen schlug sie die Vereinbarung eines neuen Zeitfensters bis 31.12.2013 für dessen Vorlage vor.

Während der 6. Außerordentlichen Tagung der StVV am 07.08.2013 wurden die Stadtverordneten über den aktuellen Stand zum 2. BA Blechen-Carré informiert. Auf der Basis des Beratungsergebnisses wurde durch den Oberbürgermeister und die EKZ eine gemeinsame Erklärung unterzeichnet, in der sich der Vorhabenträger verpflichtete, den Finanzierungsnachweis für die Errichtung des 2. BA bis spätestens zum 31.12.2013 vorzulegen. Im Gegenzug verpflichtete sich die Stadt Cottbus, „die Einleitung eines Aufhebungsbeschlusses des vorhabenbezogenen Bebauungsplans bis längstens zum 01.01.2014 zurückzustellen“.

Mit Schreiben vom 18.12.2013 teilte die EKZ mit, dass Ergebnisse zur Finanzierung frühestens Ende März 2014 erwartet werden und weiter verhandelt werden soll. Damit wurde die in der gemeinsamen Erklärung enthaltene Bedingung zur Beibringung eines Finanzierungsnachweises bis spätestens 31.12.2013 nicht erfüllt.

Mit der durch Beschluss der StVV vom 29.01.2014 erfolgten Einleitung des Aufhebungsverfahrens des vorhabenbezogenen Bebauungsplans wird die Stadt Cottbus einer Forderung des Baugesetzbuches (BauGB) gerecht. Gemäß § 12 (6) Baugesetzbuch soll die Gemeinde den vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufheben, wenn der Vorhaben- und Erschließungsplan nicht innerhalb der vereinbarten Frist durchgeführt wird.

1.3. Gegenwärtige Bestandssituation, Eigentumsverhältnisse

Der Geltungsbereich der Aufhebungssatzung liegt innerhalb des in der modernen Formensprache der 70er Jahre errichteten neuen Stadtzentrums der Stadt Cottbus. Dieses zwischen Karl-Liebknecht-Straße und Berliner Straße befindliche Ensemble grenzt direkt westlich an die Altstadt an. Neben mehreren in Plattenbauweise errichteten Wohngebäuden bestand die Bebauung im Wesentlichen aus einem

Warenhaus, einer Eisbar, einer Buchhandlung und mehreren ebenfalls in Plattenbauweise errichteten Pavillons (siehe Kapitel 4.4 Denkmalschutz), die vor allem Einzelhandelsnutzungen beherbergten. Das Areal war weitläufig unterkellert und verfügte im Untergeschoss unter anderem über eine Diskothek und Bowlingbahn.

Seit dem Jahr 2005/06 hat sich das Erscheinungsbild dieses Stadtraumes deutlich verändert. Der südliche Bereich wurde vollkommen überformt. Weite Teile des ehemals großzügig dimensionierten öffentlichen Raumes wurden mit dem Einkaufszentrum Blechen-Carré (1. Bauabschnitt) überbaut. Zu diesem Zweck wurden die Eisbar und eine über die Gleisanlagen der Straßenbahn führende Fußgängerbrücke abgebrochen.

Mit der Planung zur Errichtung des 2. Bauabschnitts wurden im Jahr 2011 auch die im nördlichen Bereich aufstehenden Pavillons abgebrochen. Hier sollte der zweigeschossig geplante Erweiterungsbau des Blechen-Carré entstehen.

Allerdings wurden die Abbrucharbeiten nicht vollständig durchgeführt. Bisher erfolgte der Rückbau nur oberirdisch. Das Kellergeschoss wurde einschließlich Kellerdecke nicht abgebrochen. Da die Außenwände des Untergeschosses für den Neubau des Einkaufszentrums nachgenutzt werden sollten und konstruktive Zusammenhänge zwischen dem Abbruch der Kellerdecke und der Standsicherheit der angrenzenden Wohnbebauung nicht ausgeschlossen werden konnten, wurde die Baustelle im Sommer 2011 lediglich gesichert und mit einem Bauzaun versehen.

Eigentümerin des brach liegenden Baugrundstückes ist die EKZ Stadtpromenade Cottbus GmbH, die gleichzeitig Vorhabenträger des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist.

Eigentümerin der innerhalb des Geltungsbereiches befindlichen Verkehrs- und Grünflächen ist die Stadt Cottbus.

1.4. Grundlage des Verfahrens

Grundlage für die Durchführung des Verfahrens ist das BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548).

§ 1 (8) BauGB regelt, dass die Vorschriften über die Aufstellung von Bebauungsplänen auch für ihre Aufhebung gelten.

Dieses Verfahren wird als **vereinfachtes Verfahren** nach § 13 BauGB durchgeführt, da die im § 12 Abs. 6 BauGB genannten Voraussetzungen erfüllt sind. Die im Durchführungsvertrag vereinbarte Frist ist seit 2 ½ Jahren abgelaufen.

Von der **frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit** gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und der **Behörden** gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurde unter Anwendung des § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB abgesehen.

Im Rahmen dieses Planverfahrens wurden folgende Verfahrensschritte durchgeführt:

- Einleitungsbeschluss über die Aufhebung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans vom 29.01.2014 (Beschluss-Nr. IV-002-55/14)
(bekannt gemacht im Amtsblatt für die Stadt Cottbus vom 22.03.2014)

- Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB) vom 07.07.2014 - bis 07.08.2014
(bekannt gemacht im Amtsblatt für die Stadt Cottbus vom 28.06.2014)
- Förmliche Beteiligung der Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB)
(beteiligt mit Schreiben vom 20.06.2014 bzw. 24.06.2014)

2. Ausgangssituation

2.1. Damaliger Anlass, Ziel und Zweck des aufzuhebenden Bebauungsplans

Das Plangebiet liegt vollständig innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. M/4/45 „City-Galerie Stadtpromenade Cottbus“.

Vordergründige Zielstellung dieses seit dem 24.05.2003 rechtskräftigen Bebauungsplans ist die Stärkung des Stadtzentrums und die damit verbundene Erhöhung der Anziehungskraft der Cottbuser Innenstadt. Dem damals bestehenden Defizit an Handels- und Dienstleistungseinrichtungen sollte mit höherer Angebotsdichte, gesteigerter Aufenthalts- und Lebensqualität sowie Erlebnisvielfalt begegnet werden.

Gleichzeitig sollte die dringend erforderliche Vernetzung der Altstadt mit dem Bereich Stadtpromenade in gestalterischer und funktioneller Hinsicht hergestellt, die öffentlichen Räume aufgewertet und die Grünstruktur erweitert werden.

Der Bebauungsplan enthält zur Umsetzung der planerischen Vorgaben Festsetzungen zur Errichtung eines sonstigen Sondergebietes Einkaufszentrum. Darüber hinaus setzt er zwei Kern- (MK 1 und MK 2) und zwei Mischgebiete (MI 1 und MI 2) vordergründig zur Bestandssicherung fest.

Das Kerngebiet 1 (MK 1) umfasst das Grundstück eines Warenhauses (Galeria Kaufhof), das dort bereits seit DDR-Zeiten besteht. Kerngebiet 2 (MK 2) erstreckt sich auf das Areal zwischen der Straßenbahntrasse Stadtpromenade und der Spremberger Straße, das großteils mit altstadttypischen Wohn- und Geschäftshäusern und ergänzend mit Gebäuden der DDR-Zeit bebaut ist.

Die im Geltungsbereich in Plattenbauweise errichteten Wohngebäude mit Geschäftsunterlagerungen wurden als Mischgebiete MI 1 (Wohnscheibe Stadtpromenade 10 - 12) und Mischgebiet MI 2 (Punkthochhaus Stadtpromenade 6) festgesetzt.

Das festgesetzte Sondergebiet ist unterteilt in vier Teilgebiete (SO 1.1 bis SO 1.4). Im Bereich der südlich gelegenen SO 1.1 und 1.2 wurde zwischenzeitlich der erste Bauabschnitt des Blechen-Carré realisiert. Nördlich daran grenzen die SO 1.3 (Ostseite) und SO 1.4 (Westseite) an. Im SO 1.4 orientierte sich die Festsetzung zum Maß der Nutzung am damaligen, unter Denkmalschutz stehenden Gebäudebestand. Um das Ensemble vor Überformung zu schützen, wurden entlang der Außenwände der aus den 70er Jahren stammenden Pavillonbebauung zeichnerisch Baulinien festgesetzt. Mit dieser Festsetzung sollte sichergestellt werden, dass bei

möglichem Umbau, Abriss oder baulichem Ersatz die städtebauliche Figur aufrechterhalten wird.

Im östlichen angrenzenden SO 1.3 sind bauliche Anlagen ausschließlich im Untergeschoss zulässig. Diese Festsetzung zielte ebenfalls auf die Sicherung des Bestandes ab. Ebenerdig sollte ein offen gestalteter Vorplatz entstehen.

Die mit der Festsetzung der Sondergebiete SO 1.3 und 1.4 verfolgte Zielrichtung konnte jedoch nicht umgesetzt werden. Es hatte sich herausgestellt, dass die Pavillonbebauung nicht mehr wirtschaftlich genutzt werden konnte. Die bestehende Kubatur ließ sich nicht an die Anforderungen des Einzelhandels anpassen. Zunehmender Leerstand führte zu einem städtebaulichen Missstand, in dessen Folge die Aufrechterhaltung bzw. Änderung der Planungsziele zu prüfen war.

Der damalige Eigentümer der Pavillons, die Treuhand Liegenschaftsgesellschaft mbH veräußerte das Grundstück im Jahr 2006 an den Investor des Blechen-Carré, der beabsichtigte, das Einkaufszentrum zu erweitern. Diese Absicht wurde von der Stadt Cottbus mitgetragen, da das planerische Ziel der Stadt weiterhin in einer Stärkung der Innenstadtfunktion im Sinne des Zentrenmodells der Stadt Cottbus lag und gleichzeitig die aus dem zunehmenden Verfall der nicht mehr marktfähigen Handelsbebauung (Pavillons) resultierenden städtebaulichen Missstände beseitigt werden sollten.

Im Juni 2008 wurde ein Einleitungsbeschluss zur Änderung des Bebauungsplanes Nr. M/4/45 „City-Galerie Stadtpromenade Cottbus“ gefasst. Da sich das Änderungsverfahren auf den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans erstreckte, gestaltete sich der Planungsprozess zeitaufwendig. Um möglichst kurzfristig und ohne weitere Abhängigkeiten Baurecht für die Erweiterung des Einkaufszentrums zu erhalten, wurde im Jahr 2009, statt das Änderungsverfahren fortzuführen, die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Stadtpromenade Cottbus, 2. Bauabschnitt Blechen-Carré“ beschlossen. Seit seinem Inkrafttreten am 11.12.2010 überlagert und ersetzt er in seinem Geltungsbereich den bestehenden Bebauungsplan Nr. M/4/45 „City-Galerie Stadtpromenade Cottbus“. Zu den somit modifizierten städtebaulichen Zielstellungen, darauf basierenden planungsrechtlichen Festsetzungen und weiteren Inhalt wird auf den vorhabenbezogenen Bebauungsplan verwiesen.

3. Ziel der Aufhebung

Ziel der Aufstellung der Aufhebungssatzung ist die Aufhebung des sich aus der Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Stadtpromenade Cottbus, 2. Bauabschnitt Blechen-Carré“ ergebenden, speziell für das vom Vorhabenträger geplante Bauvorhaben erlassenen Planungsrechts in Verbindung mit den aus dem zugehörigen Durchführungsvertrag resultierenden Umsetzungsverpflichtungen.

Mit der Aufstellung der Aufhebungssatzung wird den Anforderungen des § 12 (6) BauGB entsprochen. Der Vorhabenträger war nicht in der Lage, das Vorhaben in der im Durchführungsvertrag vereinbarten Frist umzusetzen.

4. Planungsbindungen

4.1. Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Cottbus aus dem Jahr 2003 stellt das Plangebiet im Wesentlichen als gemischte Baufläche dar. Entlang der Straßenbahnlinie ist eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage dargestellt.

4.2. Sanierungsgebiet Modellstadt Cottbus (Stand 2012)

In der 6. Fortschreibung der Rahmenplanung zum Sanierungsgebiet mit Stand 2012 wird auf der Grundlage des vorhabenbezogenen Bebauungsplans von der Erweiterung des Blechen-Carré ausgegangen. Damit verbunden ist als weitere Zielstellung die Aufwertung des umgebenden Fußgängerbereiches mit Berliner Platz, Stadtforum und Stadtpromenade.

4.3. Informelle Planungen

Stadtumbaustrategiekonzept Cottbus 2020 / Integriertes Stadtentwicklungskonzept (Stand 2010)

In der 2. Fortschreibung des Stadtumbaukonzeptes als Bestandteil des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes (INSEK) liegt einer der Schwerpunkte auf der Entwicklung der Innenstadt und hier vorrangig in der Beseitigung von Defiziten, die durch Brachflächen und Unternutzungen in exponierten Lagen bestehen sowie in der Aufwertung des öffentlichen Raums mit Stabilisierung der städtebaulich qualitativen Stadtstrukturen, hier insbesondere der Denkmalbereiche.

Aufgrund der Vielschichtigkeit sind planerische Betrachtungen der Einzelbereiche und die Fortführung der Sanierungsplanung von entscheidender Bedeutung. Das Plangebiet liegt innerhalb des Sanierungsgebietes Modellstadt Cottbus.

Urbane Vielfalt, Funktionalität und Attraktivität sind die bestimmenden Ziele für die weitere Innenstadtentwicklung. Daraus leiten sich die Entwicklungs- und Handlungsbedarfe als Maßnahmenswerpunkte ab. Dabei wird die Entwicklung des Bereichs Stadtpromenade zwischen 1. Bauabschnitt Blechen-Carré und dem Berliner Platz einschließlich der Neugestaltung des öffentlichen Freiraums als wichtiges Einzelprojekt betrachtet.

Konzept zur Einzelhandels- und Zentrenentwicklung der Stadt Cottbus (Stand 2008)

Das Konzept zur Einzelhandels- und Zentrenentwicklung von 2008 formuliert Zielsetzungen und Handlungsempfehlungen für die gesamtstädtische Verteilung, Größenordnung und Branchenstruktur von Einzelhandelsangeboten. Im Fokus der Untersuchung steht die Innenstadt als Zentrum und wichtigster Anziehungspunkt der Stadt Cottbus. In dem Konzept wurde festgestellt, dass die Ausstrahlungskraft des Cottbuser Einzelhandels in der Innenstadt (noch) nicht den Anforderungen eines Oberzentrums entspricht; hier wurde auf das Fehlen vor allem von wichtigen Magneten aus den Branchen Bekleidung, Unterhaltungselektronik und Lebensmitteln verwiesen.

Mit dem 2008 eröffneten Einkaufszentrum Blechen Carré wurde bereits ein wesentlicher Beitrag zur Attraktivierung der Innenstadt geleistet. Weiterhin gingen die Gutachter davon aus, dass mit der Realisierung des zweiten Bauabschnitts und entsprechender Einbindung von Magnetanbietern mit regionaler Ausstrahlungskraft die regionale Anziehungskraft der Cottbuser Innenstadt noch einmal deutlich verstärkt worden wäre.

Zudem sahen die Gutachter die mit der Errichtung des 2. BA Blechen-Carré einhergehende räumliche und funktionale Verknüpfung der innerstädtischen Haupteinkaufsbereiche Galeria Kaufhof, Blechen-Carré, Spremberger Straße und Spreegalerie als weiteren positiven Entwicklungsimpuls an.

4.4. Belange des Denkmalschutzes

Der Geltungsbereich der Aufhebungssatzung liegt innerhalb des aus DDR-Zeiten stammenden Bauensembles Stadtpromenade. Die in den 70er Jahren errichtete Bebauung steht als Denkmalensemble (Gruppe von Einzeldenkmalen) unter Schutz.

Das Denkmal ist laut Schreiben des Brandenburgischen Landesamtes für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum vom 28.07.2014 unter der folgenden Bezeichnung in der Denkmalliste des Landes Brandenburg eingetragen:

Cottbus Stadtpromenade

Warenhaus einschließlich Fußgängerterrassen und Innenwandbild „Cottbus im Jahr 1730“, Stadthalle einschließlich der Treppenanlage mit Springbrunnen, Wohnscheibe, Punkthaus Am Turm, Punkthaus Berliner Platz mit Betonrelief „Geschichte der Arbeiterbewegung“, Gaststätte „Am Stadttor“ mit Wandmosaik „Cottbuser Bauernmarkt“, Volksbuchhandel sowie Straßenverkehrsfunktionsgebäude des ehemaligen neuen Stadtzentrums „Stadtpromenade“. (ID Nr. 09100018)

5. Berücksichtigung der Ergebnisse der Beteiligung nach §§ 3 und 4 BauGB

Die im Rahmen des Beteiligungsverfahrens nach § 3 Abs. 2 BauGB (Öffentliche Auslegung des Entwurfes zur Aufhebung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes) bzw. nach § 4 Abs. 2 BauGB (förmliche Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange) eingegangenen Anregungen und Hinweise wurden geprüft und in die Abwägung eingestellt, soweit deren Inhalt für die Fortführung und den Abschluss des Verfahrens abwägungsrelevant war und auf die Auswirkungen der Planaufhebung in rechtlicher und finanzieller Hinsicht Bezug genommen wurde.

Allen im Rahmen der Beteiligung der Behörden sowie von der Verwaltung abgegebenen Stellungnahmen (ausgenommen die Stellungnahme der IHK) ist eine grundsätzliche Zustimmung zur Aufhebung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes zu entnehmen.

Aufgrund der zum Entwurf der Aufhebungssatzung abgegebenen Hinweise aus dem gesamten Beteiligungsverfahren wurden folgende Stellungnahmen in die Abwägung eingestellt:

- Industrie- und Handelskammer Cottbus (IHK)
- Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum (BLDAM)
- Lausitzer Wasser GmbH Co.KG (LWG)
- Fachbereich Grün und Verkehrsflächen der Stadtverwaltung Cottbus

Dazu wurden im Rahmen der Abwägung folgende Wertungen vorgenommen:

IHK:

Die IHK hat in ihrer Stellungnahme Hinweise gegen die Aufhebung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes zum jetzigen Zeitpunkt vorgetragen und um Prüfung einer nochmaligen Verlängerung der Durchführungsfrist (bis 01.01.2015) gebeten. Im Weiteren tritt die IHK für eine Aufrechterhaltung der planungsrechtlichen Rahmenbedingungen für eine nachhaltige städtebauliche und wirtschaftliche Stärkung und Aufwertung des Standortes ein.

In zusammenfassender Bewertung dieser Interessen wird eingeschätzt, dass die grundsätzlichen Interessen der Unternehmen an einer städtebaulich und wirtschaftlich angemessenen Entwicklung des Stadtzentrums auch nach Aufhebung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gewahrt bleiben.

Die mit dem wiederauflebenden Bebauungsplan „City-Galerie Stadtpromenade Cottbus“ geschaffenen Baurechte dienen grundsätzlich den allgemeinen Zielstellungen der Stärkung der Innenstadt als Handels- und Dienstleistungszentrum.

Mit dem bisherigen Vorhabenträger (EKZ Stadtpromenade Cottbus GmbH) oder einem neuen Eigentümer des Baugrundstückes in der Stadtpromenade kann im begründeten Interesse über das Erfordernis zur Anpassung/Änderung des beste-

henden Planungsrechtes entschieden werden. Der Vorhabenträger –und der am 07.08.2014 vorgestellte potentielle Erwerber haben die Stadt bisher nicht mit belastbaren Informationen/ Unterlagen und Nachweisen ausgestattet, die es rechtfertigen würden, eine nochmalige Fristverlängerung und Aussetzung des Aufhebungsverfahrens zu begründen. Das Schreiben der CBC-Projekt-GmbH vom 28.08.2014 liefert diesbezüglich keine neuen Informationen.

Insofern wird der Vorschlag der IHK zur Aussetzung des Verfahrens zur Kenntnis genommen.

Der Belang ist aber nach Würdigung der dargelegten Sach- und Rechtslage gegenüber dem öffentlichen Interesse an der Rechtsklarheit und zur Vermeidung einer weiteren Missstandsverfestigung am Standort unter Bezugnahme auf die Sachverhaltsvoraussetzungen des § 12 Abs. 6 BauGB zurückzustellen.

BLDAM

Entsprechend der Stellungnahme des Landesamtes für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum, Abt. Bau- und Kunstdenkmalpflege vom 28.07.2014 ist in der Begründung die Bezeichnung des Denkmals „Cottbus Stadtpromenade“ korrigiert worden.

LWG

Die LWG trägt als maßgeblichen Belang vor, dass auch nach Aufhebung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes eine Überlagerung/ Überbauung der im Plangebiet vorhandenen Leitungen und Anlagen der LWG auszuschließen ist. Die geplanten Trassenverläufe für den umzuverlegenden Mischwasserkanal (MWK) und Teilabschnitt des Regenwasserkanals sind außerhalb des bisherigen Baufeldes für den 2. BA Blechen-Carré zwingend zu berücksichtigen.

Dem Belang der LWG kann aufgrund der auch nach Aufhebung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes fortbestehenden eigentums- und planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Neutrassierung der Kanäle im öffentlichen Raum entsprochen werden.

Die Umsetzung dieser Erschließungsmaßnahme (Umverlegung des MWK), geht für die Stadt / LWG infolge der Aufhebung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und der Durchführungsverpflichtungen des Vorhabenträgers (Tragung eines Finanzierungsanteils von 200.000 Euro an den Umverlegungskosten) mit erhöhten Planungs- und Investitionskosten einher, die entsprechend in die Haushaltplanungen einzustellen sind.

Stellungnahmen der Verwaltung

Auf Grund der Stellungnahme des Fachbereiches Grün- und Verkehrsflächen vom

29.07.2014 sind unter Abschnitt 6.3 Finanzielle Auswirkungen für die Gemeinde inhaltliche Ergänzungen der Begründung vorgenommen worden.

Bezüglich der ausführlichen Wertungen der Stellungnahmen wird auf das Abwägungsprotokoll verwiesen.

Das Erfordernis der Erhaltung der Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan begründet sich aus den abgegebenen Stellungnahmen nicht.

Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung sind vier Stellungnahmen eingegangen, darunter die Stellungnahme der GWC GmbH als betroffener Nachbar und die Stellungnahme von 2 Bürgern/innen. Die Stellungnahmen der Bürgerschaft enthalten eine Zustimmung zur Aufhebung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.

Die CBC-Projekt-GmbH wendet sich in ihrer Stellungnahme vom 28.08.2014 (eingegangen am 01.09.2014) gegen die Aufhebung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Stadtpromenade Cottbus, 2. BA Blechen-Carré. Die CBC-Projekt-GmbH ist ebenso wie die EKZ-Stadtpromenade Cottbus GmbH ein Unternehmen der GEPRO Bau Gesellschaft für Projektentwicklung und schlüsselfertiges Bauen mbH. Die Geschäftsführer der einzelnen Gesellschaften sind identisch. Während die EKZ Stadtpromenade Cottbus GmbH die Errichtung des 2. BA Blechen-Carré betreibt, ist die CBC-Projekt-GmbH Eigentümerin und Betreiberin des 1. BA Blechen-Carré.

Die Stellungnahme der CBC-Projekt-GmbH wurde in den Abwägungsvorgang eingestellt.

Im Ergebnis der Bewertung der Stellungnahme wurden keine privaten Belange vorgebracht, die eine Verzögerung bzw. den Abbruch des Aufhebungsverfahrens rechtfertigen.

Private und öffentliche Belange stehen somit der Herbeiführung der Entscheidung über die Aufhebungssatzung nicht entgegen.

6. Auswirkungen der Aufhebung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans

6.1. Künftiges Planungsrecht

In Kapitel 2.1 wurde bereits erläutert, dass der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Stadtpromenade Cottbus, 2. BA Blechen-Carré“ vollständig innerhalb des Geltungsbereichs des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. M/4/45 „City-Galerie Stadtpromenade Cottbus“ liegt.

Damit überlagerten die Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans die Festsetzungen des zuvor aufgestellten Bebauungsplans und traten an ihre Stelle. Für die planungsrechtliche Beurteilung zur Zulässigkeit von Bauvorhaben im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans waren damit ausschließlich die Festsetzungen desselben maßgeblich.

Mit der Bekanntmachung der Satzung über die Aufhebung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans erlischt das mit diesem begründete Planungsrecht. Die Festsetzungen des Bebauungsplans „City-Galerie Stadtpromenade Cottbus“ treten an dessen Stelle.

Damit werden die Festsetzungen der Sondergebiete SO 1.3 und SO 1.4 maßgeblich für die planungsrechtliche Zulässigkeit von Bauvorhaben.

Zulässige Art der Nutzung

Im SO 1.3 sind ausschließlich im Untergeschoss folgende Nutzungen zulässig:

- Einzelhandelsbetriebe, Dienstleistungsbetriebe und Schank- und Speisewirtschaften in Form eines Einkaufszentrums

Eine vollständige Auflistung der zulässigen Branchen/Sortimente kann der im Anhang dieser Begründung beigefügten Kopie des Bebauungsplans „City-Galerie Stadtpromenade Cottbus“ entnommen werden.

Die im SO 1.3 zulässige Verkaufsfläche (VF) errechnet sich aus der Differenz der in den SO 1.1 bis SO 1.3 insgesamt zulässigen VF von 20.000 m² und der in den SO 1.1 und SO 1.2 (1. Bauabschnitt Blechen-Carré) realisierten VF.

Im SO 1.4 sind folgende Nutzungen zulässig:

- Einzelhandelsbetriebe, Dienstleistungsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften
- Vergnügungsstätten, mit Ausnahme von:
 - Spielhallen sowie Sexanimier- und Sexdarbietungsbetrieben

Zulässiges Maß der Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Im SO 1.3 ist Bebauung ausschließlich im 1. Untergeschoß zulässig. Festgesetzt wurde eine Grundflächenzahl von 1,0 bei geschlossener Bauweise.

Im SO 1.4 ist Bebauung mit maximal 1 Vollgeschoss zulässig. Die Grundflächenzahl wurde ebenfalls mit 1,0 bei allerdings offener Bauweise festgesetzt.

Damit darf die gesamte Grundfläche des Baugrundstückes von baulichen Anlagen überdeckt werden. Eine Einschränkung ergibt sich jedoch aus der Festsetzung zur überbaubaren Grundstücksfläche.

Die überbaubare Grundstücksfläche wurde mittels Baulinien festgesetzt. Damit müssen die Außenwände der Gebäude auf dieser Baulinie errichtet werden. Außerhalb der Baulinien sind ausschließlich Nebenanlagen zulässig.

Durch die Festsetzung der Baulinien wird die zulässige Bebauung stark eingegrenzt. Sie beschränkt sich auf 6 einzeln stehende, eingeschossige Gebäude mit Grundflächen von 100 bis 500 m², die mit Nebenanlagen (z.B. Vordächern) versehen bzw. verbunden werden dürfen.

6.2. Auswirkungen auf die Umwelt

Wie bereits in Kapitel 1.4 dargelegt, wird die Aufhebung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt. Gemäß § 13 (3) BauGB wird im vereinfachten Verfahren von der Umweltprüfung nach § 2 (4) und vom Umweltbericht nach § 2a sowie von der Angabe, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen.

Auch ohne förmliche Umweltprüfung sind die wesentlichen Auswirkungen der Aufhebung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes auf die Umwelt zu ermitteln und die ermittelten wesentlichen Umweltauswirkungen in der Begründung zur Aufhebung des Vorhaben- und Erschließungsplanes darzulegen (§ 2a Nr. 1 BauGB).

Im Ergebnis einer überschlägigen Prüfung wird eingeschätzt, dass durch die Aufhebung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans keine Umweltbelange zu berücksichtigen wären, die voraussichtlich erhebliche Auswirkungen haben könnten und mit denen man sich deshalb in der Abwägung und im Rahmen des Planverfahrens vertiefend beschäftigen müsste.

Aus dem nach der Aufhebung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans bestehenden Planungsrecht ergeben sich aufgrund der vorstehend beschriebenen Festsetzungen tendenziell geringere Auswirkungen auf die Umweltbelange.

6.3. Finanzielle Auswirkungen für die Gemeinde

Gemäß § 12 Abs. 6 BauGB können aus der Aufhebung des Bebauungsplanes Ansprüche des Vorhabenträgers gegen die Gemeinde nicht geltend gemacht werden. Aus dem nach der Aufhebung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans bestehenden Planungsrecht resultieren aufgrund der vorstehend beschriebenen Festsetzungen tendenziell keine höheren Kosten für die Stadt Cottbus.

Der Grundstückseigentümer verfügt nach der Aufhebung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans über die gleichen Baurechte wie vor dessen Erlass, da dieser ausschließlich für sein beabsichtigtes spezielles, in der Folge aber nicht realisiertes Bauvorhaben erforderlich war.

Auf der Grundlage des § 12 Abs. 1 BauGB sind im Durchführungsvertrag u.a. die Herstellung der Erschließungsanlagen im Vertragsgebiet geregelt. Der Vorhabenträger verpflichtete sich zur Herstellung der öffentlichen Verkehrsanlagen (Wege

und Plätze), einschließlich der Straßenentwässerung, Straßenbeleuchtung, Stadtmöblierung sowie Herstellung von Begleitgrün und öffentlichen Grünanlagen. Da mit dem Verfahren zur Aufhebung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes der Durchführungsvertrag ebenfalls aufgehoben wird, sind die im Zuge der Umsetzung des Vorhabens geplanten bzw. bis dahin zurückgestellt gewesenen Maßnahmen, der technischen und verkehrlichen Erschließung durch die Stadt Cottbus zu erbringen. Für die Umsetzung der Maßnahmen, die nach Dringlichkeit erfolgen, sind Mittel im Haushalt der Stadt Cottbus einzustellen.

Hinsichtlich Umfangs der zusätzlichen Kosten für die Stadt Cottbus ist zunächst von dem Leistungsumfang von Erschließungsmaßnahmen auszugehen, den der Vorhabenträger auf Grundlage des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und Durchführungsvertrages (v. 24.11. 2010) der Stadt vertraglich zugesichert hat:

Danach hatte der Vorhabenträger gemäß Durchführungsvertrag sich zu einem vertraglich vereinbarten Leistungsumfang in Höhe der voraussichtlichen Baukosten verpflichtet, die mit einer Bürgschaft in Höhe von 250.000 € gesichert werden sollten.

Nach aktueller überschläglicher Schätzung belaufen sich jedoch die Gesamtkosten für die Herstellung der Erschließungsflächen (Instandsetzung der Verkehrsflächen östlich der Stadtpromenade 10-12, der Herstellung des Geh- und Radweges entlang der Straßenbahn einschließlich Begrünung sowie die Herstellung der Verkehrsanbindung an die Berliner Straße) auf ca. 380.000 €, wovon nach bisheriger Absprache ca. 50.000 € durch die GWC für die Hälfte des Gehwegbereiches an der Wohnscheibe übernommen werden sollten..

Bezug nehmend auf die Kosten für die Umverlegung des Mischwassersammlers hatte der Vorhabenträger sich zur Übernahme von Kosten in Höhe von 200.000 € vertraglich verpflichtet.

Mit Aufhebung der Leistungsverpflichtungen des Vorhabenträgers hat die Stadt Cottbus für die Herstellung bzw. Aufwertung der öffentlichen Erschließungsanlagen im Bereich der Stadtpromenade (Kanalnetz und Verkehrs- und Grünflächen) mit Voraussichtlichen Mehraufwendungen in Höhe von ca. 530.000 - 580.000 € zu rechnen.

Anhang

Bebauungsplan Nr. M/4/45 „City-Galerie Stadtpromenade Cottbus“

Kopie der Plansatzung (zur besseren Lesbarkeit in 4 Seiten aufgeteilt)

STADT COTTBUS BEBAUUNGSPL.

TEIL A - PLANZEICHNUNG

M 1:1000

TEIL
PLA
FES

ZEICHENERKLÄRUNG: FESTSETZUNGEN

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

AW	Vergaser (§ 18 BauGB)
SO	Sondergebiet (§ 11 BauGB)
IK	Mischgebiet (§ 18 BauGB)

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

18-10	Grundflächen
18-2	Zahl der Vollgeschosse an 100 qm Grundfläche (Ziffer an 100 qm Grundfläche, runde Ziffer an 100 qm Grundfläche, runde Ziffer an 100 qm Grundfläche, runde Ziffer an 100 qm Grundfläche, runde Ziffer)
18-4	Höhe der Anlagen über Gelände (Ziffer an 100 qm Grundfläche)

Bauweise, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

1	gestrichelte Bauweise
2	Baugrenze
3	Baugrenze mit
4	Baugrenze mit
5	Baugrenze mit

Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

1	Verkehrsfläche
2	Zusatzbedeutung
3	Fußgängerbereich und Fußweg
4	Verkehrsfläche
5	Verkehrsfläche
6	Verkehrsfläche

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

1	Grünfläche
2	Zusatzbedeutung
3	Sportplatz
4	Parkplatz
5	Abstellplatz für Garagen

Pflanzungen, Nutzungsabgrenzungen, Maßnahmen und
Stächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege
und zur Erhaltung von Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15 BauGB)

1	Anpflanzung von Bäumen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und kleineren Pflanzungen
2	Anpflanzung von Bäumen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und kleineren Pflanzungen
3	Anpflanzung von Bäumen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und kleineren Pflanzungen
4	Anpflanzung von Bäumen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und kleineren Pflanzungen
5	Anpflanzung von Bäumen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und kleineren Pflanzungen

Schutzziele (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

1	Schutzziele
2	Schutzziele
3	Schutzziele
4	Schutzziele
5	Schutzziele

Anordnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB)

1	Anordnungen
2	Anordnungen
3	Anordnungen
4	Anordnungen
5	Anordnungen

Abstände (§ 9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB)

1	Abstände
2	Abstände
3	Abstände
4	Abstände
5	Abstände

Abstände (§ 9 Abs. 1 Nr. 19 BauGB)

1	Abstände
2	Abstände
3	Abstände
4	Abstände
5	Abstände

Abstände (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

1	Abstände
2	Abstände
3	Abstände
4	Abstände
5	Abstände

Abstände (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

1	Abstände
2	Abstände
3	Abstände
4	Abstände
5	Abstände

Abstände (§ 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB)

1	Abstände
2	Abstände
3	Abstände
4	Abstände
5	Abstände

Abstände (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB)

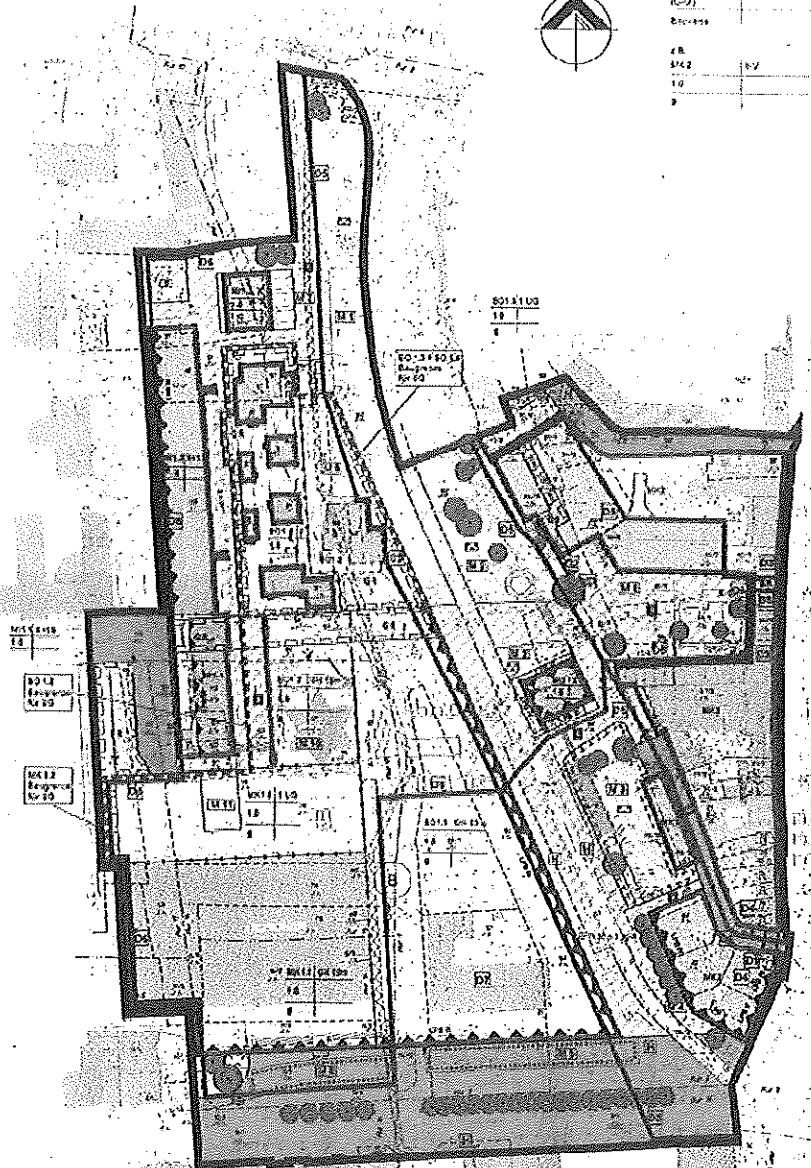
1	Abstände
2	Abstände
3	Abstände
4	Abstände
5	Abstände

Abstände (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

1	Abstände
2	Abstände
3	Abstände
4	Abstände
5	Abstände

Abstände (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

1	Abstände
2	Abstände
3	Abstände
4	Abstände
5	Abstände



Die Abstände sind in der Regel in der Mitte der jeweiligen Fläche zu messen. Die Abstände sind in der Regel in der Mitte der jeweiligen Fläche zu messen. Die Abstände sind in der Regel in der Mitte der jeweiligen Fläche zu messen.



Cottbus, 11.07.2010, Vermerk

Der Geltungsbereich umfasst folgende Flurstücke der Gemarkung Cottbus:

- Flur 1: 1.1, 1.2, 1.3, 1.4, 1.5, 1.6, 1.7, 1.8, 1.9, 2.0, 2.1, 2.2, 2.3, 2.4, 2.5, 2.6, 2.7, 2.8, 2.9, 3.0, 3.1, 3.2, 3.3, 3.4, 3.5, 3.6, 3.7, 3.8, 3.9, 4.0, 4.1, 4.2, 4.3, 4.4, 4.5, 4.6, 4.7, 4.8, 4.9, 5.0, 5.1, 5.2, 5.3, 5.4, 5.5, 5.6, 5.7, 5.8, 5.9, 6.0, 6.1, 6.2, 6.3, 6.4, 6.5, 6.6, 6.7, 6.8, 6.9, 7.0, 7.1, 7.2, 7.3, 7.4, 7.5, 7.6, 7.7, 7.8, 7.9, 8.0, 8.1, 8.2, 8.3, 8.4, 8.5, 8.6, 8.7, 8.8, 8.9, 9.0, 9.1, 9.2, 9.3, 9.4, 9.5, 9.6, 9.7, 9.8, 9.9, 10.0, 10.1, 10.2, 10.3, 10.4, 10.5, 10.6, 10.7, 10.8, 10.9, 11.0, 11.1, 11.2, 11.3, 11.4, 11.5, 11.6, 11.7, 11.8, 11.9, 12.0, 12.1, 12.2, 12.3, 12.4, 12.5, 12.6, 12.7, 12.8, 12.9, 13.0, 13.1, 13.2, 13.3, 13.4, 13.5, 13.6, 13.7, 13.8, 13.9, 14.0, 14.1, 14.2, 14.3, 14.4, 14.5, 14.6, 14.7, 14.8, 14.9, 15.0, 15.1, 15.2, 15.3, 15.4, 15.5, 15.6, 15.7, 15.8, 15.9, 16.0, 16.1, 16.2, 16.3, 16.4, 16.5, 16.6, 16.7, 16.8, 16.9, 17.0, 17.1, 17.2, 17.3, 17.4, 17.5, 17.6, 17.7, 17.8, 17.9, 18.0, 18.1, 18.2, 18.3, 18.4, 18.5, 18.6, 18.7, 18.8, 18.9, 19.0, 19.1, 19.2, 19.3, 19.4, 19.5, 19.6, 19.7, 19.8, 19.9, 20.0, 20.1, 20.2, 20.3, 20.4, 20.5, 20.6, 20.7, 20.8, 20.9, 21.0, 21.1, 21.2, 21.3, 21.4, 21.5, 21.6, 21.7, 21.8, 21.9, 22.0, 22.1, 22.2, 22.3, 22.4, 22.5, 22.6, 22.7, 22.8, 22.9, 23.0, 23.1, 23.2, 23.3, 23.4, 23.5, 23.6, 23.7, 23.8, 23.9, 24.0, 24.1, 24.2, 24.3, 24.4, 24.5, 24.6, 24.7, 24.8, 24.9, 25.0, 25.1, 25.2, 25.3, 25.4, 25.5, 25.6, 25.7, 25.8, 25.9, 26.0, 26.1, 26.2, 26.3, 26.4, 26.5, 26.6, 26.7, 26.8, 26.9, 27.0, 27.1, 27.2, 27.3, 27.4, 27.5, 27.6, 27.7, 27.8, 27.9, 28.0, 28.1, 28.2, 28.3, 28.4, 28.5, 28.6, 28.7, 28.8, 28.9, 29.0, 29.1, 29.2, 29.3, 29.4, 29.5, 29.6, 29.7, 29.8, 29.9, 30.0, 30.1, 30.2, 30.3, 30.4, 30.5, 30.6, 30.7, 30.8, 30.9, 31.0, 31.1, 31.2, 31.3, 31.4, 31.5, 31.6, 31.7, 31.8, 31.9, 32.0, 32.1, 32.2, 32.3, 32.4, 32.5, 32.6, 32.7, 32.8, 32.9, 33.0, 33.1, 33.2, 33.3, 33.4, 33.5, 33.6, 33.7, 33.8, 33.9, 34.0, 34.1, 34.2, 34.3, 34.4, 34.5, 34.6, 34.7, 34.8, 34.9, 35.0, 35.1, 35.2, 35.3, 35.4, 35.5, 35.6, 35.7, 35.8, 35.9, 36.0, 36.1, 36.2, 36.3, 36.4, 36.5, 36.6, 36.7, 36.8, 36.9, 37.0, 37.1, 37.2, 37.3, 37.4, 37.5, 37.6, 37.7, 37.8, 37.9, 38.0, 38.1, 38.2, 38.3, 38.4, 38.5, 38.6, 38.7, 38.8, 38.9, 39.0, 39.1, 39.2, 39.3, 39.4, 39.5, 39.6, 39.7, 39.8, 39.9, 40.0, 40.1, 40.2, 40.3, 40.4, 40.5, 40.6, 40.7, 40.8, 40.9, 41.0, 41.1, 41.2, 41.3, 41.4, 41.5, 41.6, 41.7, 41.8, 41.9, 42.0, 42.1, 42.2, 42.3, 42.4, 42.5, 42.6, 42.7, 42.8, 42.9, 43.0, 43.1, 43.2, 43.3, 43.4, 43.5, 43.6, 43.7, 43.8, 43.9, 44.0, 44.1, 44.2, 44.3, 44.4, 44.5, 44.6, 44.7, 44.8, 44.9, 45.0, 45.1, 45.2, 45.3, 45.4, 45.5, 45.6, 45.7, 45.8, 45.9, 46.0, 46.1, 46.2, 46.3, 46.4, 46.5, 46.6, 46.7, 46.8, 46.9, 47.0, 47.1, 47.2, 47.3, 47.4, 47.5, 47.6, 47.7, 47.8, 47.9, 48.0, 48.1, 48.2, 48.3, 48.4, 48.5, 48.6, 48.7, 48.8, 48.9, 49.0, 49.1, 49.2, 49.3, 49.4, 49.5, 49.6, 49.7, 49.8, 49.9, 50.0, 50.1, 50.2, 50.3, 50.4, 50.5, 50.6, 50.7, 50.8, 50.9, 51.0, 51.1, 51.2, 51.3, 51.4, 51.5, 51.6, 51.7, 51.8, 51.9, 52.0, 52.1, 52.2, 52.3, 52.4, 52.5, 52.6, 52.7, 52.8, 52.9, 53.0, 53.1, 53.2, 53.3, 53.4, 53.5, 53.6, 53.7, 53.8, 53.9, 54.0, 54.1, 54.2, 54.3, 54.4, 54.5, 54.6, 54.7, 54.8, 54.9, 55.0, 55.1, 55.2, 55.3, 55.4, 55.5, 55.6, 55.7, 55.8, 55.9, 56.0, 56.1, 56.2, 56.3, 56.4, 56.5, 56.6, 56.7, 56.8, 56.9, 57.0, 57.1, 57.2, 57.3, 57.4, 57.5, 57.6, 57.7, 57.8, 57.9, 58.0, 58.1, 58.2, 58.3, 58.4, 58.5, 58.6, 58.7, 58.8, 58.9, 59.0, 59.1, 59.2, 59.3, 59.4, 59.5, 59.6, 59.7, 59.8, 59.9, 60.0, 60.1, 60.2, 60.3, 60.4, 60.5, 60.6, 60.7, 60.8, 60.9, 61.0, 61.1, 61.2, 61.3, 61.4, 61.5, 61.6, 61.7, 61.8, 61.9, 62.0, 62.1, 62.2, 62.3, 62.4, 62.5, 62.6, 62.7, 62.8, 62.9, 63.0, 63.1, 63.2, 63.3, 63.4, 63.5, 63.6, 63.7, 63.8, 63.9, 64.0, 64.1, 64.2, 64.3, 64.4, 64.5, 64.6, 64.7, 64.8, 64.9, 65.0, 65.1, 65.2, 65.3, 65.4, 65.5, 65.6, 65.7, 65.8, 65.9, 66.0, 66.1, 66.2, 66.3, 66.4, 66.5, 66.6, 66.7, 66.8, 66.9, 67.0, 67.1, 67.2, 67.3, 67.4, 67.5, 67.6, 67.7, 67.8, 67.9, 68.0, 68.1, 68.2, 68.3, 68.4, 68.5, 68.6, 68.7, 68.8, 68.9, 69.0, 69.1, 69.2, 69.3, 69.4, 69.5, 69.6, 69.7, 69.8, 69.9, 70.0, 70.1, 70.2, 70.3, 70.4, 70.5, 70.6, 70.7, 70.8, 70.9, 71.0, 71.1, 71.2, 71.3, 71.4, 71.5, 71.6, 71.7, 71.8, 71.9, 72.0, 72.1, 72.2, 72.3, 72.4, 72.5, 72.6, 72.7, 72.8, 72.9, 73.0, 73.1, 73.2, 73.3, 73.4, 73.5, 73.6, 73.7, 73.8, 73.9, 74.0, 74.1, 74.2, 74.3, 74.4, 74.5, 74.6, 74.7, 74.8, 74.9, 75.0, 75.1, 75.2, 75.3, 75.4, 75.5, 75.6, 75.7, 75.8, 75.9, 76.0, 76.1, 76.2, 76.3, 76.4, 76.5, 76.6, 76.7, 76.8, 76.9, 77.0, 77.1, 77.2, 77.3, 77.4, 77.5, 77.6, 77.7, 77.8, 77.9, 78.0, 78.1, 78.2, 78.3, 78.4, 78.5, 78.6, 78.7, 78.8, 78.9, 79.0, 79.1, 79.2, 79.3, 79.4, 79.5, 79.6, 79.7, 79.8, 79.9, 80.0, 80.1, 80.2, 80.3, 80.4, 80.5, 80.6, 80.7, 80.8, 80.9, 81.0, 81.1, 81.2, 81.3, 81.4, 81.5, 81.6, 81.7, 81.8, 81.9, 82.0, 82.1, 82.2, 82.3, 82.4, 82.5, 82.6, 82.7, 82.8, 82.9, 83.0, 83.1, 83.2, 83.3, 83.4, 83.5, 83.6, 83.7, 83.8, 83.9, 84.0, 84.1, 84.2, 84.3, 84.4, 84.5, 84.6, 84.7, 84.8, 84.9, 85.0, 85.1, 85.2, 85.3, 85.4, 85.5, 85.6, 85.7, 85.8, 85.9, 86.0, 86.1, 86.2, 86.3, 86.4, 86.5, 86.6, 86.7, 86.8, 86.9, 87.0, 87.1, 87.2, 87.3, 87.4, 87.5, 87.6, 87.7, 87.8, 87.9, 88.0, 88.1, 88.2, 88.3, 88.4, 88.5, 88.6, 88.7, 88.8, 88.9, 89.0, 89.1, 89.2, 89.3, 89.4, 89.5, 89.6, 89.7, 89.8, 89.9, 90.0, 90.1, 90.2, 90.3, 90.4, 90.5, 90.6, 90.7, 90.8, 90.9, 91.0, 91.1, 91.2, 91.3, 91.4, 91.5, 91.6, 91.7, 91.8, 91.9, 92.0, 92.1, 92.2, 92.3, 92.4, 92.5, 92.6, 92.7, 92.8, 92.9, 93.0, 93.1, 93.2, 93.3, 93.4, 93.5, 93.6, 93.7, 93.8, 93.9, 94.0, 94.1, 94.2, 94.3, 94.4, 94.5, 94.6, 94.7, 94.8, 94.9, 95.0, 95.1, 95.2, 95.3, 95.4, 95.5, 95.6, 95.7, 95.8, 95.9, 96.0, 96.1, 96.2, 96.3, 96.4, 96.5, 96.6, 96.7, 96.8, 96.9, 97.0, 97.1, 97.2, 97.3, 97.4, 97.5, 97.6, 97.7, 97.8, 97.9, 98.0, 98.1, 98.2, 98.3, 98.4, 98.5, 98.6, 98.7, 98.8, 98.9, 99.0, 99.1, 99.2, 99.3, 99.4, 99.5, 99.6, 99.7, 99.8, 99.9, 100.0, 100.1, 100.2, 100.3, 100.4, 100.5, 100.6, 100.7, 100.8, 100.9, 101.0, 101.1, 101.2, 101.3, 101.4, 101.5, 101.6, 101.7, 101.8, 101.9, 102.0, 102.1, 102.2, 102.3, 102.4, 102.5, 102.6, 102.7, 102.8, 102.9, 103.0, 103.1, 103.2, 103.3, 103.4, 103.5, 103.6, 103.7, 103.8, 103.9, 104.0, 104.1, 104.2, 104.3, 104.4, 104.5, 104.6, 104.7, 104.8, 104.9, 105.0, 105.1, 105.2, 105.3, 105.4, 105.5, 105.6, 105.7, 105.8, 105.9, 106.0, 106.1, 106.2, 106.3, 106.4, 106.5, 106.6, 106.7, 106.8, 106.9, 107.0, 107.1, 107.2, 107.3, 107.4, 107.5, 107.6, 107.7, 107.8, 107.9, 108.0, 108.1, 108.2, 108.3, 108.4, 108.5, 108.6, 108.7, 108.8, 108.9, 109.0, 109.1, 109.2, 109.3, 109.4, 109.5, 109.6, 109.7, 109.8, 109.9, 110.0, 110.1, 110.2, 110.3, 110.4, 110.5, 110.6, 110.7, 110.8, 110.9, 111.0, 111.1, 111.2, 111.3, 111.4, 111.5, 111.6, 111.7, 111.8, 111.9, 112.0, 112.1, 112.2, 112.3, 112.4, 112.5, 112.6, 112.7, 112.8, 112.9, 113.0, 113.1, 113.2, 113.3, 113.4, 113.5, 113.6, 113.7, 113.8, 113.9, 114.0, 114.1, 114.2, 114.3, 114.4, 114.5, 114.6, 114.7, 114.8, 114.9, 115.0, 115.1, 115.2, 115.3, 115.4, 115.5, 115.6, 115.7, 115.8, 115.9, 116.0, 116.1, 116.2, 116.3, 116.4, 116.5, 116.6, 116.7, 116.8, 116.9, 117.0, 117.1, 117.2, 117.3, 117.4, 117.5, 117.6, 117.7, 117.8, 117.9, 118.0, 118.1, 118.2, 118.3, 118.4, 118.5, 118.6, 118.7, 118.8, 118.9, 119.0, 119.1, 119.2, 119.3, 119.4, 119.5, 119.6, 119.7, 119.8, 119.9, 120.0, 120.1, 120.2, 120.3, 120.4, 120.5, 120.6, 120.7, 120.8, 120.9, 121.0, 121.1, 121.2, 121.3, 121.4, 121.5, 121.6, 121.7, 121.8, 121.9, 122.0, 122.1, 122.2, 122.3, 122.4, 122.5, 122.6, 122.7, 122.8, 122.9, 123.0, 123.1, 123.2, 123.3, 123.4, 123.5, 123.6, 123.7, 123.8, 123.9, 124.0, 124.1, 124.2, 124.3, 124.4, 124.5, 124.6, 124.7, 124.8, 124.9, 125.0, 125.1, 125.2, 125.3, 125.4, 125.5, 125.6, 125.7, 125.8, 125.9, 126.0, 126.1, 126.2, 126.3, 126.4, 126.5, 126.6, 126.7, 126.8, 126.9, 127.0, 127.1, 127.2, 127.3, 127.4, 127.5, 127.6, 127.7, 127.8, 127.9, 128.0, 128.1, 128.2, 128.3, 128.4, 128.5, 128.6, 128.7, 128.8, 128.9, 129.0, 129.1, 129.2, 129.3, 129.4, 129.5, 129.6, 129.7, 129.8, 129.9, 130.0, 130.1, 130.2, 130.3, 130.4, 130.5, 130.6, 130.7, 130.8, 130.9, 131.0, 131.1, 131.2, 131.3, 131.4, 131.5, 131.6, 131.7, 131.8, 131.9, 132.0, 132.1, 132.2, 132.3, 132.4, 132.5, 132.6, 132.7, 132.8, 132.9, 133.0, 133.1, 133.2, 133.3, 133.4, 133.5, 133.6, 133.7, 133.8, 133.9, 134.0, 134.1, 134.2, 134.3, 134.4, 134.5, 134.6, 134.7, 134.8, 134.9, 135.0, 135.1, 135.2, 135.3, 135.4, 135.5, 135.6, 135.7, 135.8, 135.9, 136.0, 136.1, 136.2, 136.3, 136.4, 136.5, 136.6, 136.7, 136.8, 136.9, 137.0, 137.1

