



STADT COTTBUS
CHÓŚEBUZ

VORKAUFSRECHTSSATZUNG **TIP** (Vorlagen-Nr. IV-039/20)

Ausschusssitzungen Oktober 2020

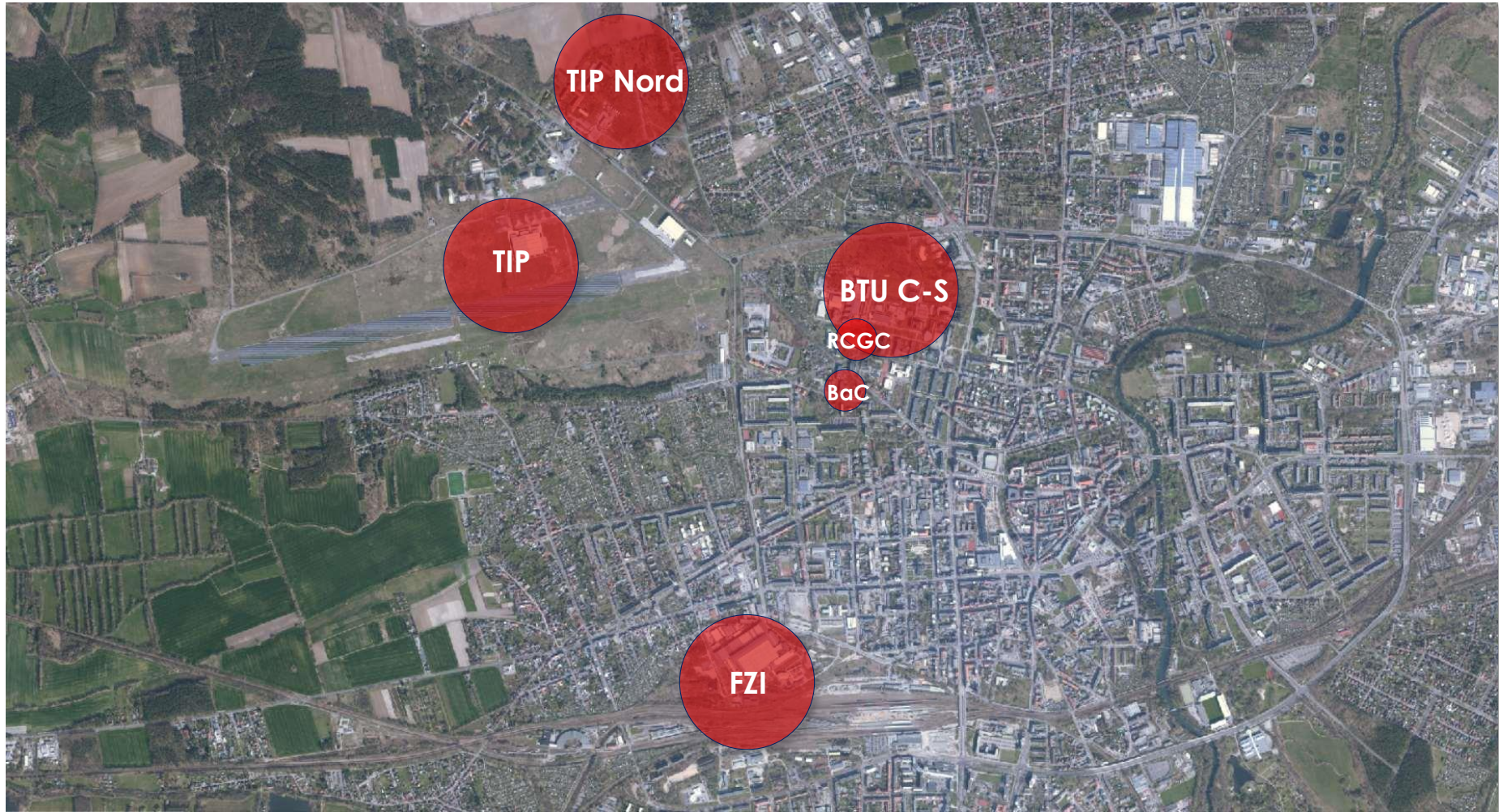




STADT COTTBUS
CHÓŠEBUZ

VORKAUFSRECHTSSATZUNG **TIP** (Vorlagen-Nr. IV-039/20)

Gebietseinordnung





Ausgangssituation

- **Bebauungsplan Nr. N / 49 / 73 „Technologie- & Industriepark Cottbus“ Teil Cottbus** in Aufstellung
 - ⇒ Aufstellungsbeschluss vom 24.10.2007
 - ⇒ bisherige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligungen in 2008, 2014 und 2018
 - ⇒ derzeitiger Bearbeitungsstand: Vorlage des Plans im 4. Entwurf in der Fassung vom August 2019
 - ⇒ Abwägungs- und Satzungsbeschluss für II. Quartal 2022 avisiert
- städtebauliche Entwicklungsziele des Vorhabengebietes gem. B-Plan:
 - ⇒ Entwicklung des ehem. Militärflugplatzes Cottbus-Nord zu einem Technologie- und Industriestandort von städtebaulicher und wirtschaftlicher Bedeutung
 - ⇒ Ansiedlung von produktions- und technologieorientierten Betrieben mit entsprechenden Standortanforderungen (Grundstücksgröße, Industriegebiet aufgrund Störgrad etc.)





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
 - ➡ u.a. verkehrliche und funktionale Verknüpfung des TIP Cottbus zur BTU Cottbus-Senftenberg und zum Cottbuser Ostsee



➤ 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
- ⇒ Hebung eines der landesweit größten zusammenhängenden Flächenpotentiale für die Ansiedlung von Unternehmen mit GI- und GE-Nutzungsbedarfen





Strukturwandel

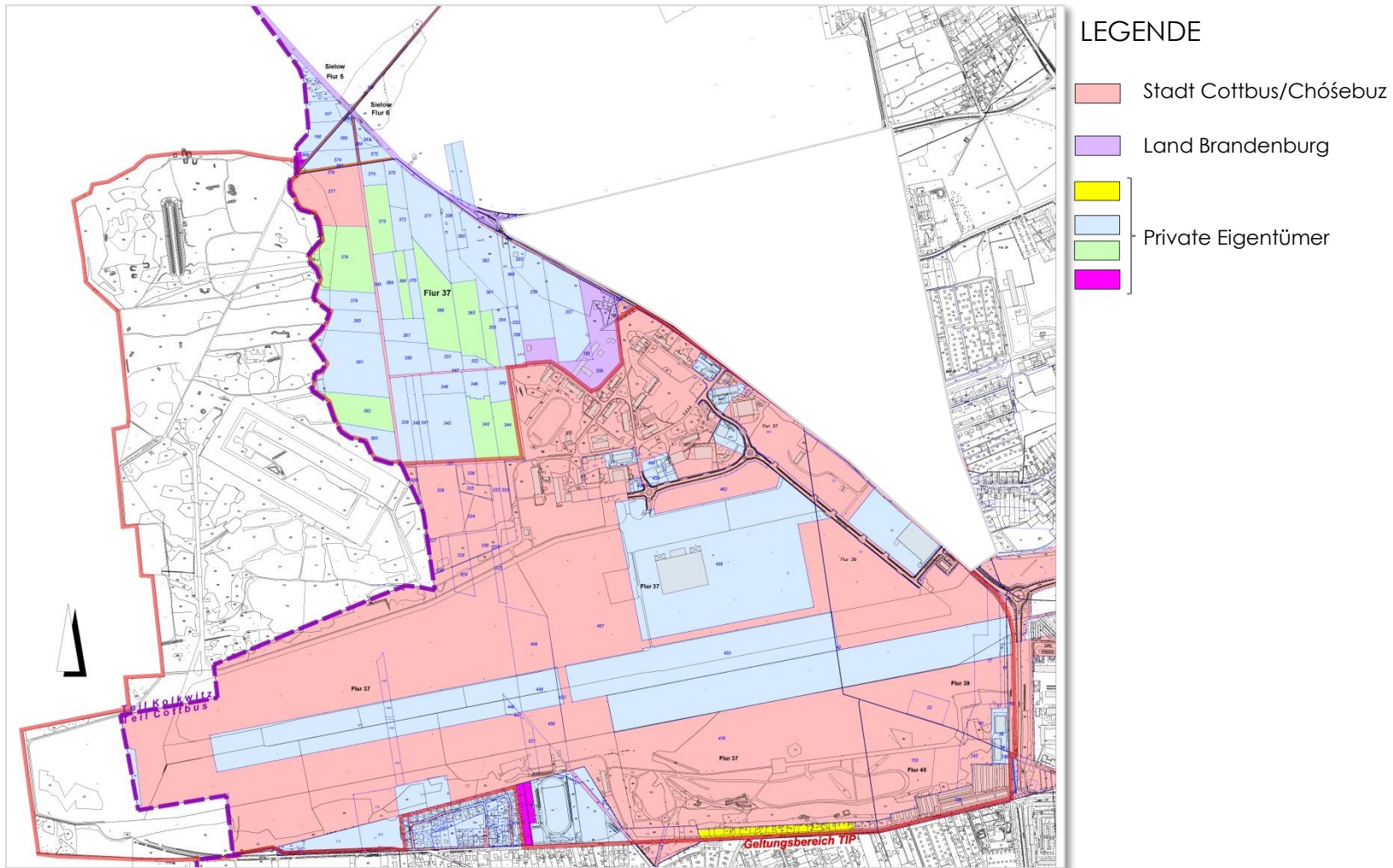
- das Gebiet des ehem. Militärflugplatzes Cottbus-Nord gewinnt im Rahmen des regionalen Strukturwandelprozesses **zunehmend an Bedeutung**
 - ⇒ Cottbus/Chóšebuz möchte eine herausragende Universitäts-, Wissenschafts- und Forschungsstadt mit hochwertigen Dienstleistungs- und Innovationsstandorten sein
 - ⇒ 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 großflächigen Industrie- und Gewerbebaufeldern in unmittelbarer **Nähe zu weiteren strukturwandelbedeutenden Standorten**, wie dem TIP Nord, der BTU Cottbus-Senftenberg, dem Regionalen Cottbuser Gründungszentrum am Campus (RCGC) oder dem Bürohaus am Campus (BaC)
- **Potentialstandort** insb. für **Großansiedlungen** (industriell-gewerbliche produktions- und technologieorientierte Unternehmen), **regionale mittelständische Betriebe, Kompetenzzentren**, universitätsnahe **Bundes- und Landesinstitutionen, Forschungseinrichtungen** oder **Hochschulausgründungen**
- Entwicklungszielen des in Aufstellung befindlichen B-Plans wird damit entsprochen
- ein schwerwiegendes Hemmnis in der Standortentwicklung stellen u.a. die umfassend zu berücksichtigenden **natur- und artenschutzrechtlichen A-&E-Maßnahmen** als Teil der Baureifmachung der Grundstücke dar



STADT COTTBUS
CHÓŠEBUZ

VORKAUFSRECHTSSATZUNG **TIP** (Vorlagen-Nr. IV-039/20)

Eigentümerstruktur





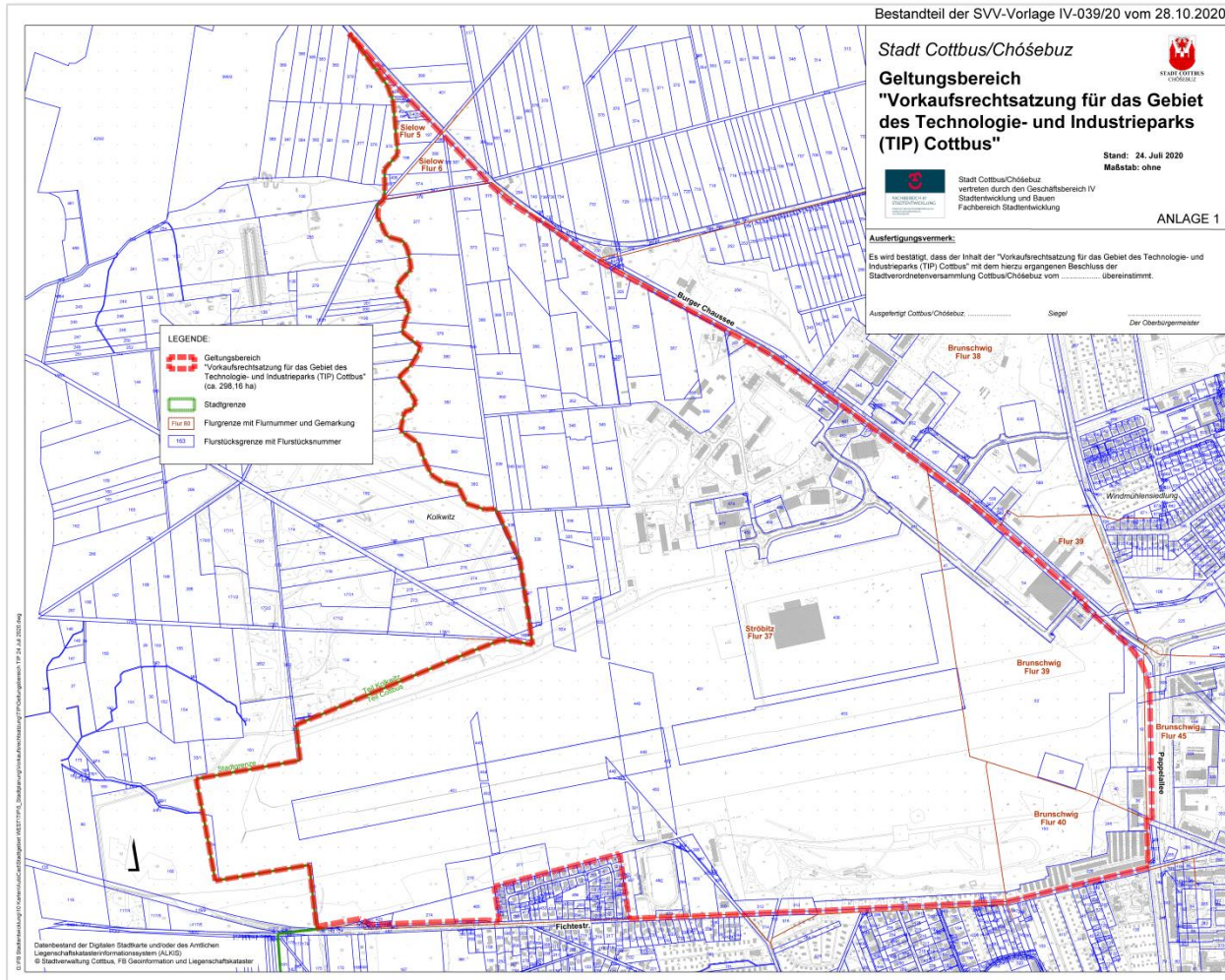
Satzung und Rechtsgrundlage

- zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung auf Grundlage des in Aufstellung befindlichen B-Plans beabsichtigt die Stadt Cottbus/Chóšebuz durch Satzung ein **besonderes Vorkaufsrecht** an unbebauten und bebauten sowie sich nicht bereits im Eigentum der Stadt befindenden Grundstücken für das in Rede stehende Gebiet erlassen
- besonderes Vorkaufsrecht nach **§ 25 Abs. 1 Nr. 2 BauGB**
- Vorkaufsrechtssatzung besteht aus **Satzungstext, räumlichem Geltungsbereich** (Anlage 1 zur Satzung als Abgrenzungsplan im Originalmaßstab 1:5.000) 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



VORKAUFSSRECHTSSATZUNG **TIP** (Vorlagen-Nr. IV-039/20)

Satzung und Rechtsgrundlage



- der Geltungsbereich der Satzung umfasst insgesamt **ca. 298,16 ha** und aktuell 189 Flurstücke (vollständig oder teilweise)
- der Betrachtungsraum ist im Vgl. zum Geltungsbereich des B-Plans weiter gefasst (pot. Flächen für A-&E-Maßnahmen)



VORKAUFSRECHTSSATZUNG **TIP** (Vorlagen-Nr. IV-039/20)

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 Areal **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 und des entsprechenden Ortsbeirates im Falle einer Betroffenheit der Gemarkung Sielow)
 - ⇒ 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:

- ⇒ im Falle einer Grundstücksveräußerung: dingliche Sicherung eines Vorkaufsrechtes zu Gunsten der Stadt in Kaufverträgen
- ⇒ derzeitig laufende Präzisierung der Standortausrichtung und der Ansiedlungsstrategie



STADT COTTBUS
CHOŚEBUZ

VORKAUFSRECHTSSATZUNG **TIP** (Vorlagen-Nr. IV-039/20)

*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