AMTLICHE BEKANNTMACHUNG

Vorkaufsrechtssatzung Stadtfeld

Satzung der Stadt Cottbus/Chóśebuz über das besondere Vorkaufsrecht für das Gebiet des Stadtfeldes

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Cottbus/Chóśebuz hat in ihrer Sitzung am 25.05.2022 auf der Grundlage des § 25 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634) in Verbindung mit § 3 der Kommunalverfassung des Landes Brandenburg (BbgKVerf) vom 18. Dezember 2007 (GVBl. I/07, [Nr. 19], S. 286), in den jeweils zurzeit gültigen Fassungen, folgende Satzung über ein besonderes Vorkaufsrecht nach § 25 Abs. 1 Nr. 2 BauGB beschlossen (Beschlussvorlagen-Nr.: IV - 001/22):

§ 1 Anordnung des Vorkaufsrechts

Zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung steht der Stadt Cottbus/Chóśebuz in dem durch § 2 bezeichneten Gebiet des Stadtfeldes Cottbus/Chóśebuz ein besonderes Vorkaufsrecht gemäß § 25 Abs. 1 Nr. 2 BauGB an unbebauten und bebauten Grundstücken zu, soweit sie sich nicht bereits im Eigentum der kreisfreien Stadt Cottbus/Chóśebuz befinden. Die Grundlage für diese städtebauliche Maßnahme wurde bereits mit dem Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplans Nr. N/38/125 „Stadtfeld“ am 22.12.2021 (Beschlussvorlagen-Nr.: IV - 080/21) geschaffen.

§ 2 Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich ist der Abgrenzungsplan im Maßstab 1:2.000 vom 29.03.2022, der Bestandteil dieser Satzung ist (Anlage 1), maßgebend.

Der Geltungsbereich umfasst auf insgesamt 25,71 ha folgende Flurstücke (vollständig oder in Teilen):

Cottbus, Gemarkung Brunschwig

Flur 39
Flurstücke 27, 28, 29, 30

Flur 45
Flurstück 312

Flur 46
Flurstücke 104, 105, 184, 188, 189, 190, 191, 192, 193, 194, 195, 196, 205, 206, 210, 223, 225, 226, 227, 229, 231, 232, 233, 235, 236, 237

Flur 47
Flurstücke 126, 127, 128, 129, 130, 131, 132, 133, 134, 135, 136, 137, 138, 139, 140, 141, 142, 143, 144, 145, 146, 147, 148, 149, 150, 151, 152, 153, 154, 155, 156, 157, 158, 159, 160, 161, 162, 163, 164, 165, 166, 167, 168, 169, 170, 171, 172, 173, 174, 175, 176, 177, 178, 179, 181, 182, 183, 184, 185, 186, 187, 200, 201, 202, 203, 204, 205, 207, 211, 212, 213, 231, 311, 312, 315, 316, 317, 319, 320, 321, 323, 328, 329, 331, 332, 346, 348, 349, 350, 357, 359, 361, 363, 365

Flur 67

Flurstücke 282, 283, 284, 285, 397

§ 3 Inkrafttreten

Die Satzung über das besondere Vorkaufsrecht tritt mit dem Tag der öffentlichen Bekanntmachung nach § 25 Abs. 1 Satz 4 i. V. m. § 16 Abs. 2 und § 10 Abs. 3 Satz 2 bis 5 BauGB in Kraft und wird damit rechtsverbindlich. Die öffentliche Bekanntmachung erfolgt im Amtsblatt der Stadt Cottbus/Chóśebuz.

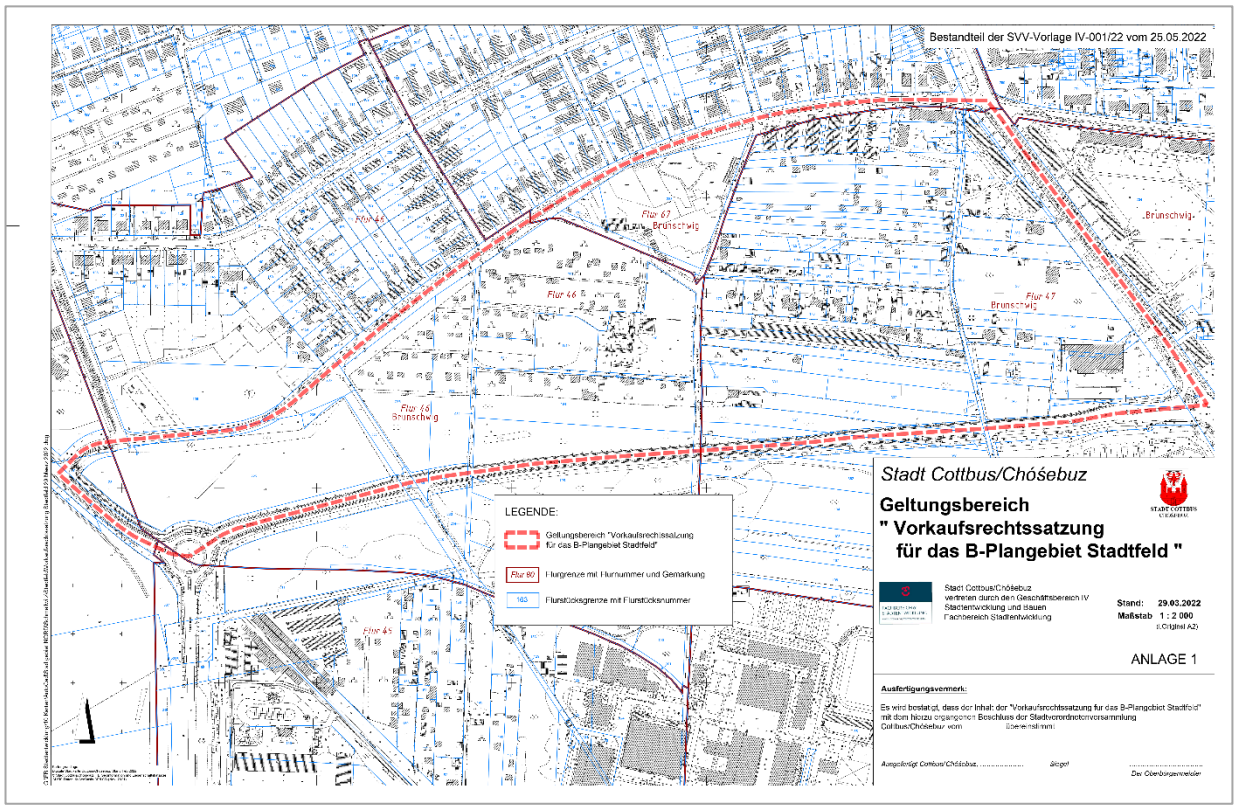
Cottbus/Chóśebuz, den

Holger Kelch
Oberbürgermeister der Stadt Cottbus/Chóśebuz

Anlagen:
Anlage 1 - Geltungsbereich
Anlage 2 - Begründung zur Vorkaufsrechtssatzung Stadtfeld

Anlage 1

gemäß § 2 der Satzung der Stadt Cottbus/Chóśebuz über das besondere Vorkaufsrecht für das Gebiet des Stadtfeldes:
Räumlicher Geltungsbereich im Maßstab 1:2.000 vom 29.03.2022



Geltungsbereich Vorkaufsrechtssatzung Stadtfeld (ohne Maßstab)

Der Geltungsbereich als Abgrenzungsplan der Vorkaufsrechtssatzung wird in Form der Ersatzbekanntmachung bekannt gemacht. Der hier im Amtsblatt für die vorgenannte Satzung nur zu Orientierungszwecken beigefügte Plan entspricht inhaltlich dem Original-Lageplan im Maßstab 1:2.000. Maßgeblich ist jedoch der ersatzbekanntgemachte Original-Lageplan.

Der wesentliche Inhalt des Plans ergibt sich aus § 2 der Vorkaufsrechtssatzung. Der Geltungsbereich (Anlage 1) wird im Rathaus der Stadt Cottbus/Chóśebuz, Karl-Marx-Straße 67, 03044 Cottbus, Geschäftsbereich IV, Fachbereich 61 Stadtentwicklung, Raum 4.078 auf Dauer während der Sprechzeiten zu jedermanns kostenfreier Einsicht bereitgehalten. Über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft erteilt. Es wird darum gebeten, sich vorher telefonisch (Tel.: 0355 / 612 4119) anzumelden. Der Inhalt der Bekanntmachung wird ergänzend im Internet unter www.cottbus.de/bauplanung zur Einsichtnahme veröffentlicht.

Anlage 2

Begründung zur Satzung über das besondere Vorkaufsrecht der Stadt Cottbus/Chóśebuz für das Gebiet des „Stadtfeldes“

Die Stadt Cottbus/Chóśebuz ist unmittelbar vom Strukturwandel einer über Jahrzehnte durch den Bergbau geprägten Region betroffen. Mit dem sukzessiven Rückgang der Braunkohleindustrie müssen zeitnah die Weichen für eine alternative und progressive Wirtschaftsentwicklung gestellt werden, um adäquate und zukunftsfähige Angebote generieren zu können, die Fachkräfte sichern und Menschen zum Verbleib in der Lausitz bewegen.

Die Bevölkerungsprognose für Cottbus/Chóśebuz bis 2040 sagt für das Entwicklungsszenario „Innovativer Strukturwandel in der Lausitz“ ein Wachstum um 15.000 Einwohner voraus. Grundlage dieses Szenarios bilden u.a. die von der Bundesregierung beschlossenen Strukturhilfemaßnahmen im Strukturstärkungsgesetz (StStG), welches gleichzeitig mit dem Kohleausstiegsgesetz am 14.08.2020 in Kraft getreten ist.

Entwicklungsschwerpunkte der Strukturentwicklung mit überregionaler Ausstrahlungskraft sind insbesondere die Werkerweiterung der Deutschen Bahn AG (DB AG), der Aufbau einer Universitätsmedizin sowie die Etablierung des „Lausitz Science Park“, der den Ausbau des Technologie- und Industrieparks (TIP) und der Brandenburgischen Technischen Universität Cottbus-Senftenberg (BTU CS) mit Ansiedlungen von außeruniversitären Forschungseinrichtungen beinhaltet und den Fokus auf Technologie, Wissenschaft, Innovation und Forschung richtet. Diese Maßnahmen konzentrieren sich vornehmlich im westlichen Stadtgebiet. Mit den Ansiedlungen verbunden sind Fachkräftezuströme, für die entsprechend qualitative Wohnraumkapazitäten geschaffen werden sollen, so dass Fachkräfte und Studierende angeregt werden ihren Lebensmittelpunkt in der Region zu behalten bzw. diesen nach dem Studium innerhalb der Stadt Cottbus/Chóśebuz zu wählen.

Im Hinblick auf diese Entwicklungen ist das als „Stadtfeld“ bezeichnete Areal im Nordwesten der Innenstadt als neues Wohnquartier mit etwa 1.100 zusätzlichen Wohneinheiten zu entwickeln. Die ca. 25 ha große Potenzialfläche bietet in direkter Nachbarschaft zum Zentralcampus der BTU CS und dem unmittelbar in westlicher Richtung anschließenden Bereich des TIP optimale Voraussetzungen zum Leben am zukünftigen Wirtschafts- und Wissenschaftsstandort. Auch für das laufende Strukturprojekt Phönix der DB AG im Bereich des nördlichen Bahnhofsumfeldes soll das Stadtfeld künftig vielfältige Wohnungsangebote bieten.

Priorität bei der städtebaulichen Ausrichtung des universitätsnahen Quartiers hat die Entwicklung und Bereitstellung von Flächen für Wohnen einschließlich gebietsversorgenden Einrichtungen der sozialen Infrastruktur mit Bildungs- sowie Versorgungs- und Dienstleistungsangeboten. Darüber hinaus sollen im Stadtfeld bauliche Nutzungen zugelassen werden, die eine enge funktionale Vernetzung mit dem Wissenschaftsstandort ermöglichen. Die Aktivierung des Flächenpotenzials erfordert eine grundsätzliche städtebauliche Neuordnung des Gesamtgebietes, das zu einem urbanen modernen Stadtquartier entwickelt werden soll, welches den besonderen Zielen des Umwelt- und Klimaschutzes sowie der Stadtgestaltung und Baukultur Rechnung tragen soll.

Zur Sicherung der vorstehenden Planungsziele und zur Schaffung der dafür erforderlichen Rahmenbedingungen befindet sich der Bebauungsplan Nr. N/38/125 „Stadtfeld“ in Aufstellung (Aufstellungsbeschluss vom 22.12.2021). Aufgrund des Bekanntwerdens von Flächenverkaufsabsichten bzw. Grundstücksveränderungen innerhalb des B-Plan-Geltungsbereiches wird es notwendig, kurzfristig ein Instrument zur Sicherung respektive zur Steuerung von Handlungen im privaten Grundstücksverkehr zu schaffen. Um eine geordnete städtebauliche Entwicklung für die disponiblen Flächen gewährleisten zu können, ist durch einen Satzungsbeschluss ein besonderes Vorkaufsrecht gemäß § 25 Abs. 1 Nr. 2 BauGB zugunsten der Stadt Cottbus/Chóśebuz zu begründen, um dieses bei Bedarf als bodenrechtliches Siche-

rungsinstrument einsetzen zu können. Das Vorkaufsrecht darf gemäß § 24 Abs. 3 Satz 1 BauGB nur ausgeübt werden, wenn das Wohl der Allgemeinheit dies rechtfertigt.

Die Ausübung des Vorkaufsrechtes auf der Grundlage dieser Satzung bedarf der Einzelfallprüfung und -entscheidung. Das Vorkaufsrecht ist insbesondere dann auszuüben, wenn infolge eines Eigentumswechsels die Entstehung bzw. Verfestigung von Missständen befürchtet werden muss oder der Erwerber Absichten verfolgt, die den städtebaulichen Belangen und Entwicklungszielen widersprechen. Eine Ausübung des Vorkaufsrechtes hat finanzielle Auswirkungen, die jedoch weder vom zeitlichen Rahmen noch in ihrem Umfang im Voraus qualifizierbar sind. Die Höhe wird jeweils zum konkret eintretenden Vorkaufsrechtsfall beziffert, da die Stadt Cottbus/Chóśebuz in die Konditionen des Vertrages eintreten muss.

Die komplexe Steuerung der städtebaulichen Planung und Entwicklung des Stadtfeldes soll mittels der vorliegenden Vorkaufsrechtssatzung sichergestellt werden.

Entwicklungsziele

Zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung im Satzungsbereich sind die nachstehenden grundsätzlichen Entwicklungsziele maßgebend, um das Stadtfeld zu einem neuen innovativen und umweltgerechten Stadtquartier zu transformieren:

- Etablierung des strukturwandelbedeutenden Projektes „Lausitz Science Park“, das Spitzenforschung, Innovationstransfer, Ausgründungen und wirtschaftliche Aktivitäten bündelt,
- Stärkung und Weiterentwicklung des Forschungs- und Wissenschaftsstandortes durch die Entwicklung eines lebendigen und innovativen Stadtquartiers mit lokaler und überregionaler Strahlkraft,
- Herstellung eines attraktiven Wohnangebotes mit Aspekten der zukunftssicheren Daseinsvorsorge wie Kita- und Schulstandorte in der Nähe des Arbeitsplatzes. Somit trägt das Quartier zu einer nachhaltigen Identitätsstiftung der Fachkräfte bei, die in Verbindung mit den Entwicklungsschwerpunkten des Strukturwandels stehen
- Regionale und überregionale Vorbildfunktion für eine CO_2-neutrale Stadtentwicklung durch eine innovative und umweltgerechte Quartiersentwicklung mit der Umsetzung energetischer Baustandards einer ressourcenschonenden Flächennutzung und einer klimaneutralen technischen Infrastruktur
- Verstetigung und Stärkung des Anspruches von Cottbus/Chóśebuz, eine herausragende Universitäts-, Wissenschafts- und Forschungsstadt mit hochwertigen Wohnungsangebot zu sein.

Zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung steht der Stadt Cottbus/Chóśebuz demnach für die Flächen in dem in der Vorkaufsrechtssatzung bezeichneten räumlichen Geltungsbereich ein besonderes Vorkaufsrecht nach § 25 Abs. 1 Nr. 2 BauGB zu.

Bekanntmachungshinweise:

a) Die Bezeichnung der Flurstücke in der Aufstellung unter § 2 der Vorkaufsrechtssatzung entspricht den Flurstücksbezeichnungen zum Stichtag 29.03.2022.

b) Gemäß § 215 Abs. 1 BauGB wird darauf hingewiesen, dass die nachstehenden Verletzungen von Vorschriften unbeachtlich werden, wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung der Satzung schriftlich gegenüber der Stadt Cottbus/Chóśebuz unter Darlegung des die Verletzung begründeten Sachverhalts geltend gemacht worden sind:

1. eine nach § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3 BauGB beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften und
2. nach § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs.

c) Gemäß § 3 Abs. 4 BbgKVerf ist es unbeachtlich, wenn eine Satzung unter Verletzung von landesrechtlichen Verfahrens- oder Formvorschriften zustande gekommen ist und diese Verletzung nicht schriftlich innerhalb eines Jahres seit der öffentlichen Bekanntmachung der Satzung gegenüber der Stadt unter der Bezeichnung der verletzten Vorschrift und der Tatsache, die den Mangel ergibt, geltend gemacht worden ist. Dies gilt nicht, wenn die Vorschriften über die Genehmigung der Satzung verletzt worden sind. Satz 1 gilt auch für die Verletzung von landesrechtlichen Verfahrens- oder Formvorschriften über die öffentliche Bekanntmachung, jedoch nur dann, wenn sich die Betroffenen aufgrund der tatsächlich bewirkten Bekanntmachung in zumutbarer Weise verlässlich Kenntnis von dem Satzungsinhalt verschaffen konnten.

Cottbus/Chóśebuz, den

Holger Kelch
Oberbürgermeister der Stadt Cottbus/Chóśebuz