

Entwicklung des Cottbus-Center

Amtliche Bekanntmachung



Auf der Grundlage der Beschlüsse der Stadtverordnetenversammlung Cottbus vom 25. 7. 1990 und 26. 9. 1990 erfolgt die öffentliche Auslegung des Vorhaben- und Erschließungsplanes **Cottbus-Center**.

Die **Auslegungsfrist** für den Vorhaben- und Erschließungsplan wird vom 7. 2. 1991 bis zum 21. 2. 1991, 16.00 Uhr, verlängert.

Dr. Schneidenbach
Dezernent Bauwesen

Quelle: Lausitzer Rundschau, 8. 2. 91

Bereits im Februar des Jahres 1990 wurde der erste Kontakt zwischen der Stadtverwaltung Cottbus und der UBG hergestellt. Aufgrund der großen Erfahrung der UBG in der Entwicklung von Gewerbeflächen und Gewerbeprojekten war von kommunalen Stellen qualifizierter Rat bei gleichgearteten Aufgabenstellungen gefragt.

Mit Vertrag vom 27. April 1990 erhielt UBG durch den Rat der Stadt Cottbus den Auftrag, auf einem der Stadt gehörenden 55.000 qm großen Grundstück eine Versorgungseinrichtung zu planen. Schon im Juni 1990 konnte eine Vorplanung vorgelegt werden, die dem Hauptausschuß und den darin vertretenen Fraktionen erläutert wurde. Dieser Ausschuß fällt die Entscheidung, die UBG mit der Konzeption und Realisierung dieses Projektes, in Fortentwicklung des vorgelegten Planungskonzeptes, zu beauftragen.

Die Stadtverordnetenversammlung billigte das Konzept in der Sitzung am 27. Juli 1990 mit überwältigender Mehrheit. Damit war der Grundstein für das erste große Investitionsobjekt in Cottbus gelegt.

Kurz nach Öffnung der Grenzen der ehemaligen DDR setzte der Run von Handelsunternehmen und Investoren zur Sicherung von Standorten in den neuen Bundesländern ein. Überdimensionierte, obskure und nicht miteinander abgestimmte Planungen von

Investoren jeglicher Couleur waren an der Tagesordnung.

Fehlende Flächennutzungspläne, fehlende oder weitgehend unbekannte Baugesetze schufen einen rechtsfreien Raum, der weidlich ausgenutzt wurde. Zum gleichen Zeitpunkt, als das Cottbus-Center die parlamentarischen Hürden mit Bravour passierte, wurden vor den Toren von Cottbus auf Kreisgebiet insgesamt 11 weitere Objekte vergleichbarer Größenordnung mit einer Verkaufsfläche von rd. 400.000 qm - also etwa 5 x soviel, wie benötigt - geplant. Auf ihre Planungshöhe pochende Kleinstgemeinden und im rechtsfreien Raum agierende Beamte sorgten für weitere Verwirrung. Baugenehmigungen wurden erteilt und wieder zurückgezogen, Bauarbeiten begonnen und wieder eingestellt.

Morgen soll letzte Hürde für Cottbus-Center genommen werden

Baudezernent rechnet mit Abweisung der Klage durch das Kreisgericht

SIM. Cottbus. Das Cottbuser Kreisgericht wird morgen über eine Klage auf einstweilige Verfügung gegen weitere Erschließungsarbeiten zum Cottbus-Center und Gewerbegebiet Nord entscheiden. Kläger ist Lutz Feistkorn, Abgeordneter im Kreistag Cottbus Land und Einwohner von Sielow, der Nachbargemeinde von Cottbus, die ebenfalls ein Großeinkaufszentrum errichten will. Der Cottbuser Baudezernent Manfred Schneidenbach rechnet, wie von der Stadtverwaltung beantragt, mit einer Abweisung der Klage. Wenn das erfolgt sei, werde sofort mit dem Bau begonnen.

Bereits im Januar war die Grundsteinlegung dafür vorbereitet, aber im letzten Moment nach Intervention des Umweltministeriums in Potsdam abgesagt worden. Anlaß war das bisher nicht abgeschlossene Raumordnungsverfahren für dieses Projekt. Ein endgültiger Bescheid dazu liege der Cottbuser Stadtverwaltung zwar bisher immer noch nicht vor, sagte Schneidenbach. Auf Anfrage habe ihm ein Mitarbeiter des Staatssekretärs Engsfeld aber telefonisch mitgeteilt, daß von Seiten des Umweltministeriums keine Einwände mehr bestünden. Außerdem sei für das geplante Cottbus-Center ohnehin ein Raumordnungsverfahren überflüssig, wie das Baudezernat inzwischen einem Bundesgesetzblatt vom 13. Dezember 1990 entnommen habe. Nach Abweisung der Klage auf einstweilige Verfügung stünde dem Baubeginn also nichts mehr entgegen, sagte Schneidenbach.

Auf Anfrage bei der Pressestelle des brandenburgischen Umweltministeriums Potsdam teilte Rosemarie Lacerus mit, daß der Bezug auf das Bundesgesetzblatt zwar de facto rich-

tig sei, vom Umweltministerium des Landes aber trotzdem die Durchführung eines Raumordnungsverfahrens angewiesen werden könne. Im Falle des Cottbus-Centers sei in Anbetracht der fortgeschrittenen Vorbereitungen aber auf die nachträgliche Durchführung eines Raumordnungsverfahrens verzichtet worden.

Endgültig entschieden scheint aber der Verzicht auf weitere Einkaufszentren am Stadtrand von Cottbus. Die Landkreisverwaltung habe sich, wie deren Baudezernent Käßpler auf Anfrage bestätigte, mit der Stadt geeinigt, außer einem Einkaufszentrum im Norden und einem im Süden keine weiteren derartigen Bauvorhaben mehr zu verfolgen.

Damit wäre auch das Einkaufs- und Gewerbezentrum einer Bochumer Investorfirma in Kolkwitz endgültig gescheitert. Ob diese Firma nun eine Klage anstrengen wird, konnte der Kolkwitzer Bürgermeister Handrow noch nicht sagen. Er rechne aber damit, da die Firma bereits im August letzten Jahres von der Kreisverwaltung einen positiven Bauvorbescheid erhalten habe und der Firma inzwischen beträchtliche Kosten entstanden seien. Wenn die Baupläne dieser Firma in Kolkwitz endgültig scheitern, werde das schlimme Folgen für die Gemeinde haben. Steuereinnahmen blieben aus, die Kolkwitz dringend benötige, sagte Handrow.

Dem Einzelhandelsunternehmen „Allkauf“, das als Betreiber des Kolkwitzer Einkaufszentrums vorgesehen war und seit Monaten ein Handelsprovisorium im Ort betreibt, habe die Stadtverwaltung Cottbus inzwischen zwei Flächen innerhalb der Stadt angeboten, um Handelseinrichtungen zu errichten.

Quelle: Der Tagesspiegel, 13. 3. 91

Sich konstituierende Landesregierungen versuchten — im Herbst des Jahres 1990 weitgehend erfolgreich — diesem unsinnigen Treiben einen Riegel vorzuschieben. Über eiligst gegründete Koordinationsstellen wurden für alle Projekte nachträglich Raumordnungsverfahren verordnet und erteilte Baugenehmigungen für rechtswidrig erklärt. Erst durch diese Aktion war es möglich, einen Überblick über die geplanten Vorhaben zu erlangen. In dieser Phase entspann sich zwischen der Stadt Cottbus und dem Kreis Cottbus eine heftige Auseinandersetzung über die Realisierung dieser Projekte. Sie mündete in dem Kompromiß, im Norden das Cottbus-Center auf dem Gebiet der Stadt Cottbus zu realisieren und im Süden auf Kreisgebiet ein Projekt vergleichbarer Größenordnung. Dies war verbunden mit der Übereinstimmung, weitere Projekte

vergleichbarer Größenordnung weder auf dem Stadt- noch dem Kreisgebiet zu genehmigen. Sämtliche weiteren Projekte sollten nur noch in der Größenordnung genehmigt werden, wie sie zur unmittelbaren Versorgung der Bevölkerung vor Ort notwendig sind.

In Verfolgung dieser Vereinbarung wurde erst vor wenigen Wochen die Bauvoranfrage eines großen Filialunternehmens über die Errichtung eines Projektes mit rd. 20.000 qm Verkaufsfläche in Kolkwitz - rd. 8 km von Cottbus entfernt - sowohl durch die Stadt als auch durch die Landesbehörden abgewiesen. Es sollte daher nach dem heutigen Stand der Erkenntnisse davon ausgegangen werden können, daß das Cottbus-Center, neben dem vorerwähnten weiteren Projekt, zumindest mittelfristig ohne vergleichbare Flächenkonkurrenz bleibt. Dies zumal auch Zeitabläufe wie beim Cottbus-Center, von der Planung bis zum Baubeginn in nur 12 Monaten, in Zukunft in den fünf neuen Ländern nicht mehr erreichbar sein werden.

Nach Ausräumung der im Spätherbst 1990 entstandenen Unsicherheiten im Zuge der geschilderten Auseinandersetzung wurde nach Abschluß des Raumordnungsverfahrens und der Bürgerbefragung mit Vorlage vom 27.02.1991 der Stadtverordnetenversammlung ein Satzungsbeschluß über den Vorhaben- und Erschließungsplan Cottbus-Center vorgelegt.

In Vorbereitung des Satzungsbeschlusses ergab eine von der Stadtverwaltung in Auftrag gegebene Studie einen Verkaufsflächenbedarf für die Stadt Cottbus von 170.000 qm. Vorhanden sind derzeit rd. 30.000 qm, wobei es sich im wesentlichen um Kleinflächen zwischen 40 qm und

160 qm im Stadtgebiet handelt, die überwiegend in desolatem Zustand sind. Cottbus verfügt daher über ein Verkaufsflächendefizit von rund 140.000 qm.

Das Cottbus-Center mit seinen rd. 28.000 qm Verkaufsfläche sichert daher nicht nur die Versorgung der Bevölkerung, sondern auch durch seinen Investitionsaufwand, der etwa zur Hälfte an Unternehmen der Region geht, viele tausend Arbeitsplätze. Daneben werden mit Eröffnung des Projektes rd. 600 Arbeitsplätze neu geschaffen.

So ist es nur logisch, daß der Beschluß zur Realisierung des Cottbus-Center in der Vorlage vom 27.02.1991 von allen Fraktionen, mit Ausnahme Bündnis für Cottbus, mit der ausdrücklichen Hoffnung, daß nun bald mit dem Bau des Centers begonnen werde, gebilligt wurde.

Am 22. Mai 1991 war es dann endlich soweit. Die Bauarbeiten begannen.

Für Center alle Wege geebnet

Verwaltungsgericht wies Antrag gegen Erschließung zurück

Cottbus (jg). Nach monatelangem Streit und vielen Unklarheiten dürften jetzt alle Wege für das „Cottbus-Center“ geebnet sein: Die 2. Kammer für Verwaltungssachen des Kreisgerichts Cottbus-Stadt wies gestern nachmittag den Antrag des Landkreises-Abgeordneten Dr. Lutz Feistkorn auf „Erlaß einer einstweiligen Anordnung“ zum Stopp der Erschließungsarbeiten für das „Cottbus-Center“ und das Gewerbegebiet Nord zurück. In der Begründung heißt es u. a., der Antragsteller wohne zu weit weg, um den von Erschließungsarbeiten direkt betroffen zu sein.

Der erste Spatenstich zum „Cottbus-Center“ soll nun sozusagen in aller Stille stattfinden.

Erschließung

Das größte Problem im Zusammenhang mit der Erschließung von Gewerbeflächen jeglicher Art ist die Entsorgung. Abwässer und Fäkalien wurden weitgehend in sogenannten Oxydationsgräben unter freiem Himmel verdunstet. Soweit Groß- und Mittelstädte über Kläranlagen verfügen, ist wegen der Unterdimensionierung nur ein Teil der Flächen hieran angeschlossen und viele Bauvorhaben scheitern alleine daran, daß die notwendigen Kapazitätsausweitungen erst über Jahre zu schaffen sind.

Auch für die Ver- und Entsorgung des Cottbus-Center mußten aufwendige technische Maßnahmen ergriffen werden. So beispielsweise die Verlegung der über das Baugelände führenden und der Fernwärmeversorgung des Stadtteils Schmellwitz dienende Gas-hochdruck- und Fernwärmeleitung auf einer Länge von etwa 700 m.

8 m tief liegende, separate Pumpstationen waren einzubringen und mehr als 7 km Leitungen für die Ver- und Entsorgungsmedien zu verlegen. Erst diese, mit einem Kostenaufwand von rund DM 30 Millionen verbundenen, Erschließungsmaßnahmen machten die Realisierung des Cottbus-Center möglich.

Zu einem späteren Zeitpunkt wird das derzeit in Planung befindliche Gewerbegebiet Nord von diesen Maßnahmen ebenfalls profitieren.



Am Cottbus-Center wird tüchtig gebuddelt. Der Bau eines Regen- und Schmutzwassersammlers wird vorbereitet. (Foto: J. Kaffka)

Pumpstation – acht Meter tief

Am Cottbus-Center entsteht ein Abwassersammler

Cottbus. Zur Ableitung des am Cottbus-Center anfallenden Regen- und Schmutzwassers wurde durch das Baudezernat der Stadtverwaltung Cottbus als Primäterschließung u. a. der Bau eines Regen- und Schmutzwasserhauptsammlers vorbereitet und in Auftrag gegeben. Weiter angeschlossen werden soll ein Gewerbebestätengebiet. Die CTI GmbH realisiert den Bau von der Feldstraße bis zur Nordparkstraße mit einem Gesamtumfang von etwa 4 Millionen DM und einer Länge von 700 Meter. Es sind zum Beispiel fast 20 000 Quadratmeter Erdstoff zu bewegen. Die zu erwartende Menge Regenwasser erfordert die Verlegung von Rohren mit Durchmes-

sern von 1,6 Meter beziehungsweise 1,8 Meter, einschließlich der dazu notwendigen Schächte. Eingesetzt werden solche Nennweiten erstmalig in der Region Cottbus: Eternitrohre mit Bualängen von 5 beziehungsweise 6 Meter.

Die Bauarbeiter haben sich schnell mit der neuen Technologie vertraut gemacht. Der Einsatz von Rohrlasern gewährleistet die entsprechende Genauigkeit. Eine Besonderheit stellt die zu errichtende Pumpstation dar, ein Baukörper von 2 Meter Durchmesser, der bis in die 8 Meter Tiefe abgesenkt werden muß. Ziel ist es, bis zum 15. Juli 1991 die Maßnahme abzuschließen.

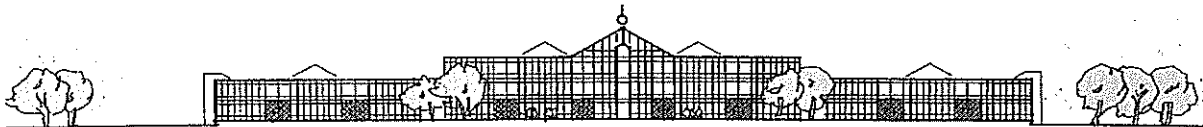
GUTEN MORGEN COTTBUS

Endlich ist es soweit. Heute wird mit dem Bau des Cottbus-Center begonnen. Mehr als 700 Arbeitsplätze werden geschaffen und mit Bauaufträgen von etwa DM 35.000.000,-, die an die heimische Bauindustrie gehen, werden tausende von Arbeitsplätzen gesichert.

WIR FREUEN UNS FÜR SIE

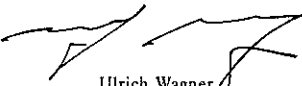
als Bürger der Stadt, daß Sie bald aus einem breiten Warensortiment preiswert einkaufen können. Auf etwa 19.000 m² Fläche wird die Handelsgruppe Lidl & Schwarz, eines der führenden Unternehmen Deutschlands, ein Kaufland-SB-Warenhaus betreiben. Hinzu kommen auf 9.000 m² viele Einzelhandelsgeschäfte wie Textilien, Optik, Photo, HiFi, Schuhe, Schmuck, Zeitschriften, Metzgerei, Parfümerie, Drogerie, Spielwaren . . . Daneben entsteht ein Ärztehaus mit 12 Fachrichtungen sowie eine Anzahl Büros. Zusammen mit einer vielfältigen Gastronomie garantiert dies ein

EINKAUFSERLEBNIS IM COTTBUS-CENTER

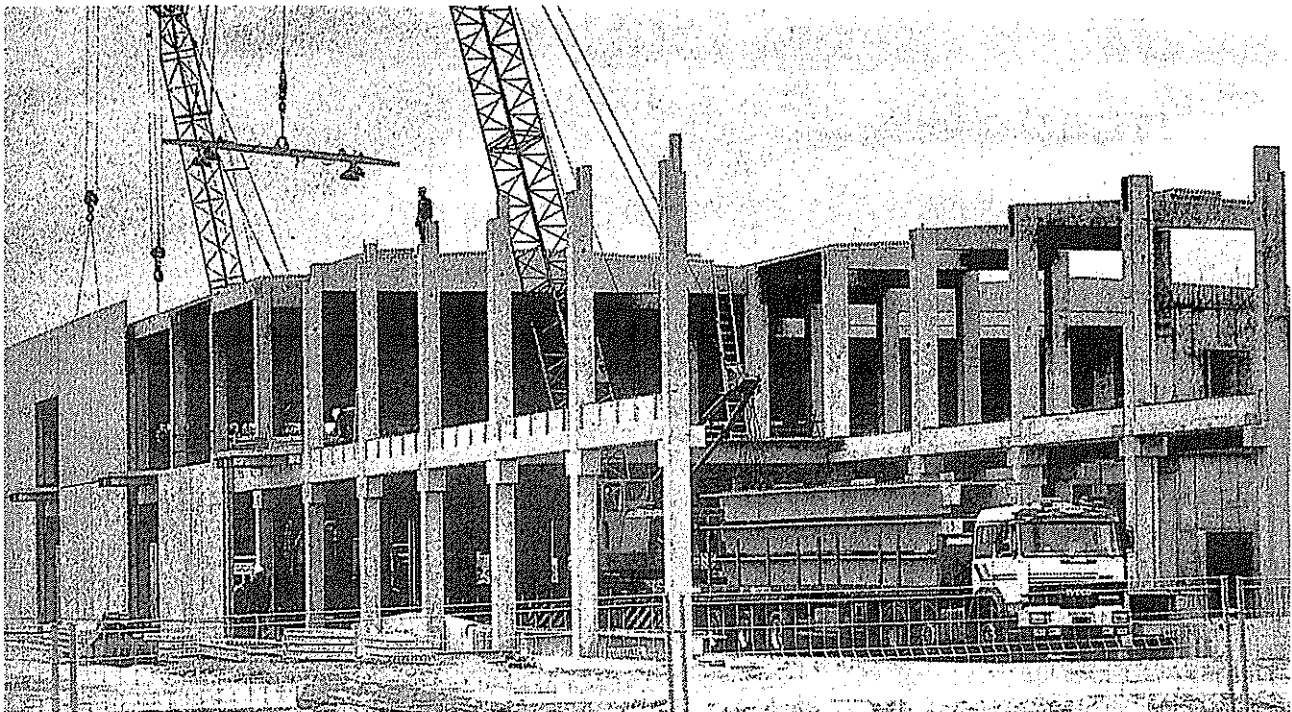


UNSER DANK

gilt all denen, die dieses wichtige Projekt stets unbeirrt unterstützt haben, insbesondere den Mitarbeitern der Stadtverwaltung, die mit unzureichenden Mitteln bei einer wirren und sich ständig ändernden Rechtslage Hervorragendes geleistet haben. Unsere besondere Hochachtung gilt dem Oberbürgermeister, Herrn Waldemar Kleinschmidt, der stets konsequent und souverän die Interessen der Bürger vertreten hat.


Ulrich Wagner
Geschäftsführer der Firmengruppe UBG
Bauherr des Cottbus-Center

Quelle: Lausitzer Rundschau, 22. 5. 91



Ein Vierteljahr nach Baubeginn des Cottbus-Center präsentiert sich die Fläche im Cottbuser Norden mit den ersten montierten Gebäudeteilen. In diesem Komplex sollen ein SB-Warenhaus, kleine Verkaufsstellen, ein Ärztehaus, Gaststätten und Büros ihr Domizil erhalten.

(Foto: J. Kaffka)

Quelle: Lausitzer Rundschau, 29. 8. 91

Stadtplan Cottbus

