



Vorlagen-Nr.	
StVV	IV - 024/21
HA	

Geschäftsbereich: IV

Fachbereich: 61

Termin der Tagung: 28.04.2021

Vorlage zur Entscheidung	
<input type="checkbox"/> durch den Hauptausschuss	<input checked="" type="checkbox"/> öffentlich
<input checked="" type="checkbox"/> durch die Stadtverordnetenversammlung	<input type="checkbox"/> nichtöffentlich

Beratungsfolge:	Datum		Datum
<input checked="" type="checkbox"/> Dienstberatung Oberbürgermeister	23.03.2021	<input checked="" type="checkbox"/> Ausschuss für Umwelt und Klimaschutz	15.04.2021
<input type="checkbox"/> Ausschuss für Haushalt und Finanzen		<input checked="" type="checkbox"/> Ausschuss für Bau und Verkehr	14.04.2021
<input type="checkbox"/> Ausschuss für Recht, Ordnung, Sicherheit und Petitionen		<input checked="" type="checkbox"/> Hauptausschuss	21.04.2021
<input type="checkbox"/> Ausschuss für Soziales, Gesundheit und Rechte für Minderheiten		<input checked="" type="checkbox"/> Stadtverordnetenversammlung	28.04.2021
<input type="checkbox"/> Ausschuss für Bildung, Sport, Kultur und sorbisch/wendische Angelegenheiten		<input type="checkbox"/> Beteiligung Ortsbeiräte nach KVerf	
<input type="checkbox"/> Ausschuss für Wirtschaft, Beteiligung und Strukturwandel		<input type="checkbox"/> Information an AG Ortsteile	
		<input type="checkbox"/> Jugendhilfeausschuss	

**Beratungsgegenstand:**

**Aufstellungsbeschluss Bebauungsplan Nr. N/38/120  
"Ernst-Heilmann-Weg/Fehrower Weg"**

**Beschlussvorschlag:**

Die Stadtverordnetenversammlung Cottbus/Chósebuz möge beschließen:

- Für das im Lageplan (Anlage 2) gekennzeichnete Gebiet wird gemäß § 1 Abs. 3 Satz 1 Baugesetzbuch (BauGB) i. V. m. § 2 Abs. 1 Satz 1 BauGB ein Bebauungsplan mit der Nr. N/38/120 und der Bezeichnung „Ernst-Heilmann-Weg/Fehrower Weg“ aufgestellt.
- Der Beschluss zur Aufstellung ist gem. § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB ortsüblich bekannt zu machen.

\_\_\_\_\_  
Holger Kelch

**Beratungsergebnis des HA/der StVV:**

- einstimmig       mit Stimmenmehrheit
- laut Beschlussvorschlag
- mit Veränderungen (siehe Niederschrift)

**Beschluss-Nr.:**

Tagung am:                      TOP:  
Anzahl der **Ja**-Stimmen:  
Anzahl der **Nein**-Stimmen:  
Anzahl der **Stimmenthaltungen**:

**Problembeschreibung/Begründung:**

Gemäß aktueller Bevölkerungsprognosen wird für die Stadt Cottbus/Chósebez entsprechend dem Entwicklungsszenario „Innovativer Strukturwandel in der Lausitz“ bis zum Jahr 2040 ein Wachstum auf insgesamt ca. 114.000 Einwohner prognostiziert (www.cottbus.de/prognose). Grundlage dieses Szenarios bilden u. a. die von der Bundes- und Landesregierung beschlossenen Hilfemaßnahmen zur Strukturentwicklung in der Lausitzer Region. Die damit avisierte Ansiedlung und Etablierung von Industrie-, Gewerbe- und Dienstleistungsbetrieben, Forschungsinstituten oder Hochschulausgründungen ist mit neuen Arbeitsplätzen und einem resultierenden Fachkräftezustrom verbunden, für den qualitative Wohnraumkapazitäten geschaffen werden müssen. Aktuell steigt bereits merklich die Nachfrage nach Bauland zur Errichtung von Ein- und Mehrfamilienhäusern.

Für eine Entwicklung von innerstädtischen Wohnbauflächen prädestiniert sich der im Nordwesten der Stadt liegende Standort an der Schnittstelle vom Ernst-Heilmann-Weg und vom Fehrower Weg (s. Anlage 1). Das ca. 2,3 ha und die Flurstücke 106 und 211 in der Flur 46 der Gemarkung Brunschwig umfassende Areal befindet sich im unmittelbaren Einzugsgebiet von Entwicklungsschwerpunkten des Strukturwandels, wie bspw. der Brandenburgischen Technischen Universität Cottbus-Senftenberg (BTU C-S) mit geplanten Neuansiedlungen von außeruniversitären Forschungseinrichtungen, dem Technologie- und Innovationspark (TIP) Cottbus/Chósebez und dem nördlichen Bahnhofsumfeld. Aus den aktuellen Stadtentwicklungszielen zur Mobilisierung von Bauland sowie der notwendigen Sicherung der Daseinsvorsorge durch die Bereitstellung eines attraktiven Wohnraumangebotes im nahen Umfeld aktueller und künftiger Arbeitsplätze begründet sich für den potentiellen Ein- und Mehrfamilienhausstandort (s. Anlagen 1 und 2) ein Planerfordernis.

Das zu beplanende, stadtzentrumnahe Areal ist sowohl im rechtskräftigen Flächennutzungsplan (FNP) als auch im Entwurf zur Neuaufstellung des FNPs als Wohnbaufläche dargestellt, mithin das Gebot der Entwicklung eines Bebauungsplanes aus dem vorbereitenden Bauleitplan gem. § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB erfüllt ist.

An das potentielle B-Plangebiet grenzt im Norden und Osten die Windmühlensiedlung mit vornehmlicher Einzelhausbebauung an. Direkt im Westen liegt das Gewerbegebiet TIP Nord, für welches ein rechtskräftiger Bebauungsplan existiert. Die entsprechenden Ziele, Festsetzungen und Belange dieses Plans sind zu berücksichtigen und mit der hier in Rede stehenden Entwicklung in Einklang zu bringen. Im Süden angrenzend befindet sich die Potentialfläche des sog. Stadtfeldes, die perspektivisch ebenfalls für eine bauliche Entwicklung vorgesehen ist.

Im Sinne einer verträglichen, flächenschonenden und den aktuellen Bedarfen angepassten Neugestaltung, wird seitens der Stadt für den räumlichen Geltungsbereich des aufzustellenden Bebauungsplanes „Ernst-Heilmann-Weg/Fehrower Weg“ eine attraktive Nutzungsmischung von ortstypischen Einfamilienhäusern im nördlichen Teil bis hin zu modernen Mehrfamilienhäusern im südlichen Teil als weicher städtebaulicher Übergang von der Windmühlensiedlung zum künftigen Stadtfeld mit unmittelbarer Nähe zur BTU C-S und größeren Baukubaturen angestrebt. Entsprechend der Struktur und dem Charakter der umliegenden baulichen Anlagen soll eine straßenbegleitende Bebauung entlang des äußeren Bereiches (längs des Ernst-Heilmann-Weges und des Fehrower Weges) dominieren. Neben dem stadtbildverträglichen und harmonischen Einfügen in das örtliche Umfeld sind die Wohnformen entsprechend der verschiedenen Zielgruppen ausgewogen zu verteilen.

Trotz der faktischen Außenbereichslage der brachliegenden Fläche wird mit avisierter Entwicklung der im Geltungsbereich liegenden Grundstücke im Sinne einer Arrondierung der Windmühlensiedlung grundsätzlich dem Prinzip der Innenentwicklung Rechnung getragen. Im Bebauungsplanverfahren sind die offensichtlichen Betroffenheiten des Natur- und Artenschutzes ebenso wie die Belange der LWG (gebietsdurchquerende Haupttrinkwasserversorgungsleitung) in der Planung zu berücksichtigen und mit den bestehenden privaten Interessen sorgfältig abzuwägen.

In erster Linie ist für eine Gebietsentwicklung Konsens mit dem privaten Eigentümer des südlichen Flurstückes 106 herzustellen. Dieser hat dahingehend bereits sein grundsätzliches Interesse bekundet und die Bereitschaft zur Schließung eines städtebaulichen Vertrages nebst der Übernahme von Planungskosten signalisiert. Im Interesse der Stadt soll auch das nördliche und sich noch in kommunaler Hand befindende Flurstück 211 zum Zweck der Baulandentwicklung aktiviert werden. Eine Abwägung der Belange bzgl. der bestehenden Flächennutzungsverhältnisse auf dem städtischen Grundstück (Pacht- und Grabelandverträge) und die Beteiligung der Anlieger ist im Planverfahren inkludiert.

Der Bebauungsplan wird im Regelverfahren nach den Vorschriften des BauGB aufgestellt. Die Übernahme der Planungsleistung respektive der Quartiersentwicklung soll im Weiteren einem noch zu ermittelnden, geeigneten Vorhabenträger übergeben werden. Dazu ist nach der Beschlussfassung als förmliche Einleitung des Aufstellungsverfahrens zum Bauleitplan die Vermarktung des kommunalen Grundstückes (Gem. Brunschwig, Flur 46, FS 211) vorzugsweise in Form einer Mitte des Jahres durchzuführenden öffentlichen Ausschreibung vornehmlich nach Konzeptqualität beabsichtigt (sog. Konzeptvergabe). Im Anschluss daran - jedoch vor Abschluss des Grundstückskaufvertrages - ist ein städtebaulicher Vertrag zur Sicherung der Planungsziele sowie zur Übernahme der Planungskosten und der damit einhergehenden Freistellung der Stadt Cottbus/Chósebez von allen im Zusammenhang mit der B-Planaufstellung entstehenden Kosten durch den potentiellen Vorhabenentwickler zu schließen. Sobald erforderlich, werden weitere Folgeverträge (Übernahme Erschließungskosten etc.) geschlossen.

Da eine geordnete städtebauliche Entwicklung nur in Anbetracht der in den Anlagen bezeichneten Gesamtfläche sinnvoll ist (gemeinschaftliche Entwicklung des noch kommunalen Flurstückes 211 und des bereits im Privateigentum befindlichen Flurstückes 106), wirken ggfs. zwei Vorhabenträger, deren Interessen unter Beachtung der Planungsziele in Übereinstimmung zu bringen sind, an der Projektentwicklung mit. Vorausgesetzt wird dabei die Schließung von städtebaulichen Verträgen sowie die Bereitschaft zur Planungskostenübernahme.

Der Bürgerverein e. V. Schmellwitz wurde am 11.03.2021 über die beabsichtigte Aufstellung des Bebauungsplanes informiert und befürwortet das Vorgehen.

**Anlagen**

Anlage 1: Übersichtsplan

Anlage 2: Lageplan mit Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Ernst-Heilmann-Weg/Fehrower Weg“

Anlage 3: Stellungnahme Bürgerverein e. V. Schmellwitz

**Finanzielle Auswirkungen:**

Ja

Nein

**1. Gesamtkosten:**

keine

**2. Sicherstellung der Finanzierung:**

entfällt

**3. Folgekosten:**

keine