

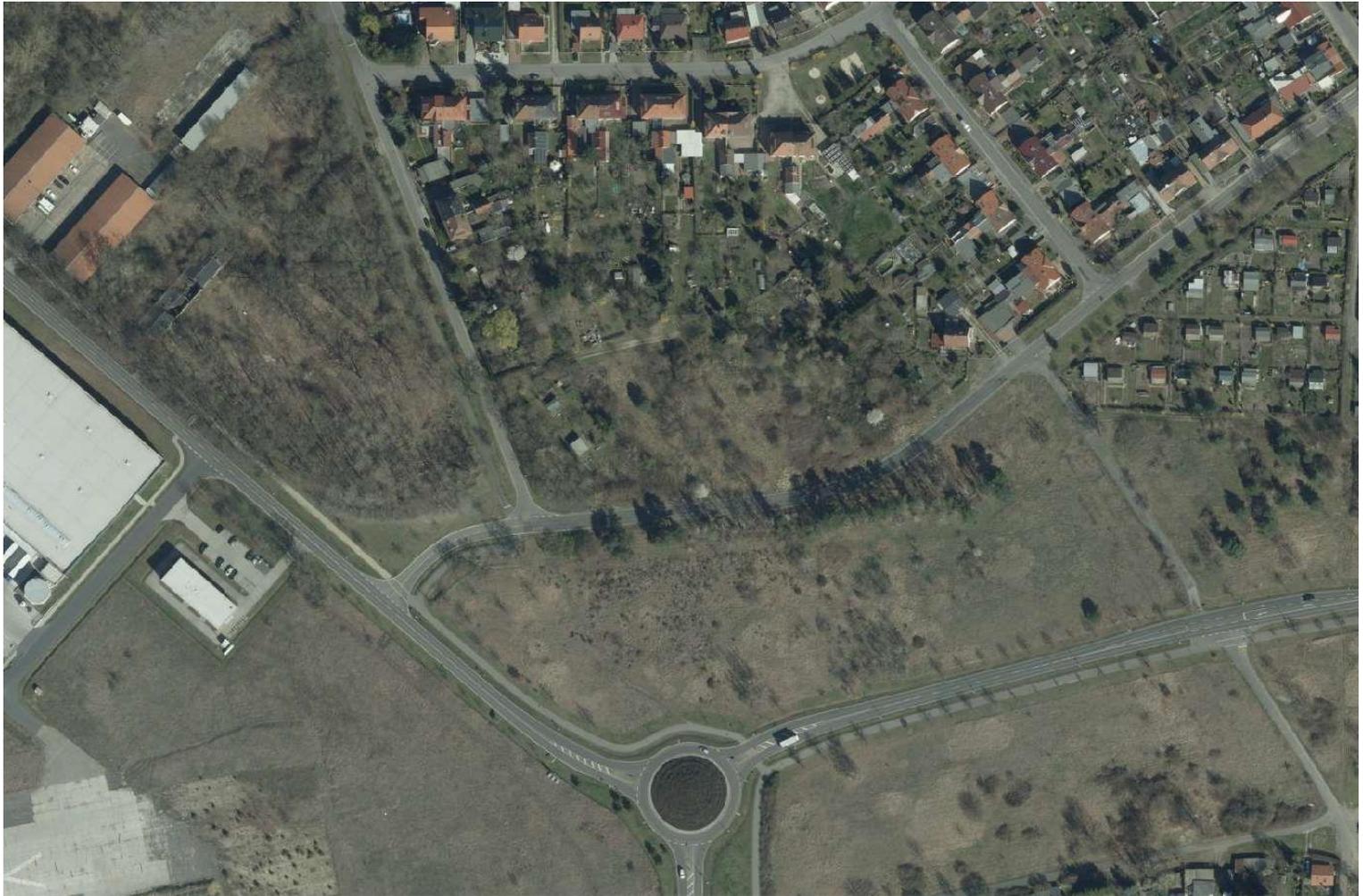


STADT COTTBUS
CHÓŠEBUZ

BEBAUUNGSPLAN NR. N/38/120 „ERNST-HEILMANN-WEG/FEHROWER WEG“

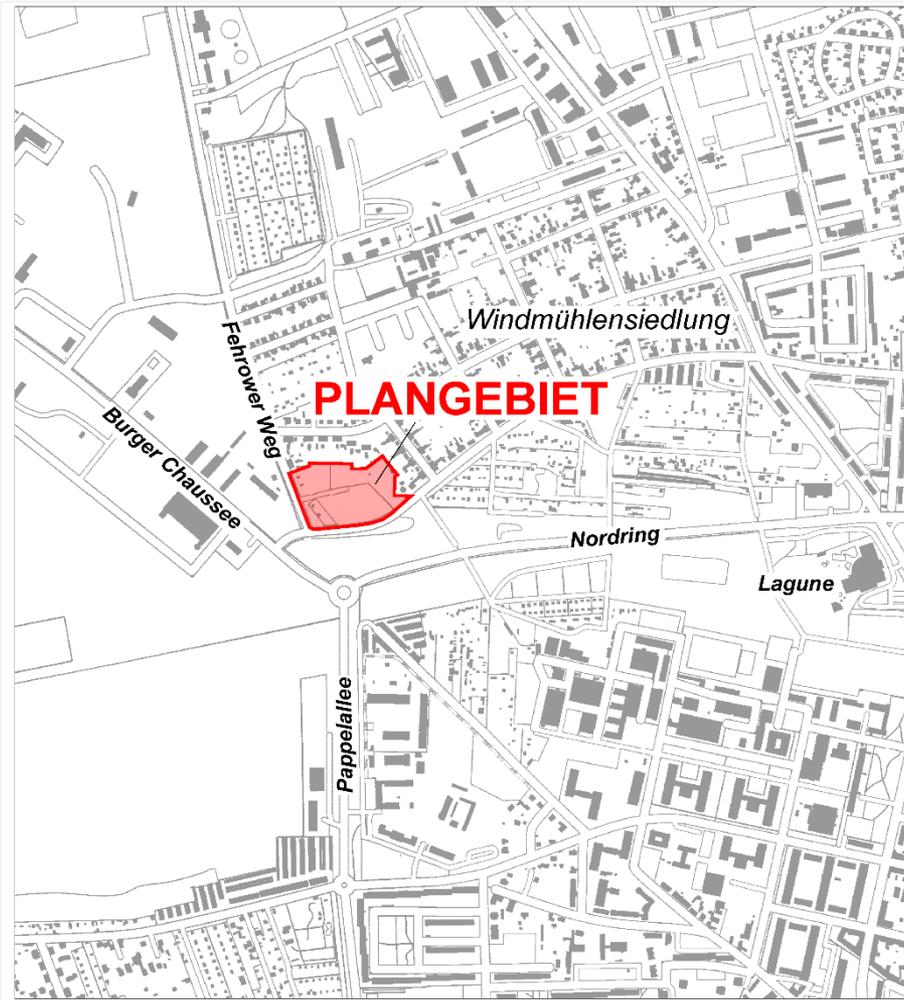
hier: Aufstellungsbeschluss (Vorlagen-Nr. IV-024/21)

Ausschusssitzungen April 2021





Gebietseinordnung



- Plangebiet im **OT Schmelwitz**
- Areal liegt an Schnittstelle vom Ernst-Heilmann-Weg und vom Fehrower Weg und grenzt:
 - ⇒ im Nordosten an Wohngebiet Windmühlensiedlung
 - ⇒ im Westen an Gewerbegebiet TIP Nord
 - ⇒ im Süden an sog. Stadtfeld als Potentialfläche für eine bauliche Entwicklung
- Grundstück umfasst zwei Flurstücke und ist **ca. 2,3 ha** groß
- Plangebiet befindet sich nahezu hälftig zum einen im **kommunalen** und zum anderen im **privaten Eigentum**



Angangssituation

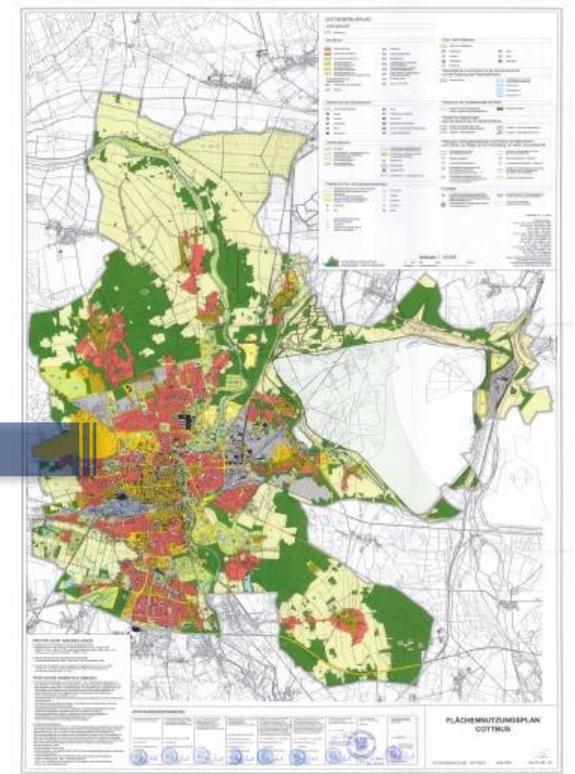
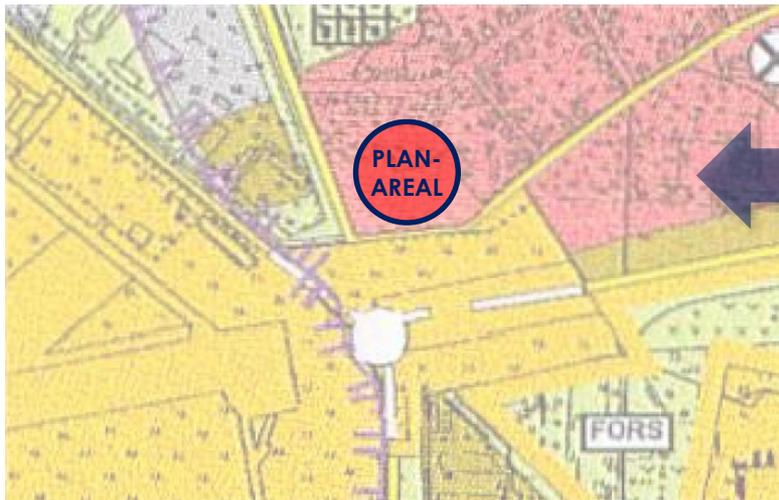
- bestehende steigende **Nachfrage nach Wohnbauflächen** zur Errichtung von Ein- und Mehrfamilienhäusern
- zentrumsnaher Standort im Nordwesten der Stadt prädestiniert sich für eine Entwicklung von Wohnbauflächen (Arrondierung der Windmühlensiedlung)
- das zum Großteil brachliegende Areal befindet sich im unmittelbaren Einzugsgebiet von Entwicklungsschwerpunkten des **Strukturwandels**, hier insb.:
 - ⇒ Brandenburgische Technische Universität Cottbus-Senftenberg (BTU C-S) mit außeruniversitären Forschungseinrichtungen
 - ⇒ Technologie- und Innovationspark (TIP) Cottbus/Chóšebuz
 - ⇒ Entwicklung nördliches Bahnhofsumfeld





Ausgangssituation

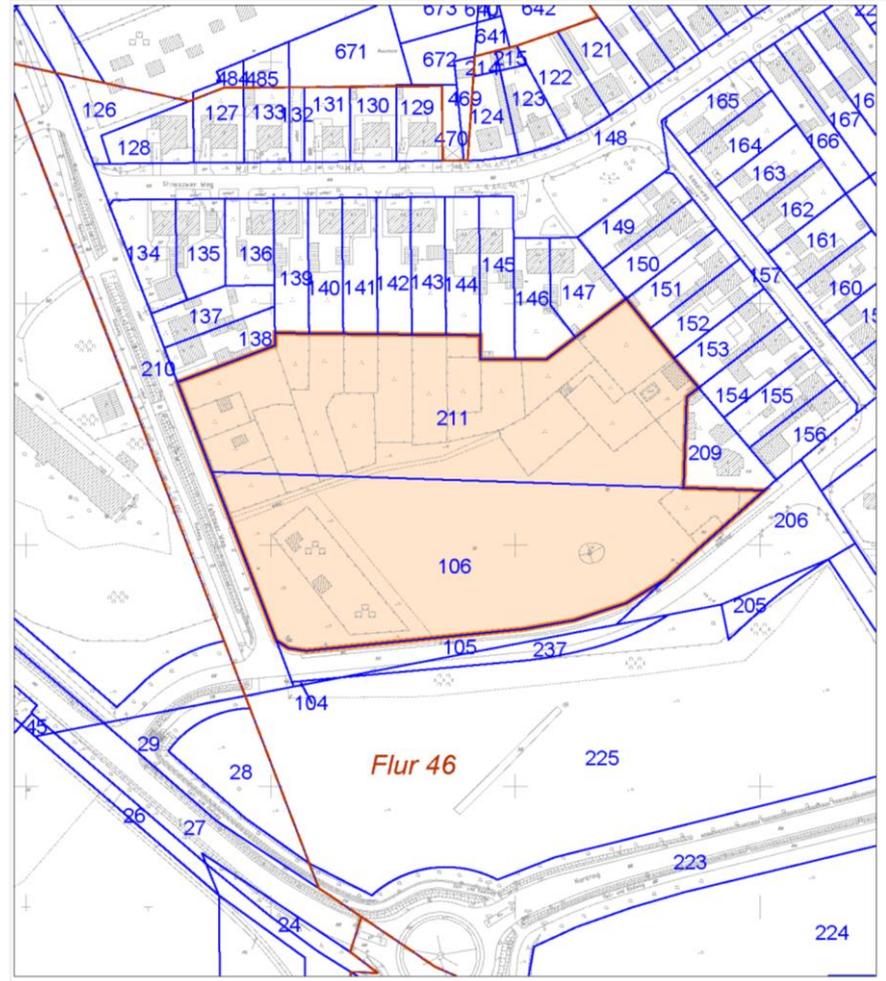
- aus aktuellen Stadtentwicklungszielen zur Mobilisierung von Bauland sowie der notwendigen Sicherung der Daseinsvorsorge durch die Bereitstellung eines attraktiven Wohnraumangebotes im nahen Umfeld aktueller und künftiger Arbeitsplätze begründet sich ein **Planerfordernis** (§ 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB)
- Darstellung des Plangebietes sowohl im rechtskräftigen **Flächennutzungsplan** (FNP) als auch im Entwurf zur Neuaufstellung des FNPs als Wohnbaufläche
(Gebot der Entwicklung eines Bebauungsplanes aus dem vorbereitenden Bauleitplan gem. § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB)





Rechtsgrundlage und Geltungsbereich

- zur städtebaulichen Entwicklung und Ordnung ist für das im Lageplan mit Geltungsbereich gekennzeichnete Gebiet gem. **§ 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB** i. V. m. **§ 2 Abs. 1 Satz 1 BauGB** ein Bebauungsplan aufzustellen
- der Beschluss zur Aufstellung ist **ortsüblich bekannt zu machen** (§ 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB)
- der Bebauungsplan wird im **Regelverfahren** nach den Vorschriften des BauGB aufgestellt





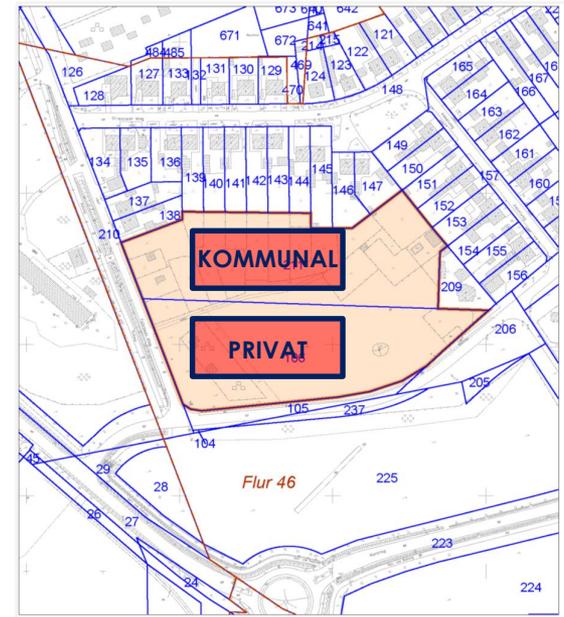
Planungsziele

- mit den planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen des aufzustellenden Bebauungsplans soll auf die **aktuellen Anforderungen an Wohnbedürfnisse und an individuelle Bauformen** abgestellt werden
- stadtbildverträgliche Neugestaltung des Grundstückes mittels attraktiver Nutzungsmischung von **ortstypischen Einfamilienhäusern** (insb. im nördlichen, an die Windmühlensiedlung angrenzenden Bereich) bis hin zu **modernen Mehrfamilienhäusern** (vornehmlich im südlichen, universitätsnahen Bereich)
- **straßenbegleitende Bebauung** (längs des Ernst-Heilmann-Weges und des Fehrower Weges) im Sinne einer Aufnahme der vorhandenen baulichen Strukturen
- Betroffenheiten des Natur- und Artenschutzes und Belange der LWG aufgrund der gebietsdurchquerenden Trinkwasserversorgungsleitung sollen im Verfahren berücksichtigt werden und Eingang in die Planung finden
- **private Interessen und Belange** (bspw. in Anbetracht bestehender Flächennutzungsverhältnisse der Anlieger auf dem städtischen Grundstück) werden im Planverfahren im Rahmen der entsprechenden Beteiligungsschritte **sorgfältig abgewogen**



Weiteres Vorgehen

- geordnete städtebauliche Entwicklung ist nur unter Betrachtung der Gesamtfläche möglich
- avisierte Übergabe der Planungsleistung / Quartiersentwicklung an einen Vorhabenträger
- privater Eigentümer des südlichen Flurstückes hat bereits Interesse an einer Gebietsentwicklung bekundet und die Bereitschaft zur Schließung eines **städtebaulichen Vertrages** nebst der Planungskostenübernahme signalisiert
- das sich in kommunaler Hand befindliche nördliche Flurstück soll zur Baulandaktivierung im Zuge einer öffentlichen Ausschreibung vermarktet werden
 - ⇒ **Konzeptvergabe** (Vergabe vsl. zu 50% nach Kaufpreisgebot und 50% nach Konzeptqualität)
 - ⇒ ggfs. zwei Vorhabenträger und zwei zu schließende städtebauliche Verträge





BEBAUUNGSPLAN NR. N/38/120 „ERNST-HEILMANN-WEG/FEHROWER WEG“

hier: Aufstellungsbeschluss (Vorlagen-Nr. IV-024/21)

Weiteres Vorgehen (Zeitschiene)

| | Bebauungsplan |
|----------------------|---|
| 04/2021 | Aufstellungsbeschluss |
| 05-11/2021 | Konzeptvergabeverfahren kommunales Grundstück (bis zur notariellen Beurkundung) |
| 11-12/2021 - 02/2022 | Erarbeitung eines abgestimmten B-Plan-Vorentwurfes |
| 03/2022 | frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung (§ 3 Abs. 1 BauGB) |
| 03-04/2022 | frühzeitige Behörden-/TöB-Beteiligung (§ 4 Abs. 1 BauGB) |
| 04-06/2022 | Erarbeitung eines abgestimmten B-Plan-Entwurfes |
| 08/2022 | Offenlagebeschluss |
| 09-10/2022 | Offenlage (§ 3 Abs. 2 BauGB) und Behörden-/TöB-Beteiligung (§ 4 Abs. 2 BauGB) |
| 03/2023 | Abwägungs- und Satzungsbeschluss (§ 10 Abs. 1 BauGB) |
| 04/2023 | amtliche Bekanntmachung (§ 10 Abs. 3 BauGB) |



STADT COTTBUS
CHÓŠEBUZ

BEBAUUNGSPLAN NR. N/38/120 „ERNST-HEILMANN-WEG/FEHROWER WEG“

hier: Aufstellungsbeschluss (Vorlagen-Nr. IV-024/21)

*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