



Beschlussvorlage: II.1-026/25 StVV
Geschäftsbereich/Dezernat: Geschäftsbereich II - Stadtentwicklung, Mobilität und Umwelt
Fachbereich: Fachbereich 61 - Stadtentwicklung

Beratungsgegenstand:

Bebauungsplan Nr. W/52/122
„Nördliches Bahnumfeld WEST - Verwaltungs- und Technologiezentrum (TP 3)“,
Beschluss zur Beteiligung der Öffentlichkeit

Beschlussvorschlag:

Die Stadtverordnetenversammlung möge beschließen:

1. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. W/52/122 „Nördliches Bahnumfeld WEST – Verwaltungs- und Technologiezentrum (TP 3)“, in der Fassung vom 04.04.2025 (Planzeichnung und Begründung) wird gebilligt.
2. Für den genannten Bauleitplanentwurf ist gemäß § 3 Abs. 2 BauGB die Beteiligung der Öffentlichkeit durchzuführen.

Tobias Schick
Oberbürgermeister

| | |
|--|--|
| <p><u>Beratungsergebnis des HA/der StVV:</u></p> <p><input type="checkbox"/> einstimmig <input type="checkbox"/> mit Stimmenmehrheit</p> <p><input type="checkbox"/> laut Beschlussvorschlag</p> <p><input type="checkbox"/> mit Veränderungen (siehe Niederschrift)</p> | <p>Beschluss-Nr.:</p> <p>Tagung am: TOP:</p> <p>Anzahl der Ja-Stimmen:</p> <p>Anzahl der Nein-Stimmen:</p> <p>Anzahl der Stimmenthaltungen:</p> |
|--|--|

Problembeschreibung/Begründung:

Ausgangslage

Die Staatskanzlei bestätigte am 30. September 2021 die Förderwürdigkeit eines Bebauungsplanes für das Teilprojekt 3 - „Verwaltungs- und Technologiezentrum“, im Zusammenhang mit dem Ausbau des Bahnwerks in Cottbus/Chósebus. Dieses Zentrum sollte westlich angrenzend an der Güterzufuhrstraße im städtebaulichen Kontext der geplanten Entwicklung des nördlichen Bahnumfeldes als dritter Baustein des Werkes mit städtebaulicher Raumwirkung errichtet werden. (Anlage 1 – Lageplan)

Verfahrensstand

Um die planungsrechtlichen Grundlagen zu schaffen, wurde mit Beschluss der Stadtverordnetenversammlung im November 2021 ein Bebauungsplanverfahren in der Verantwortlichkeit der Stadt Cottbus/Chósebus eingeleitet.

Als Grundlage wurde zunächst eine Studie zur städtebaulichen Verträglichkeit hinsichtlich der Höhenentwicklung im Kontext der historischen westlichen Stadterweiterung im Zusammenhang der gesamten Entwicklung des Nördlichen Bahnumfeld erarbeiten. (Anlage 2 – Rahmenplan 2023)

Im Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlichen Belange und der Öffentlichkeit im Mai 2024 konnten in Abstimmung mit dem Brandenburgische Landesamt für Denkmalpflege und Archäologische Landesmuseum (BLDAM) mögliche Bedenken gegenüber zu hoher **Gebäudehöhen** (OK 24 m) **ausgeräumt** werden. Durch die Aufweitung des Raumes zwischen dem westlichen und dem östlichen Bahnhofsumfeld konnte vermittelt werden, dass das Erscheinungsbild des Denkmalsbereiches in diesem Quartier nicht erheblich beeinträchtigt wird und der Umgebungsschutz der Einzeldenkmale gewährleistet werden kann. Die Regelungen zu den potenziellen Gebäudehöhen in den Teilflächen TF 2 und TF 4 dienen der notwendigen Flexibilität zu in der künftigen Gebäudearchitektur.

Das Eisenbahn-Bundesamt (EBA) weist im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung auf das **Konfliktpotential** zwischen einer **Wohnnutzung** und den südlich gelegenen Betriebsanlagen der Deutschen Bahn hin. Ein daraufhin in Auftrag gegebenes schalltechnisches Gutachten (vorliegend seit dem 28.04.2025) bestätigt, dass die Schutzziele für Nachtwerte im südlichen Plangebiet nicht eingehalten werden können. Daraus folgt planungsrechtlich die Notwendigkeit zur Änderung der Gebietskategorie: Der ursprüngliche Ansatz eines Urbanen Gebiets wurde zugunsten eines eingeschränkten Gewerbegebiets (GEe) aufgegeben. Wohnungen sind damit im Bebauungsplangebiet nicht zulässig. Zudem sind im ausgewiesenen Gewerbegebiet nur solche Betriebe, Anlagen und Einrichtungen zulässig sind, die das angrenzende Wohnen im Bereich der Wilhelm-Külz Straße nicht wesentlich stören.

Nächste Schritt/ Abschluss des Verfahrens

Im **nächsten Schritt** erfolgt im Juli dieses Jahres die formelle Beteiligung der Träger öffentliche Belange und die öffentliche Auslegung für die Dauer eines Monats. Über die Ergebnisse der Beteiligung wird der Stadtverordnetenversammlung im Rahmen der Abwägung erneut berichtet.

Der **Abschluss** des Verfahrens, auch in Abhängigkeit der Fördermittel (50%), ist für Ende 2025 avisiert.

Bürgerverein

Der **Bürgerverein Ströbitz** hat bereits den Aufstellungsbeschluss zum B-Plan positiv votiert. Zum aktuell vorliegenden Planstand wurde er erneut beteiligt und um Stellungnahme bis 08.05.2025 gebeten.

Anlagen

Anlage 1 - Lage im Stadtgebiet

Anlage 2 - Städtebaulicher Rahmenplan 2023

Anlage 3 - B-Plan - Entwurf Planzeichnung mit Entwurf Textliche Festsetzungen

Anlage 4 - B-Plan - Entwurf Begründung (Anlage Schalltechnisches Gutachten ausschl. in Session)

Finanzielle Auswirkung

Finanzielle Auswirkungen:

1. Gesamtkosten

50,00 T€

2. Sicherstellung der Finanzierung

Die Finanzierung erfolgt zu 50 % über Strukturentwicklung Lausitz. Die Finanzierung wird mit 50% Eigenmittel der Stadt Cottbus/Chóšebuz abgesichert.

3. Folgekosten

1. Haushaltmäßige Auswirkungen auf den Ergebnis-/Finanzhaushalt:

Ja Nein

| | |
|--------------------------|-------------------------|
| <u>Ergebnishaushalt:</u> | Produkt/Sachkonto |
| Erträge: | 511010000/4141028 – 50% |
| Aufwand: | 511010000/5314006 – 50% |
| <u>Finanzhaushalt:</u> | Produkt/Sachkonto |
| Einzahlungen: | 511010000/6141028 – 50% |
| Auszahlungen: | 511010000/7314006 – 50% |

2. Deckung der Aufwendungen/Auszahlungen:

| | |
|--------------------------|-------------------------|
| <u>Ergebnishaushalt:</u> | Produkt/Sachkonto |
| Erträge: | 511010000/4141028 – 50% |
| Aufwand: | 511010000/5314006 – 50% |
| <u>Finanzhaushalt:</u> | Produkt/Sachkonto |
| Einzahlungen: | 511010000/6141028 – 50% |
| Auszahlungen: | 511010000/7314006 – 50% |

Stellungnahme der Fachbereiche

| Beratungsfolge | Termin | Status | Zuständigkeit |
|---|---------------|------------------|----------------------|
| Dienstberatung Oberbürgermeister | 22.04.2025 | nicht öffentlich | Vorberatung |
| Ausschuss für Bau und Verkehr | 14.05.2025 | öffentlich | Vorberatung |
| Ausschuss für Umwelt, Ordnung und Sicherheit | 15.05.2025 | öffentlich | Vorberatung |
| Hauptausschuss | 21.05.2025 | öffentlich | Vorberatung |
| Stadtverordnetenversammlung | 28.05.2025 | öffentlich | Entscheidung |

Ortsbeiräte:

| | | |
|---|---|---|
| <input type="checkbox"/> OBR Branitz | <input type="checkbox"/> OBR Dissenchen/Schlichow | <input type="checkbox"/> OBR Döbbrick/Maiberg |
| <input type="checkbox"/> OBR Gallinchen | <input type="checkbox"/> OBR Groß Gaglow | <input type="checkbox"/> OBR Kahren |
| <input type="checkbox"/> OBR Kiekebusch | <input type="checkbox"/> OBR Merzdorf | <input type="checkbox"/> OBR Saspow |
| <input type="checkbox"/> OBR Sielow | <input type="checkbox"/> OBR Skadow | <input type="checkbox"/> OBR Willmersdorf |

Bürgervereine:

| | | |
|---|--|---|
| <input type="checkbox"/> Mitte | <input type="checkbox"/> Sandow | <input type="checkbox"/> Spremberger Vorstadt |
| <input type="checkbox"/> Madlow / Sachsendorf | <input checked="" type="checkbox"/> Ströbitz | <input type="checkbox"/> Schmellwitz |