**Stadt Cottbus / město Chóśebuz**
**Der Oberbürgermeister**

| **Vorlagen-Nr.** | |
|---|---|
| StVV | IV-039/21 |
| HA | |

**Geschäftsbereich:** IV **Fachbereich:** 61 **Termin der Tagung:** 23.06.2021

| **Vorlage zur Entscheidung** | |
|---|---|
| ☐ durch den Hauptausschuss | ☒ öffentlich |
| ☒ durch die Stadtverordnetenversammlung | ☐ nichtöffentlich |

| **Beratungsfolge:** | **Datum** | | **Datum** |
|---|---|---|---|
| ☒ Dienstberatung Oberbürgermeister | 18.05.2021 | ☒ Ausschuss für Umwelt und Klimaschutz | 10.06.2021 |
| ☐ Ausschuss für Haushalt und Finanzen | | ☒ Ausschuss für Bau und Verkehr | 09.06.2021 |
| ☐ Ausschuss für Recht, Ordnung, Sicherheit und Petitionen | | ☒ Hauptausschuss | 16.06.2021 |
| ☐ Ausschuss für Soziales, Gesundheit und Rechte für Minderheiten | | ☒ Stadtverordnetenversammlung | 23.06.2021 |
| ☐ Ausschuss für Bildung, Sport, Kultur und sorbisch/wendische Angelegenheiten | | ☒ Beteiligung Ortsbeiräte nach KVerf | |
| ☐ Ausschuss für Wirtschaft, Beteiligung und Strukturwandel | | ☐ Information an AG Ortsteile | |
| | | ☐ Jugendhilfeausschuss | |

**Beratungsgegenstand:**

**Bebauungsplan „Erweiterung Autohaus Schulze“**
**Änderung der Planungsziele**

**Beschlussvorschlag:**

Die Stadtverordnetenversammlung möge beschließen:

1. Für das im Lageplan (Anlage 2) gekennzeichnete Gebiet im Ortsteil Groß Gaglow wird das, gemäß § 1 Abs. 3 Satz 1 Baugesetzbuch (BauGB) i. V. m. § 2 Abs. 1 Satz 1 BauGB, durch StVV-Beschluss IV-064/18 vom 28.11.2018 eingeleitete Bebauungsplanverfahren, mit der Bezeichnung „Erweiterung Autohaus Schulze“, mit geänderten Planungsziel fortgeführt.
2. Das geänderte Planungsziel besteht in der Entwicklung eines Mischgebiets nach § 6 BauNVO.
3. Der Beschluss zur Änderung der Ziele des Bebauungsplanes ist ortsüblich bekannt zu machen.
4. Die Öffentlichkeit ist gemäß § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB frühzeitig über die Änderung der Ziele des Bebauungsplanes zu unterrichten.

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**:

Die Stadtverordnetensammlung der Stadt Cottbus/Chóśebuz hat in ihrer Sitzung am 28.11.2018 die Aufstellung des Bebauungsplanes „Erweiterung Autohaus Schulze“ (Beschluss-Nr. IV-064/18) beschlossen. Dieser Beschluss wurde ortsüblich am 26.01.2019 im Amtsblatt Nr. 1/2019 der Stadt Cottbus/Chóśebuz bekannt gemacht.

Die Zielstellung des Bebauungsplanes, wie sie dem Aufstellungsbeschluss und dem städtebaulichen Vertrag aus 2018 zugrunde lag, hat bisher die Erweiterung des Unternehmens im Bereich des Geltungsbereichs verfolgt.

Im Zuge der Digitalisierung war und ist es notwendig sich zu verändern und neue Geschäftsmodelle zu erschließen. Das Autohaus, welches ursprünglich ausschließlich in Groß Gaglow seinen Standort hatte, wurde in der Vergangenheit bereits über die Gemarkungsgrenze hinweg auf das Territorium des Ortsteiles Gallinchen erweitert. Die Entwicklungsmöglichkeiten im Ortsteil Gallinchen sind ausgeschöpft, so dass Erweiterungspotentiale nur noch im Ortsteil Groß Gaglow bestehen.

Der Anlass für die notwendige Erweiterung des Autohauses ist unverändert, jedoch haben externe Vorgaben des Unternehmens die zeitlichen und räumlichen Bedarfe verändert. Ursprünglich wurde davon ausgegangen, dass im Unternehmen parallel vorzuhaltende Werkstattkapazitäten für Verbrenner- und Elektromotoren-fahrzeuge bis zum Jahr 2050 vorgehalten werden müssen und demnach auch für diesen Zeitraum ein erhöhter gewerblicher Flächenbedarf besteht. Durch den geänderten Zeithorizont und mit einer vollständigen Umstellung bis zum Jahr 2030 verringert sich der Bedarf für die Werkstattkapazitäten. Eine Erweiterung der Sozialbereiche für die Mitarbeiter*innen ist jedoch weiterhin notwendig. Hierzu liegt der Stadtverwaltung ein entsprechend geänderter Antrag des Vorhabenträgers vor.

Die entsprechend nicht mehr benötigten gewerblichen Erweiterungsflächen für das Unternehmen sollen mit dem aufzustellenden Bebauungsplan insofern für eine anteilige wohnbauliche Nutzung entwickelt und insgesamt eine Festsetzung der potentiellen Bauflächen als Mischgebiet angestrebt werden.

Mit dieser Entwicklung der Fläche wird dem gültigen Flächennutzungsplan (FNP) deutlicher entsprochen. Die Mischung der Nutzungen schafft zudem die notwendige Flexibilität, um die Vereinbarkeit der notwendigen Unternehmenserweiterung mit den angrenzenden Bestandsnutzungen sowie auch den dort zu erwartenden Veränderungen zu gewährleisten. Eine Etablierung der Wohngrundstücke wird unter den momentan bestehenden Randbedingungen als möglich eingeschätzt.

*– Fortsetzung auf Seite 3 –*

**Finanzielle Auswirkungen**: ☐ Ja ☒ Nein

1. Gesamtkosten:

2. Sicherstellung der Finanzierung:

3. Folgekosten:

*– Fortsetzung von Seite 2 –*

Zur Verdeutlichung der Planungsziele wurde eine gestalterische Konzeption erarbeitet, welche eine mögliche Entwicklung des Plangebietes aufzeigt. Eine Etablierung von Wohnnutzung im erweiterten Betrachtungsbereich zwischen Autohaus im Norden und Sportplatz im Süden entspricht der Zielstellung der Stadt Cottbus/Chóśebuz. Die Einbeziehung benachbarter Potenzialflächen in die Betrachtung (außerhalb des Geltungsbereichs) ist insbesondere daher erforderlich, weil eine auf den Geltungsbereich des Bebauungsplans reduzierte Betrachtung des verinselten Bereichs unweigerlich Fragen nach der Erschließung aufwirft.

Die geplante Erweiterungsfläche, die unmittelbar westlich an das Autohaus Schulze GmbH angrenzt, befindet sich im Eigentum des Autohauses Schulze. Die Fläche wird durch die Kleingartenanlage Sonnenschein e. V. gärtnerisch genutzt. Durch die geplante Betriebserweiterung und die Wohnbaupotentiale wird eine Teilfläche der Kleingartenanlage von ca. 16 Kleingärten in Anspruch genommen.

Die geplante Erweiterung des Autohauses und die Wohnbauflächenentwicklung begründet ein Planerfordernis. Die Fläche ist derzeit dem Außenbereich nach § 35 BauGB zuzuordnen. Die geplante Überbauung der Kleingartenanlage drängt sich hier nicht mehr als zwangslose Fortführung der vorhandenen Bebauung auf. Das Nebeneinander von Nutzungen mit unterschiedlichen immissionsschutzrechtlichen Ansprüchen bedarf einer planerischen Konfliktbewältigung im Rahmen des aufzustellenden Bebauungsplanes.

Der Flächennutzungsplan für den Ortsteil Groß Gaglow (Stand 2000) stellt den für Bereich des Autohauses und der geplanten Erweiterung eine Mischbaufläche (MI) dar. Die mit der Aufstellung des Bebauungsplanes verfolgte Zielstellung widerspricht folglich nicht der im FNP dargestellten Grundkonzeption der Gemeinde. Damit wird dem Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 BauGB entsprochen.

Im Kleingartenentwicklungskonzept (KEK) Beschluss der StVV Cottbus vom 22.11.2012 (Beschluss-Nr. IV-080-44/12) ist die Kleingartenanlage Sonnenschein e.V. als Beobachtungsgebiet dargestellt. Danach gehört sie zu den Kleingartenanlagen, die wenige Vorteile und auch einige relevante Nachteile (u. a. demografisch bedingte Leerstandsentwicklung, fehlende Gemeinschaftsanlage und Umweltbelastungen) aufweisen.

Der räumliche Geltungsbereich des aufzustellenden Bebauungsplanes entspricht dem in Anlage 2 gekennzeichneten Bereich. Er beinhaltet die im Privateigentum befindlichen Flurstücke 698 (tlw.), 694/2, 1181, 689/2, 1183, 687/2, 689/8, 1124, 1184, 1182, 1180, 1178, 1176, 1177, 1175, 1028 der Flur 1 der Gemarkung Groß Gaglow.

Das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes wird im Regelverfahren nach dem BauGB durchgeführt. In die Begründung ist ein Umweltbericht aufzunehmen.

Der Ortsbeirat Groß Gaglow wurde bereits frühzeitig durch den Vorhabenträger über seine Entwicklungsabsicht in Kenntnis gesetzt und hat auf seiner Sitzung der Entwicklung zugestimmt. Die formale Anhörung erfolgte mit Schreiben vom 19.09.2018. Der Ortsbeirat Groß Gaglow hat in seiner Sitzung am 01.10.2018 der Aufstellung des Bebauungsplanes zugestimmt.

Entsprechend des § 46 Abs. 1 Nr. 2 der Kommunalverfassung des Landes Brandenburg (BbgKVerf) wurde der Ortsbeirat am 04.05.2021 über die Änderung der Zielstellung informiert und um Stellungnahme gebeten.

Ein städtebaulicher Vertrag zur Sicherung der Planungsziele sowie zur Übernahme aller Planungskosten durch den Vorhabenträger sowie der entsprechenden Freistellung der Stadt Cottbus/Chóśebuz von allen anfallenden Kosten, die im Zusammenhang mit der Planaufstellung und der Planumsetzung entstehen, wurde im Oktober 2018 abgeschlossen (wirksam mit Beschluss der StVV am 28.11.2018) und aufgrund der veränderten Planungsziele und Laufzeit des Vertrages in der Fassung der 1. Änderung angepasst.

Die Kosten und Risiken für die teilweise Inanspruchnahme der Kleingärten werden ausschließlich durch den Vorhabenträger getragen, sh. Regelung im BKleingG. Einer vertraglichen Kostenregelung zwischen der Stadt Cottbus/Chóśebuz und dem Vorhabenträger bedarf es danach nicht.

Anlagenverzeichnis:

- Anlage 1 – Übersichtsplan
- Anlage 2 – Geltungsbereich Bebauungsplan gemäß Aufstellungsbeschluss vom 28.11.2018 (IV-064/18)
- Anlage 3 – Entwicklungsoption des Vorhabenträgers
- Anlage 4 – Stellungnahme des Ortsbeirats Groß Glaglow