



Beschlussvorlage: II-058/25 StVV
Geschäftsbereich/Dezernat: Geschäftsbereich II - Stadtentwicklung, Mobilität und Umwelt
Fachbereich: Fachbereich 61 - Stadtentwicklung

Beratungsgegenstand:

Bebauungsplan Nr. W/50/126 "Kolkwitzer Straße Süd", Ströbitz/Strobice sowie Änderung des Flächennutzungsplanes – Beschluss zur erneuten Beteiligung der Öffentlichkeit

Beschlussvorschlag:

1. Die Geltungsbereiche des Bebauungsplanes W/50/126 „Kolkwitzer Straße Süd 1“ und der gleichnamigen 11. FNP-Änderung werden auf die jeweils im Lageplan gekennzeichneten Areale erweitert (Anlagen 1 und 2).
2. Die Bezeichnungen der Verfahren (B-Plan und FNP) werden in „Kolkwitzer Straße Süd“ geändert.
3. Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. W/50/133 „Kolkwitzer Straße Süd 2“ und zur gleichnamigen FNP-Änderung (21. Änderung) vom 26.04.2023 (IV-028/23) wird aufgehoben.
4. Der Entwurf des Bebauungsplanes W/50/126 „Kolkwitzer Straße Süd“ in der Fassung vom 25.07.2025 bestehend aus Planzeichnung (Anlage 3) und textlichen Festsetzungen (Anlage 4) wird einschließlich Begründung und Umweltbericht (Anlage 5 + 6) gebilligt.
5. Der Entwurf der 11. Änderung des FNP in der Fassung vom 25.07.2025 und die dazu gehörige Begründung werden gebilligt (Anlagen 8 + 9).
6. Für die unter Punkt 4 und 5 genannten Bauleitplanentwürfe ist die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) durchzuführen.

Tobias Schick
Oberbürgermeister

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:

Lage / räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt im Westen der Stadt Cottbus/Chósebuz im Ortsteil Ströbitz/Strobice. Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes (B-Plan) umfasst eine weitestgehend im privaten Eigentum befindliche Fläche von **ca. 3,2 Hektar**.

Anlass und Ziel der Planung

Die städtebauliche Zielstellung sieht die Entwicklung eines **allgemeinen Wohngebietes mit straßenbegleitenden Mehrfamilienhäusern** an der Kolkwitzer Straße und **kleinteiliger Bebauung im Quartiersinneren** vor. Es besteht im Plangebiet die Möglichkeit der Errichtung von bis zu **75 Wohneinheiten** mit bis zu 200 potentiellen Einwohnern. Die verkehrliche Erschließung für den motorisierten Verkehr soll mittels einer öffentlich gewidmeten Ringstraße ausschließlich über eine Zufahrt von der Kolkwitzer Straße erfolgen.

Verfahren

Der Vorhabenträger des westlich gelegenen B-Plangebietes „Kolkwitzer Straße Süd 1“ hat die Grundstücke des östlichen Plangebietes „Kolkwitzer Straße Süd 2“ dazu erworben und beabsichtigt, die formelle Planung fortzuführen. Dazu sollen **die beiden bisher separat betriebenen B-Planverfahren südlich der Kolkwitzer Straße (Kolkwitzer Straße Süd 1 und 2) zusammengeführt und als B-Plan „Kolkwitzer Straße Süd“ fortgesetzt werden** (Anlage 10). Gleiches gilt für die Änderungen des Flächennutzungsplanes (FNP). Dazu werden die Geltungsbereiche des bisherigen B-Planes „Kolkwitzer Straße Süd 1“ und der gleichnamigen 11. FNP-Änderung um den Großteil des Geltungsbereiches des B-Planes „Kolkwitzer Straße Süd 2“ bzw. der 21. FNP-Änderung erweitert. Das FNP-Änderungsverfahren wird als 11. Änderung fortgeführt. Zudem wird vorgeschlagen, den Beschluss der Stadtverordnetenversammlung zur Aufstellung des B-Planes Nr. W/50/133 „Kolkwitzer Straße Süd 2“ und zur gleichnamigen FNP-Änderung (21. Änderung) vom 26.04.2023 (IV-028/23) aufzuheben.

Aufgrund der Erweiterung des Geltungsbereiches ist die förmliche **Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden erneut durchzuführen** (§ 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB). Das Planverfahren für den östlichen Teil (Süd 2) hatte ohnehin nur den Stand der frühzeitigen Beteiligung erreicht (§ 3 Abs. 1 bzw. § 4 Abs. 1 BauGB). Im Rahmen dieses Beteiligungsschrittes ging eine Stellungnahme des Bürgervereins Ströbitz/Strobice ein, die sich gegen die zum damaligen Zeitpunkt geplante motorisierte Erschließung des Teilgebietes über den Friedhofsweg richtete. An den Friedhofsweg ist nunmehr lediglich eine Anbindung für Fußgänger und Radfahrer vorgesehen. Anlage 7 enthält eine Darstellung des städtebaulichen Gesamtkonzeptes.

Umweltbelange

Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine bisher landwirtschaftlich genutzte Fläche. Mit der Umsetzung der Planung geht eine teilweise Versiegelung des Areals einher. Dieser Eingriff in die Umwelt soll in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde auch teilweise außerhalb des Plangebietes durch eine ökologische Waldumbaumaßnahme auf

dem Flurstück 277 (Gemarkung Ströbitz, Flur 30, Nähe Quellgrund) kompensiert werden. Die Durchführung dieser Ausgleichsmaßnahme wird vor Satzungsbeschluss des B-Plans vertraglich gesichert. Eine ursprünglich geplante weitere externe Ausgleichsmaßnahme (Flächenpool Turnow) soll dagegen nicht mehr Gegenstand des B-Planes sein, sondern durch erweiterte Pflanzflächen innerhalb des Plangebietes kompensiert werden.

Beteiligung Bürgerverein

Der Bürgerverein Ströbitz/Strobice wurde zu den neuen Planentwurfsunterlagen sowie zur angestrebten erneuten Beteiligung der Öffentlichkeit beteiligt und um Stellungnahme gebeten.

Anlagen

Anlage 1: Lageplan B-Plan (räumliche Einordnung)

Anlage 2: Lageplan FNP (räumliche Einordnung)

Anlage 3: Planzeichnung B-Plan

Anlage 4: Textliche Festsetzungen B-Plan

Anlage 5: Begründung B-Plan

Anlage 6: Umweltbericht B-Plan

Anlage 7: Städtebauliches Gestaltungskonzept

Anlage 8: Änderungsblatt FNP-Änderung

Anlage 9: Begründung FNP-Änderung

Anlage 10: Synopse Geltungsbereiche B-Pläne

Finanzielle Auswirkung

Finanzielle Auswirkungen:

1. Gesamtkosten

Der Stadt Cottbus/Chósebus entstehen mit der beschlussgegenständlichen Planung keine Kosten.

2. Sicherstellung der Finanzierung

entfällt

3. Folgekosten

keine

1. Haushaltmäßige Auswirkungen auf den Ergebnis-/Finanzhaushalt:

Ja Nein

Ergebnishaushalt: Produkt/Sachkonto

Erträge:

Aufwand:

Finanzhaushalt: Produkt/Sachkonto

Einzahlungen:

Auszahlungen:

2. Deckung der Aufwendungen/Auszahlungen:

Ergebnishaushalt: Produkt/Sachkonto

Erträge:

Aufwand:

Finanzhaushalt: Produkt/Sachkonto

Einzahlungen:

Auszahlungen:

Stellungnahme der Fachbereiche

Beratungsfolge	Termin	Status	Zuständigkeit
Ausschuss für Umwelt, Ordnung und Sicherheit	04.09.2025	öffentlich	Vorberatung
Ausschuss für Bau und Verkehr	10.09.2025	öffentlich	Vorberatung
Stadtverordnetenversammlung	24.09.2025	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