



Vorlagen-Nr.	
StVV	IV-068/21
HA	

Geschäftsbereich: IV

Fachbereich: 61

Termin der Tagung: 24.11.2021

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	19.10.2021	<input checked="" type="checkbox"/> Ausschuss für Umwelt und Klimaschutz	11.11.2021
<input type="checkbox"/> Ausschuss für Haushalt und Finanzen		<input checked="" type="checkbox"/> Ausschuss für Bau und Verkehr	10.11.2021
<input type="checkbox"/> Ausschuss für Recht, Ordnung, Sicherheit und Petitionen		<input checked="" type="checkbox"/> Hauptausschuss	17.11.2021
<input type="checkbox"/> Ausschuss für Soziales, Gesundheit und Rechte für Minderheiten		<input checked="" type="checkbox"/> Stadtverordnetenversammlung	24.11.2021
<input type="checkbox"/> Ausschuss für Bildung, Sport, Kultur und sorbisch/wendische Angelegenheiten		<input checked="" type="checkbox"/> Beteiligung Ortsbeiräte nach KVerf	05.10.2021
<input type="checkbox"/> Ausschuss für Wirtschaft, Beteiligung und Strukturwandel		<input type="checkbox"/> Information an AG Ortsteile	
		<input type="checkbox"/> Jugendhilfeausschuss	

Beratungsgegenstand:

**Bebauungsplan „Erweiterung Autohaus Schulze“
Entwurfs- und Offenlagebeschluss**

Beschlussvorschlag:

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Cottbus/Chósebuz möge beschließen:

1. Der Entwurf des Bebauungsplanes „Erweiterung Autohaus Schulze“ in der Fassung vom 04.10.2021, bestehend aus Planteil / Zeichenerklärung und Textteil (Anlage 3), wird einschließlich der dazugehörigen Begründung nebst Umweltbericht (Anlage 4) gebilligt.
2. Der unter Punkt 1 genannte Bebauungsplanentwurf und die zugehörige Begründung sind gemäß § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB für die Dauer eines Monats, mindestens jedoch für die Dauer von 30 Tagen, öffentlich auszulegen.
3. Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes ist gemäß § 3 Abs. 2 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:

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Cottbus/Chósebuz 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/Chósebuz bekannt gemacht. Ergänzend wurde durch die Stadtverordnetenversammlung in der Sitzung am 23.06.2021 eine Änderung der Planungsziele (Beschluss-Nr. IV-039/21) beschlossen.

Nach Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB sowie der frühzeitigen Beteiligung der Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden gem. §§ 2 Abs. 2 und 4 Abs. 1 BauGB soll das Verfahren mit der öffentlicher Auslegung der Entwurfsfassung des B-Planes in der Fassung vom 04.10.2021 (Anlage 3) sowie der zugehörigen Begründung (Anlage 4) gem. § 3 Abs. 2 BauGB weitergeführt werden. Parallel dazu sollen die frühzeitig beteiligten Stellen entsprechend §§ 2 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB förmlich zum vorliegenden Planentwurf beteiligt werden. Voraussetzung dafür ist, dass die Stadtverordnetenversammlung zunächst den Planentwurf billigt und nachfolgend dessen Offenlage beschließt.

Das Plangebiet liegt im Süden der Stadt Cottbus/Chósebuz im Ortsteil Groß Gaglow und hat eine Größe von ca. 2,1 ha. 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 Bebauungsplan wurde ursprünglich mit dem Ziel der Erweiterung des Gewerbebetriebes aufgestellt. Im Laufe des Verfahrens sind Bestrebungen zur Entwicklung der zwischen Autohaus und Sportplatz befindlichen Flächen wieder aufgenommen worden. Der Plan soll zum Zwecke der Sicherung und des Erhalts der lokalen Wirtschaftskraft die Erweiterung eines bestehenden Gewerbebetriebes im Außenbereich nach § 35 BauGB sowie der Entwicklung einer zukünftigen Einfamilienhausbebauung mit ca. 5 bis 6 Grundstücken planungsrechtlich ermöglichen.

Der vorliegende Planentwurf steht im Einklang mit den Zielen der Raumordnung (Schreiben Gemeinsame Landesplanungsabteilung vom 27.08.2019).

– Fortsetzung auf Seite 3 –

Finanzielle Auswirkungen:
 Ja

 Nein
1. Gesamtkosten:**2. Sicherstellung der Finanzierung:****3. Folgekosten:**

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB bestand am 21.01.2020, im Technischen Rathaus (Fachbereich Stadtentwicklung) die Möglichkeit zur Einsichtnahme in die Unterlagen zum Vorentwurf sowie zur Äußerung. Von diesem Angebot machten sieben Bürger*innen Gebrauch, darunter Vertreter des Regionalverbands der Kleingärtner e.V.. Der Regionalverband nahm im Anschluss schriftlich Stellung und betonte die notwendige Klärung der Erschließung bestimmter Gartenparzellen sowie den Wegfall eines Großteils der Gemeinschaftsfläche. Beide Punkte werden durch die vorliegende Planung betrachtet. Zudem führte der Regionalverband in seiner Stellungnahme noch privatrechtliche Fragestellungen (Erneuerung Außenzaun, Umbau Wasser- und Elektroversorgung, Entschädigung beanspruchter Kleingartenparzellen) auf, die außerhalb des Regelungsgehalt des Bebauungsplanes liegen.

Eine frühzeitige Beteiligung der von der Planung betroffenen Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange (TöB), Nachbargemeinden und Fachbereiche der Stadtverwaltung Cottbus/Chósebuz wurde im Zeitraum vom 12.08.2019 bis 16.09.2019 im Rahmen einer Plananzeige durchgeführt. Es wurden 30 Stellen, die von der Planung berührt sein können, angeschrieben und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert. Davon haben 25 Stellen Gebrauch gemacht. Wesentliche Anmerkungen können an dieser Stelle nicht benannt werden Anregungen und Hinweise mit Planungsrelevanz wurden in die vorliegenden Entwurfsunterlagen eingestellt. Die Beteiligung der Fortschreibung der Planung, mit den geänderten Planzielen (Beschluss-Nr. IV-039/21) soll im Rahmen der Offenbelage durchgeführt werden.

Im Rahmen des Planverfahrens ist eine Vorstudie zum Artenschutz sowie zum Eingriff-Ausgleich erarbeitet worden. Diese kommt zu dem Ergebnis, dass für das Schutzgut Boden entsprechende Maßnahmen außerhalb des Plangebietes vorzusehen sind. Daher wird als Ausgleichsmaßnahme für den Eingriff in das Schutzgut Boden eine externe Fläche im Ortsteil Kahren vorgeschlagen.

Da mit der zukünftigen Umsetzung der Planung angrenzende Nutzungen betroffen sind, wird für ein Teil des Plangebiets (südlicher Geltungsbereich) eine zeitlich bedingte Festsetzung gem. § 9 Abs. 2 BauGB getroffen. Diese Festsetzung wird sowohl textlich (textliche Festsetzung Nr. 8) als auch zeichnerisch, durch eine Nebenzeichnung umgesetzt. Gegenwärtig befindet sich in diesem Bereich die rechtliche und tatsächliche Nutzung als Kleingartenanlage nach Bundeskleingartengesetz.

Mit dieser Festsetzung werden die im Planungsgebiet liegenden gemeinschaftlich genutzten Flächen der gesamten Kleingartenanlage, für die Dauer des Fortbestandes der kleingärtnerischen Nutzung außerhalb des Plangebiets gesichert. Anderenfalls wäre die Erschließung einiger Parzellen der angrenzenden Kleingartenanlage nicht mehr möglich. Dessen Funktionsfähigkeit soll weiterhin gewährleistet sein.

Der Ortsbeirat Groß Gaglow ist gem. § 46 Abs. 1 Nr. 2 der Brandenburgischen Kommunalverfassung (BbgKVerf) zur Planentwurfssfassung sowie zur angestrebten Offenlage gehört worden. Mit Schreiben vom 05.10.2021 wurde er um Stellungnahme gebeten.

Der Stadt Cottbus/Chósebuz entstehen mit der beschlussgegenständlichen Planung keine Kosten. Ein am 01.10.2018 geschlossener städtebaulicher Vertrag sichert die Übernahme aller Planungskosten durch den Vorhabenträger.

Anlagenverzeichnis:

Anlage 1 – Übersichtsplan

Anlage 2 – Bebauungsplan „Erweiterung Autohaus Schulze“ (Entwurf vom 04.10.2021)

Anlage 3 – Begründung einschließlich Umweltbericht zum Bebauungsplan (Entwurf vom 04.10.2021)

Anlage 4 – Beteiligung Ortsbeirat Groß Gaglow