



Beschlussvorlage: II-083/25 StVV
Geschäftsbereich/Dezernat Geschäftsbereich II - Stadtentwicklung, Mobilität und Umwelt
Fachbereich Fachbereich 61 - Stadtentwicklung

Beratungsgegenstand:

Bebauungsplan Nr. W/44/134 "Wohngebiet Carl-von-Ossietzky-Straße" - Beschluss zur Beteiligung der Öffentlichkeit

Beschlussvorschlag:

Die Stadtverordnetenversammlung möge beschließen:

1. Der Entwurf des Bebauungsplanes „Wohngebiet Carl-von-Ossietzky-Straße“ in der Fassung vom 07.01.2026 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:

Lage und Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt im Gebiet der westlichen Stadterweiterung, zugehörig zum **Ortsteil Ströbitz/Strobice** (Anlage 1). Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes (B-Plan) umfasst eine **Gesamtfläche von ca. 0,7 ha** und beinhaltet die Flurstücke 98 und 159 (Flur 22, Gemarkung Altstadt), welche sich in **Privateigentum** befinden. Die Fläche grenzt nördlich an die Carl-von-Ossietsky-Straße, östlich an das Auto- & Motorradhaus in der Schillerstraße sowie südlich und westlich an die Bestandswohnbebauung.

Ziel der Planung

Gegenstand des vorliegenden Verfahrens ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für ein **Wohnquartier** mit bis zu **36 Wohneinheiten** in Form von **Mehrfamilienhäusern**. Diese orientieren sich bezüglich des Maßes der baulichen Nutzung mit einer maximalen Zahl von fünf Vollgeschossen und einem Staffelgeschoss an der näheren bebauten Umgebung. Im B-Planentwurf wird ein **Allgemeines Wohngebiet (WA)** nach § 4 BauNVO festgesetzt.

Ziel ist somit die Nachnutzung und Aufwertung des hochversiegelten ehemaligen Betriebsstandortes auf dem Flurstück 159.

Die vorgesehene Planstraße ermöglicht zudem eine bessere Anbindung an das süd-westlich gelegene Strukturwandelprojekt Neues Werk Cottbus/Chósebus.

Verfahrensstand

Mit Beschluss der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Cottbus/Chósebus vom 25.06.2025 wurde das Verfahren zu Aufstellung des gegenständlichen Bauleitplanes formell eingeleitet. Der B-Plan wird im **beschleunigten Verfahren** nach § 13a BauGB aufgestellt. Entsprechend wurde gemäß § 13a Abs. 2 Satz 1 BauGB auf eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit verzichtet. Ebenso wird im beschleunigten Verfahren von der Umweltprüfung, dem Umweltbericht und der zusammenfassenden Erklärung abgesehen.

Das Planverfahren soll nunmehr mit der Durchführung der **formellen Öffentlichkeitsbeteiligung** nach § 3 Abs. 2 BauGB fortgeführt werden. Zugleich erfolgt die **Beteiligung der Träger öffentlicher Belange** gemäß § 4 Abs. 2 BauGB.

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Cottbus/Chósebus in der Planfassung vom 07.02.2022 stellt das Areal als Gemischte Baufläche dar. Aufgrund der auch weiterhin gegebenen Nutzungsvielfalt muss der FNP nicht berichtigt werden.

Das westliche Flurstück 98 wurde mit Bescheid vom Eisenbahn-Bundesamt vom 03.09.2025 **von Bahnbetriebszwecken freigestellt** und steht somit für eine städtebauliche Entwicklung im Rahmen des B-Plans zur Verfügung.

Der Bebauungsplan soll aufgrund des erarbeiteten Planungsstand in den nächsten Planungsschritt (Beteiligung der Öffentlichkeit) geführt werden. Unabhängig davon bestehen voraussichtlich auch Entwicklungsmöglichkeiten über die Instrumente des Gesetzes zur Beschleunigung des Wohnungsbaus („Baturbo“). Bereits heute ist straßenbegleitend entlang der Carl-von-Ossietsky-Straße eine Bebauung nach § 34 BauGB grundsätzlich möglich. Nach derzeitigem Stand soll die Entwicklung der Fläche auf Bestreben des Vorhabenträgers weiter über den Bebauungsplan gesteuert werden.

Beteiligung Bürgerverein

Der **Bürgerverein Ströbitz/Strobice** wurde über die Planentwurfsunterlagen sowie über die angestrebte Beteiligung der Öffentlichkeit informiert und um Stellungnahme gebeten.

Anlagen

Anlage 1 – Übersichtsplan

Anlage 2 – Planzeichnung zum Bebauungsplanentwurf

Anlage 3 – Begründung zum Bebauungsplanentwurf

Anlage 4 – Artenschutzfachbeitrag zum Bebauungsplanentwurf

Anlage 5 – Gutachten zur Altlastensituation

Finanzielle Auswirkung

Finanzielle Auswirkungen:

1. Gesamtkosten

/

2. Sicherstellung der Finanzierung

/

3. Folgekosten

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 Bau und Verkehr	11.02.2026	öffentlich	Vorberatung
Ausschuss für Umwelt, Ordnung und Sicherheit	12.02.2026	öffentlich	Vorberatung
Hauptausschuss	18.02.2026	öffentlich	Kenntnisnahme
Stadtverordnetenversammlung	25.02.2026	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/Strobice	<input type="checkbox"/> Schmellwitz