



Vorlagen-Nr.	
StVV	IV - 080/21
HA	

Geschäftsbereich: IV

Fachbereich: 61

Termin der Tagung: 22.12.2021

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	16.11.2021	<input checked="" type="checkbox"/> Ausschuss für Umwelt und Klimaschutz	09.12.2021
<input type="checkbox"/> Ausschuss für Haushalt und Finanzen		<input checked="" type="checkbox"/> Ausschuss für Bau und Verkehr	08.12.2021
<input type="checkbox"/> Ausschuss für Recht, Ordnung, Sicherheit und Petitionen		<input checked="" type="checkbox"/> Hauptausschuss	15.12.2021
<input type="checkbox"/> Ausschuss für Soziales, Gesundheit und Rechte für Minderheiten		<input checked="" type="checkbox"/> Stadtverordnetenversammlung	22.12.2021
<input type="checkbox"/> Ausschuss für Bildung, Sport, Kultur und sorbisch/wendische Angelegenheiten		<input type="checkbox"/> Beteiligung Ortsbeiräte nach KVerf	
<input type="checkbox"/> Ausschuss für Wirtschaft, Beteiligung und Strukturwandel		<input type="checkbox"/> Information an AG Ortsteile	
		<input type="checkbox"/> Jugendhilfeausschuss	

Beratungsgegenstand:

**Aufstellungsbeschluss Bebauungsplan Nr. N/38/125 „Stadtfeld“
sowie Änderung des Flächennutzungsplanes**

Beschlussvorschlag:

Die Stadtverordnetenversammlung Cottbus/Chósebuz möge beschließen:

- Für das im Lageplan (Anlage 2) gekennzeichnete Gebiet wird gemäß § 1 Abs. 3 Satz 1 Baugesetzbuch (BauGB) i. V. m. § 2 Abs. 1 Satz 1 BauGB ein Bebauungsplan Nr. N/38/125 mit der Bezeichnung „Stadtfeld“ aufgestellt.
- Der Flächennutzungsplan der Stadt Cottbus/Chósebuz wird für den in der Anlage 3 dargestellten Geltungsbereich gemäß § 2 (1) BauGB i. V. m. § 8 (3) BauGB entsprechend den Zielen des Bebauungsplanes geändert.

Holger Kelch

<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><u>Beschluss-Nr.:</u></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:

Aus den geplanten Entwicklungen im Rahmen des Strukturwandels, insbesondere mit dem Aufbau eines Wissenschaftspark mit überregionaler Bedeutung, der den Ausbau des Technologie- und Industriepark (TIP) und der Brandenburgischen Technischen Universität Cottbus-Senftenberg (BTU) mit Ansiedlungen von außeruniversitären Forschungseinrichtungen beinhaltet, ist die Entstehung einer Vielzahl neuer Arbeitsplätze und ein daraus resultierender Fachkräftezustrom verbunden. Für eine erfolgreiche Fachkräfteakquise müssen, parallel zu neu entstehenden Arbeitsplätzen, auch qualitativ hochwertige Wohnraumangebote und ergänzende Infrastrukturen geschaffen werden. Die direkte Nachbarschaft zum Zentralcampus der BTU sowie der unmittelbar in westlicher Richtung anschließende Bereich des TIP prädestiniert die Fläche des sogenannten Stadtfeldes für eine entsprechende bauliche Entwicklung. Auch für das laufende Strukturprojekt Phönix der DB AG im Bereich des nördlichen Bahnhofsumfeldes soll das Stadtfeld künftig vielfältige Wohnungsangebote bieten.

Die ca. 22 ha große Fläche des Stadtfeldes befindet sich im Nordwesten der Innenstadt (Anlage 1) und direkt nördlich des Campusbereiches der Universität. Das Gelände bietet ein Potenzial für ein neues innovatives und umweltgerechtes Stadtquartier für ca. 1.100 zusätzlichen Wohneinheiten einschließlich gebietsversorgenden Einrichtungen der sozialen Infrastruktur und Bildung sowie Versorgungs- und Dienstleistungsangeboten. Darüber hinaus sollen im Stadtfeld bauliche Nutzungen zugelassen werden, die eine enge funktionale Vernetzung mit dem Wissenschaftsstandort ermöglichen.

Die Aktivierung des Flächenpotenzials erfordert eine grundsätzlich städtebauliche Neuordnung des Gesamtgebietes, das zu einem urbanen modernen Stadtquartier entwickelt werden soll, welches den besonderen Zielen des Umwelt- und Klimaschutzes sowie der Stadtgestaltung und Baukultur Rechnung tragen soll.

Das Plangebiet wird im Norden durch den Ernst-Heilmann-Weg, im Osten durch die Sielower Landstraße, im Süden durch den Nordring und im Westen durch die Burger Chaussee begrenzt. Die Ausgangssituation des Gesamtgebietes ist sehr diffus, was sowohl die bestehenden Nutzungs- als auch die Eigentumsverhältnisse angeht. Entlang der Sielower Landstraße befinden sich Geschosswohnungsbauten sowie ein Einzelhandelsstandort, während im mittleren Bereich des Plangebietes eine Gemengelage aus diversen Nebengelassen, einzelnen Wohnhäusern, Garagen- und Kleingartenanlagen vorherrscht. Der westliche Bereich ist eher durch eine ungeordnete Grün- und Freiraumstruktur gekennzeichnet.

Das Plangebiet weist eine kleinteilige Flurstücks- und Eigentümerstruktur auf. Neben diversen privaten Eigentümern befinden sich die Flächen in öffentlicher Hand von Kommune, Land und Bund.

Die zu beplanende Fläche ist im rechtskräftigen Flächennutzungsplan (FNP) als Wohnbaufläche dargestellt. Im Entwurf zur Neuaufstellung des FNPs ist das Stadtfeld als gemischte Baufläche dargestellt. Zur Sicherstellung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung des Standortes begründet sich das Erfordernis zur Aufstellung eines Bebauungsplanes. Der Bebauungsplan wird im Regelverfahren nach den Vorschriften des BauGB aufgestellt. Der Flächennutzungsplan ist im Parallelverfahren zu ändern.

Der Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplans ist Voraussetzung für die Anwendung weiterer plansichernder Instrumente. (§ 14 BauGB Erlass einer Veränderungssperre, § 15 BauGB Zurückstellung von Baugesuchen und § 25 Besonderes Vorkaufsrecht)

Aufgrund der Größe und der diffusen Ausgangslage des Plangebietes sollen zunächst Untersuchungen zu Schwerpunkten der nachhaltigen Energieversorgung der Gebäude, Mobilität, Klimawandelanpassung, Digitalisierung und Freiraumqualität sowie differenzierte innerstädtische Gebäude- und Wohnformen erfolgen. Die Erarbeitung einer städtebaulichen Rahmenplanung in enger inhaltlicher Verzahnung mit der Erstellung eines energetischen Quartierskonzepts inklusive begleitenden Sanierungsmanagement bis Ende des Jahres 2022 sichern die städtebauliche Zielstellung und sollen als Grundlage für die planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplans dienen. Mit Hilfe der KfW- und Stadumbauförderung können bis zu 90% Förderung übernommen werden.

Der Bürgerverein e. V. Ströbitz wurde am 08.11.2021 über die beabsichtigte Aufstellung des Bebauungsplanes informiert und um Stellungnahme bis 29.11.2021 gebeten.

Anlage 1: Übersichtsplan

Anlage 2: Lageplan mit Geltungsbereich

Finanzielle Auswirkungen: Ja Nein**1. Gesamtkosten:**

Ca. 100.000 € (davon 90.000 € Bundes- und Landesmittel, 10.000 € Kommunalen Miteleistungsanteil)
(Kostenschätzung gemäß HOAI 2021 für Planungs- und Gutachterleistungen)

2. Sicherstellung der Finanzierung:

HH 2023 und 2024 Produktsachkonto: 511040000
 Auftrag: 51104018

3. Folgekosten: