



Vorlagen-Nr.	
StVV	IV - 082/21
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/28/124 "Feuer- und Rettungswache II – Ewald-Haase-Straße"

### Beschlussvorschlag:

Die Stadtverordnetenversammlung Cottbus/Chósebuz möge beschließen:

- Für das im Lageplan (Anlage 1) gekennzeichnete Gebiet wird gemäß § 1 Abs. 3 Satz 1 Baugesetzbuch (BauGB) i. V. m. § 2 Abs. 1 Satz 1 BauGB ein Bebauungsplan mit der Bezeichnung „Feuer- und Rettungswache II – Ewald-Haase-Straße“ im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt.

In Vertretung  
Marietta Tzschope

### 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:****Zielstellung**

Zur Wahrung der geordneten städtebaulichen Entwicklung und der kommunalen Daseinsvorsorge im Feuerwehr- und Rettungsdienst ist für die langfristige Sicherung der Feuer- und Rettungswache II in der Ewald-Haase-Straße die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanverfahrens mit einer Fläche von 7.275 m<sup>2</sup> umfasst die Flurstücke 121, 158, 159, 160, 161, 162, 163, 216 und 253 der Flur 54 in der Gemarkung Brunschwig.

**Anlass**

Die bestehende Feuer- und Rettungswache II in der Ewald-Haase-Straße dient als Standort der Berufsfeuerwehr (BFW) sowie der Freiwilligen Feuerwehr (FFW) Sandow. Die Betriebsfläche umfasst die kommunalen Flurstücke 253 und 158 der Flur 54 in der Gemarkung Brunschwig. Das gesamte Ensemble steht unter Denkmalschutz.

Im Zuge notwendiger Verbesserungen von Arbeits- und Lebensbedingungen der Kameradinnen und Kameraden der Feuerwehr Cottbus sind Umbau- und Modernisierungsmaßnahmen in der Raumstruktur dringend notwendig. Durch wachsende Anforderungen an moderne Feuerwehrentechnik ist zudem eine Zunahme der Außenmaße von Einsatzfahrzeugen zu verzeichnen. Unter deren Berücksichtigung sind die derzeitigen Einstellplätze in der Fahrzeughalle der Wache zukünftig nur noch eingeschränkt nutzbar. Mit Hinsicht auf den Denkmalstatus der Feuerwache wird ein Erweiterungsbau unter Beachtung der neuen Anforderungen notwendig.

Unter den vorliegenden Prämissen wurde durch den FB Immobilien eine Machbarkeitsstudie in Auftrag gegeben. Ziel war der Vergleich einer Modernisierung des Bestandes und Erweiterung der Feuer- und Rettungswache II am bestehenden Standort in Varianten und einer Errichtung an einem neu zu bestimmenden Ort. Im Ergebnis konnte kein anderes den Anforderungen entsprechendes kommunales Grundstück lokalisiert werden. Gleiches gilt für nicht im kommunalen Eigentum befindliche Grundstücke. Für den Fall eines zu erwerbenden Privatgrundstückes wären zu den Mehrkosten für eine komplexe Neuerrichtung einer Feuerwache erhebliche Kosten für den Grunderwerb zu berücksichtigen.

Im Fall des bestehenden Standortes der Feuer- und Rettungswache II ist für eine notwendige und zukunftsweisende Weiterentwicklung eine Flächenerweiterung unabdingbar. Die für eine erforderliche Erweiterung notwendige Fläche umfasst das südlich an den Standort angrenzende Flurstück 121 der Flur 54 in der Gemarkung Brunschwig im Bereich der Kreuzung Ewald-Haase-Straße/Zimmerstraße. Das Flurstück befindet sich derzeit nicht in kommunalen Besitz.

*Fortsetzung auf Seite 3*

**Finanzielle Auswirkungen:**
 Ja

 Nein
**1. Gesamtkosten:**

Gesamtkosten ca. 10,7 T€ (davon 10,7 T€ Eigenmittel Stadt)

**2. Sicherstellung der Finanzierung:**

Produktsachkonto: 5431008

Produkt: 51101000

**3. Folgekosten:**

keine

*Fortsetzung von Seite 2*

Unter allen Gesichtspunkten entscheidend für die Standortwahl einer Wache ist die Absicherung der Einsatzzeiten. Die Einhaltung der FW-Einsatzplanung im Stadtgebiet ist durch den Erhalt in der Ewald-Haase-Straße gesichert. Ermöglicht wird das sowohl durch die zentrale Lage nördlich der Innenstadt als auch die verkehrstechnische Anbindung. Von Bedeutung wird dies insbesondere unter Betrachtung der städtebaulichen Entwicklung im Rahmen des Strukturwandels. Das neu zu errichtende Bahnwerk, die Ansiedlungen im Technologie- und Industriepark Cottbus sowie die in Planung befindliche Seevorstadt werden in den erforderlichen Anfahrzeiten erreicht.

Im Ergebnis der Machbarkeitsstudie und den abzusichernden Einsatzzeiten ist der bestehende Standort der Feuer- und Rettungswache II in der Ewald-Haase-Straße unter Berücksichtigung einer notwendigen Erweiterung alternativlos. Der Erhalt der denkmalrechtlichen Bausubstanz am Bestandsgebäude ist infolge eines Anbaus an das Bestandsgebäude gegeben.

Die Sicherung der Zukunftsfähigkeit der Feuerwehr unter der Beachtung der Erhaltung und Schaffung von Arbeitsplätzen dient der Daseinsvorsorge und dem Gemeinbedarf.

Bauleitplanverfahren

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB. Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB wird abgesehen auf Grundlage von § 13a Abs. 2 i. V. m. § 13 Abs. 2 BauGB.

Der Flächennutzungsplan ist gem. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung anzupassen.

Im Vorgriff der Bauleitplanung wurden durch die Stadt Erwerbsverhandlungen mit dem Ziel des Grunderwerbs geführt.

Die Durchführung der Planung für dieses Vorhaben von öffentlichem Interesse kann durch plansichernde Instrumente sichergestellt werden. Der vorliegenden Planung entgegenstehende Entwicklungen des einbezogenen Privatgrundstückes können durch eine Zurückstellung von Baugesuchen gem. § 15 Abs. 1 BauGB und gegebenenfalls eine Veränderungssperre gem. § 14 Abs. 1 BauGB abgewendet werden. Im Fall des beabsichtigten Verkaufes des Grundstücks an einen Dritten kann die Gemeinde das Vorkaufsrecht gem. § 24 Abs. 1 Satz 1 BauGB für Flächen mit öffentlicher Nutzung, hier eine geplante Gemeinbedarfsfläche Feuerwehr, anwenden.

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes sind für den bestehenden Standort der Feuer- und Rettungswache II im Rahmen seiner Erweiterung Auswirkungen von Geräuschemissionen auf die Nachbarschaft mittels Immissionsschutzgutachten zu betrachten. Zur städtebaulichen Einordnung wird der Geltungsbereich über die geplante Gemeinbedarfsfläche der Feuerwehr hinaus unter Berücksichtigung der angrenzenden Flurstücke 159, 160, 161, 162, 163 und 216 der Flur 54 in der Gemarkung Brunschwig entlang der Zimmerstraße bis an die Giebelwand der Wohnbebauung Zimmerstraße 22A erweitert.

Der Bürgerverein Schmellwitz wurde am 10.11.2021 über die beabsichtigte Aufstellung des Bebauungsplanes informiert und um Stellungnahme bis zum 29.11.2021 gebeten.

Anlagen

Anlage 1: Übersichtsplan Plangebiet

Anlage 2: Übersichtsplan Geltungsbereich