IV-068/21 Entwurfs- und Offenlagebeschluss Bebauungsplan „Erweiterung Autohaus Schulze“

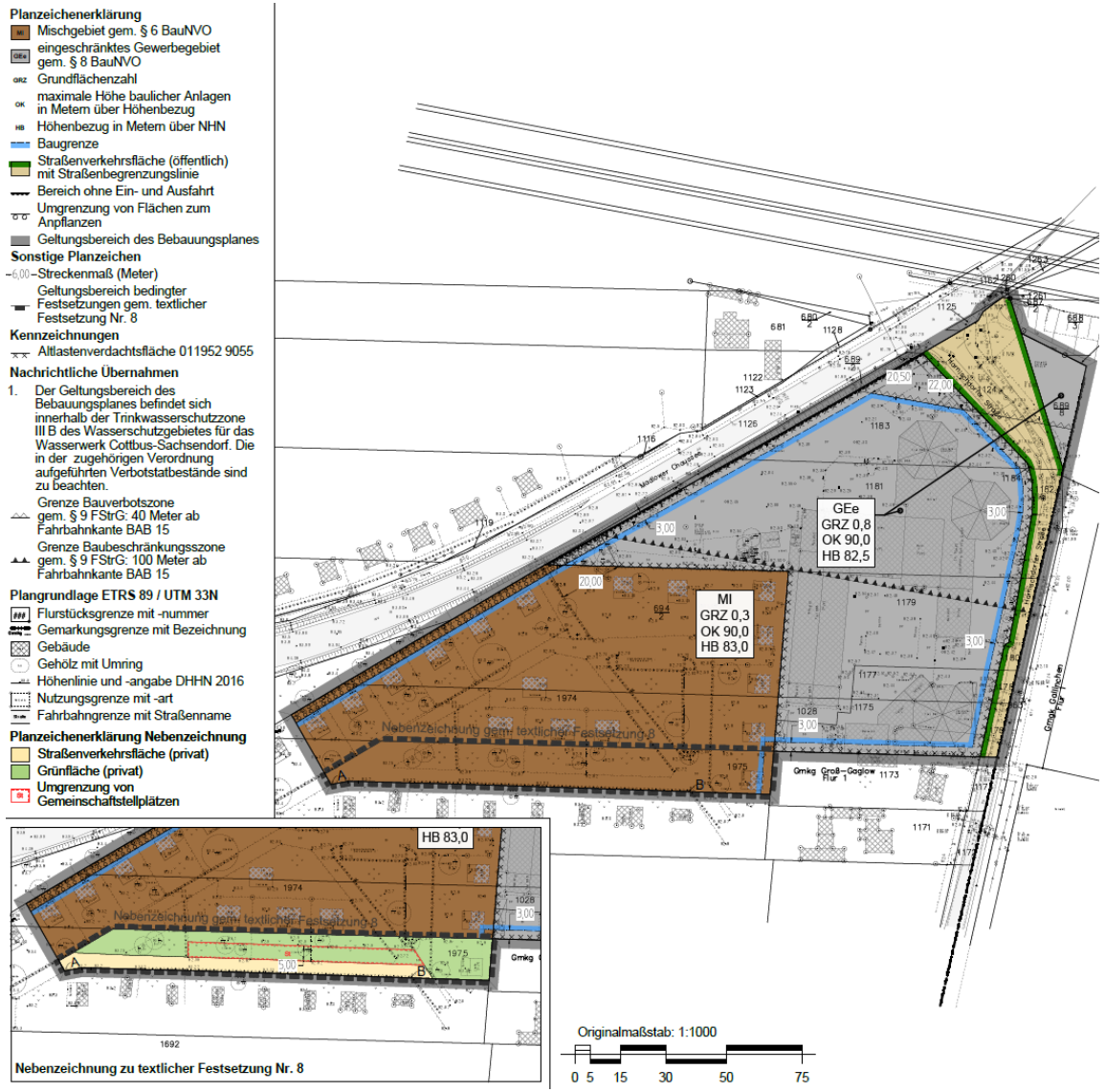
Bebauungsplan „Erweiterung Autohaus Schulze“

- **Antrag auf Aufstellung** am 19.07.2018
  - Zustimmung OBR am 05.10.2018
- **Aufstellungsbeschluss** 28.11.2018 (IV-064/18)
- **Änderung der Planungsziele** 23.06.2021 (IV-039/21)
  - Zustimmung OBR am 19.05.2021

Bebauungsplan „Erweiterung Autohaus Schulze“

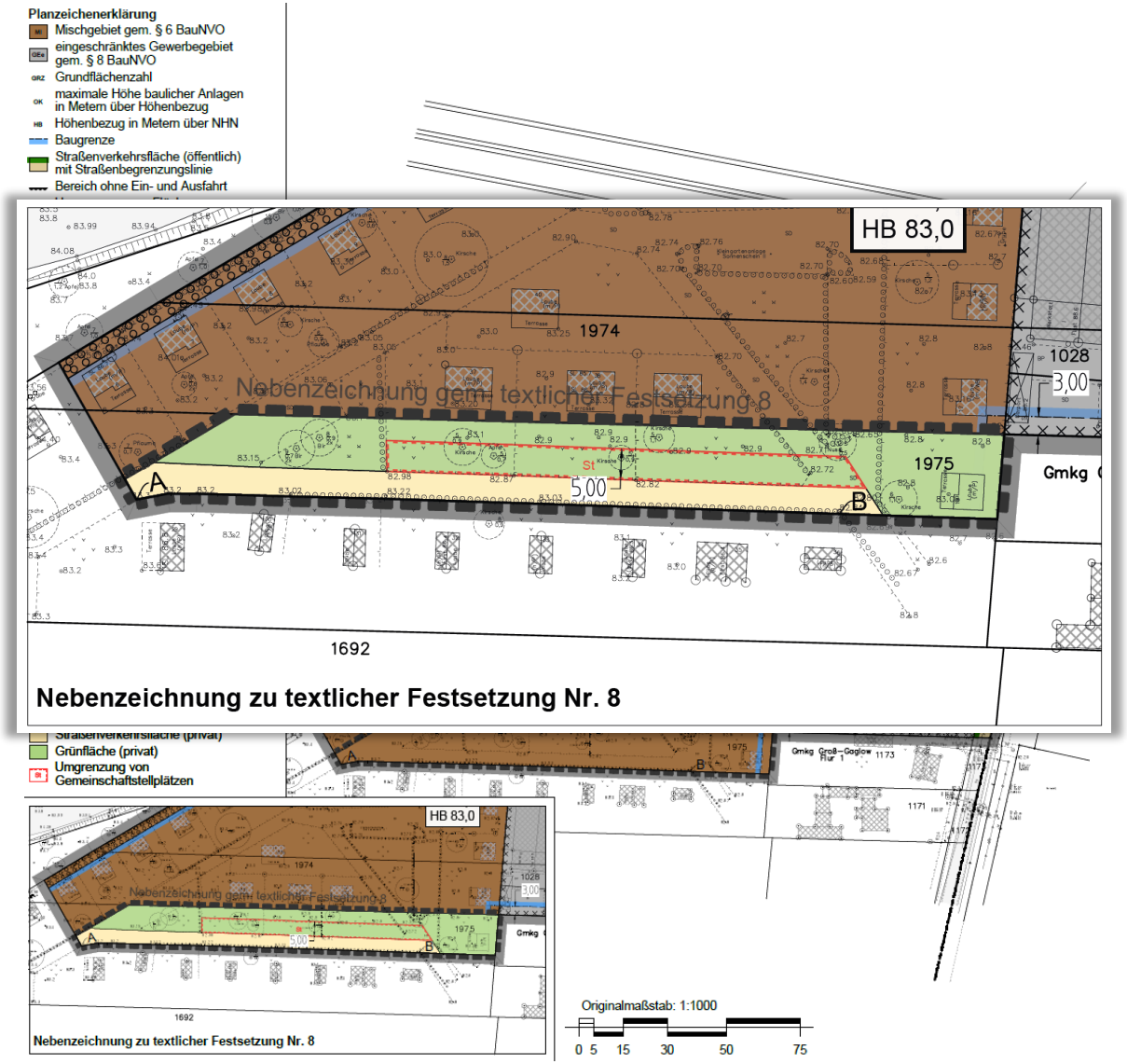
- gestalterische Konzeption zeigt mögliche Entwicklung
- Betrachtung benachbarter 'Potenzialflächen' ist erforderlich, weil eine reduzierte Betrachtung unweigerlich Fragen nach der Erschließung aufwirft
- geplante Nutzungserweiterung des Autohauses dient der Ergänzung des bestehenden Betriebes – neue Bebauung soll dementsprechend Autohaus-bezogene Nutzungen aufnehmen, die den Zielvorstellungen des Konzerns zum Umbau – und somit des Angebotsspektrums – der Fahrzeugflotte dienlich sind
- Etablierung von Wohnnutzung im Bereich zwischen Autohaus und Sportplatz entspricht der Zielstellung der Stadt Cottbus/Chóśebuz – siehe gültiger als auch in Neuaufstellung befindlicher FNP

Bebauungsplan „Erweiterung Autohaus Schulze“



- eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe) für bestehende Nutzung sichert, dass die im Nahbereich des Plangebietes bestehende Wohnnutzung am vorbelasteten Standort nicht zusätzlichen Störquellen ausgesetzt wird
- Mischgebiets (MI) schafft die notwendige Flexibilität, für die notwendigen Erweiterung des Autohauses, den angrenzenden Bestandsnutzungen sowie den zu erwartenden Veränderungen
- erforderliche Mischung eines MI ist einerseits durch die Erweiterung des bestehenden Betriebs und durch die geplanten Wohngrundstücke gegeben
- mögliche Versiegelung im GEe entspricht mit 0,8 den gesetzlichen Möglichkeiten der BauNVO
- festgesetzte GRZ im MI mit 0,3 ist deutlich unter den gesetzlichen Möglichkeiten von 0,6
- ist für geplante Nutzungen ausreichend – Anteil nicht wesentlich über der bestehenden Versiegelung

Bebauungsplan „Erweiterung Autohaus Schulze“



- Stellungnahme des Regionalverbands der Kleingärtner e.V. betonte zwei Aspekte
  - notwendige Klärung
  - Wegfall Gemeinschaftsfläche und Stellplätze
- beide Punkte werden durch die vorliegende Planung betrachtet
  - zeitlich aufschiebende Festsetzung (Nebenzeichnung) zur Sicherung beider Funktionen, so lange die Kündigung der KGA nicht rechtskräftig ist
  - die in Nebenzeichnung festgesetzte Grünfläche dient als Ausgleich für in Anspruch genommenen Gemeinschaftsfläche
  - Verkehrsfläche folgt dem Bestand
  - bisher gibt es in der KGA 25 Stellplätze – da auch 17 Parzellen der KGA überplant werden, verbleibt ein Bedarf von 8 Stellplätzen, der in der Nebenzeichnung verortet ist
- weitere Probleme seitens des Regionalverbands sind privatrechtliche Fragestellungen

Bebauungsplan „Erweiterung Autohaus Schulze“

- Vorstudie zum Artenschutz sowie zum Eingriff-Ausgleich kommt zum Ergebnis, dass für das Schutzgut Boden entsprechende Maßnahmen außerhalb des Plangebietes vorzusehen sind
  - Mangel an Entsiegelungsmöglichkeiten
  - Spielraum zur Minderung wurde ausgeschöpft

- externe Ausgleichsmaßnahme für den Eingriff in das Schutzgut Boden im Ortsteil Kahren
  - Beräumung eines spätestens seit etwa 2010 bestehenden Haufwerks aus Betonbruch mit ca. 30 qm Durchmesser und einer Fläche von ca. 900 qm