



Beschlussvorlage: II-001/26 StVV
Geschäftsbereich/Dezernat Geschäftsbereich II - Stadtentwicklung, Mobilität und Umwelt
Fachbereich Fachbereich 61 - Stadtentwicklung

Beratungsgegenstand:

Bebauungsplan "Wohngebiet Chausseestraße" sowie Änderung des Flächennutzungsplanes - Aufstellungsbeschluss

Beschlussvorschlag:

Die Stadtverordnetenversammlung möge beschließen:

1. Für das im Lageplan gekennzeichnete Gebiet wird gemäß § 1 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) ein Bebauungsplan mit der Bezeichnung „Wohngebiet Chausseestraße“ aufgestellt.
2. Für den im Lageplan gekennzeichneten Bereich ist der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren entsprechend § 8 Abs. 3 BauGB zu ändern.

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:

Anlass und Ziel der Planung

Die Autohaus Schulze GmbH beabsichtigt Flurstücke östlich der Chausseestraße Straße (siehe Anlage 2), welche dem Außenbereich zugerechnet und überwiegend kleingärtnerisch genutzt werden, zu einem Wohngebiet zu entwickeln. Die gegenständlichen Flurstücke liegen im Ortsteil Groß Gaglow, nördlich des Sportplatzes und östlich der Chausseestraße.

Der Vorhabenträger hat mit Schreiben vom 16.02.2022 die Aufstellung eines Bebauungsplanes beantragt, Planungsziel des Bebauungsplanes ist die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes gemäß § 4 BauNVO. Der sog. BauTurbo findet hier keine Anwendung, da gem. Bundeskleingartengesetz (BKleingG) die Nutzungsänderung von einer Kleingartenanlage in eine andere Nutzung nur durch einen Bebauungsplan erfolgen kann.

Das Vorhaben knüpft südlich an den Bebauungsplan „Baugebiet an der Madlower Chaussee/Autohaus Schulze“ an und soll die dort geplante Bebauung fortführen. Der Abwägungs- und Satzungsbeschluss zu diesem nördlich angrenzenden Bebauungsplan wird aktuell vorbereitet.

Städtebaulicher Vertrag

Über das städtebauliche Erfordernis zur Aufstellung des Bebauungsplanes für diesen Bereich besteht Einvernehmen zwischen Vorhabenträger und Stadt Cottbus/Chósebuz. Der Vorhabenträger hat im städtebaulichen Vertrag gegenüber der Stadt Cottbus/Chósebuz seine Bereitschaft erklärt, für das in der Anlage 1 umrandete Areal einen Bebauungsplan zur Entwicklung eines Allgemeinen Wohngebietes gem. § 4 BauNVO zu erarbeiten und dafür sämtliche Kosten zu tragen.

Verfahren

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt unter Beachtung der Bestimmungen des BauGB im Regelverfahren mit Umweltbericht. Der rechtswirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Cottbus/Chósebuz in der Planfassung vom 07.02.2022 stellt das Areal zum Teil als Wohnbaufläche und zum Teil als gemischte Baufläche dar. Weil eine Nutzungsmischung nicht mehr vorgesehen ist und dieser Flächenanteil zudem im Plangebiet überwiegt, ist eine Änderung des FNPs Groß Gaglow im Bereich der gemischten Baufläche erforderlich.

Räumlicher Geltungsbereich/ Lage

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst die in der Anlage 2 umrandete Fläche in der Flur 1 der Gemarkung Groß Gaglow mit einer Gesamtfläche von ca. 2,5 ha.

Der räumliche Geltungsbereich der FNP-Änderung umfasst die in der Anlage 3 umrandete Fläche in der Flur 1 der Gemarkung Groß Gaglow mit einer Gesamtfläche von 2,04 ha.

Beteiligung Ortsbeirat/Bürgerverein

Der Ortsbeirat Groß Gaglow wurde am 17.02.2026 über die beabsichtigte Aufstellung des Bebauungsplanes informiert und um Stellungnahme gebeten.

Anlage 1: Übersichtsplan

Anlage 2: Lageplan mit Geltungsbereich Bebauungsplan

Anlage 3: Geltungsbereich FNP Änderung

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	11.03.2026	öffentlich	Vorberatung
Ausschuss für Umwelt, Ordnung und Sicherheit	12.03.2026	öffentlich	Vorberatung
Hauptausschuss	18.03.2026	öffentlich	Kenntnisnahme
Stadtverordnetenversammlung	25.03.2026	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 checked="" 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 type="checkbox"/> Ströbitz	<input type="checkbox"/> Schmellwitz