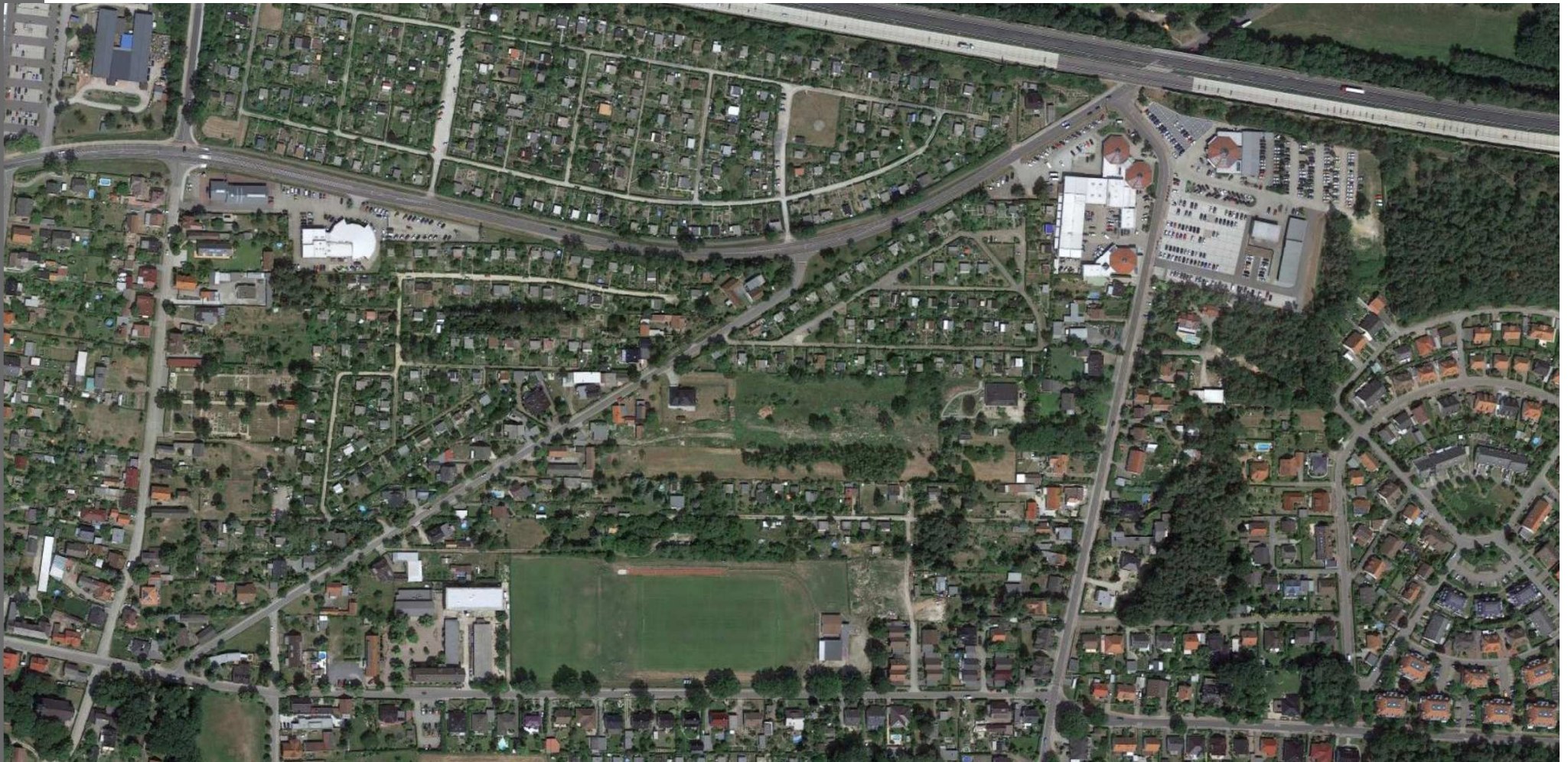


IV-068/21 Entwurfs- und Offenlagebeschluss Bebauungsplan „Erweiterung Autohaus Schulze“



03.11.2021

Vorstellung Fachausschüsse 11/2021

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



Geobasisdaten: © Geobasis-DE, 2020

- **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

03.11.2021

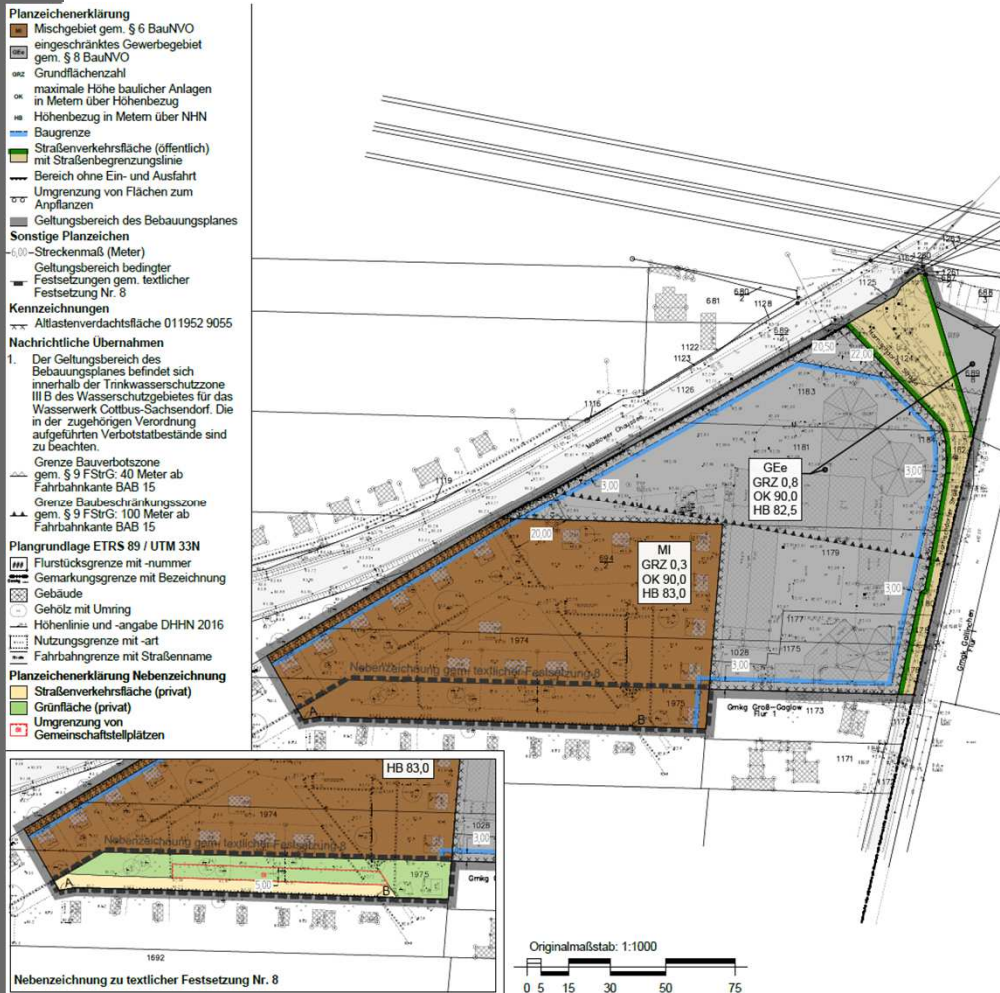
Vorstellung Fachausschüsse 11/2021

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



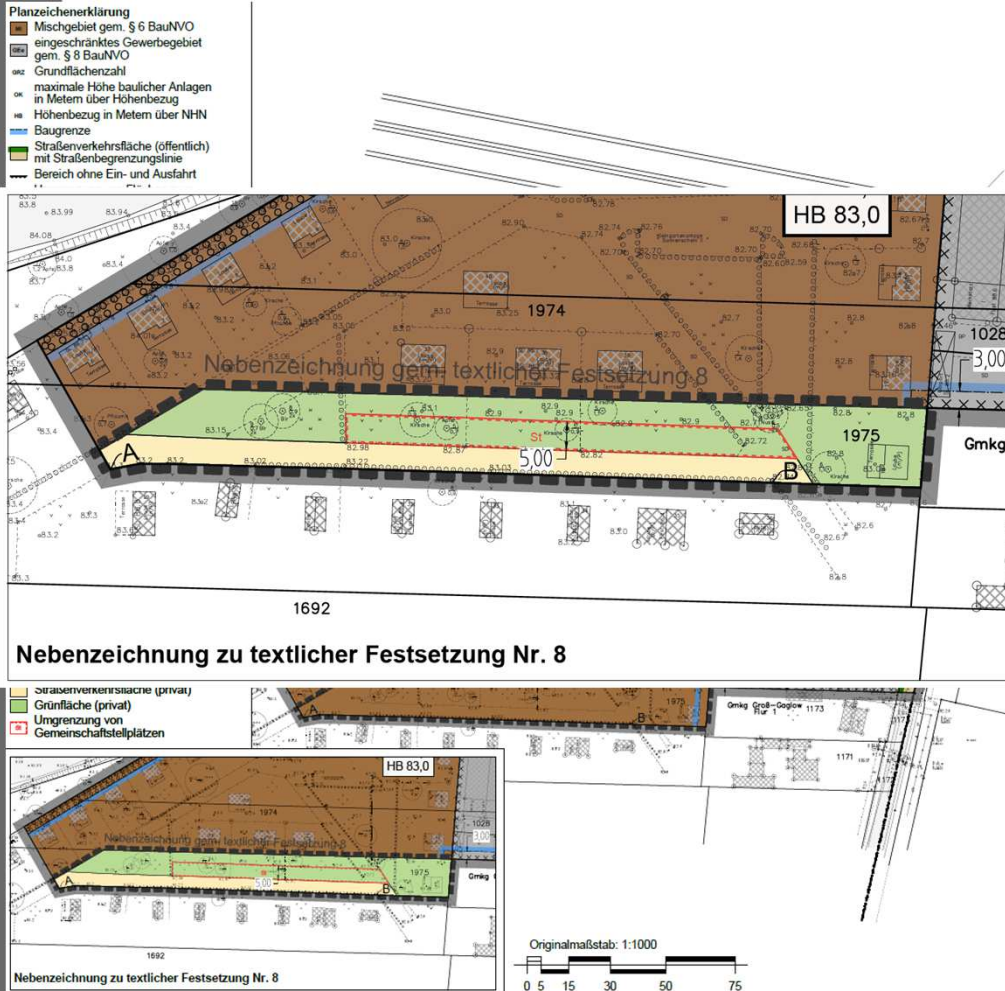
- gestalterische Konzeption zeigt mögliche Entwicklung
- Betrachtung benachbarter 'Potenzialflächen' ist erforderlich, weil eine reduzierte Betrachtung unweigerlich Fragen nach der Erschließung aufwirft
- geplante Nutzungserweiterung des Autohauses dient der Ergänzung des bestehenden Betriebes – neue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

IV-068/21 Entwurfs- und Offenlagebeschluss 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

IV-068/21 Entwurfs- und Offenlagebeschluss 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

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



© GeoBasis-DE/LGB, dl-de/by-2-0, September 2021

- 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