



Vorlagen-Nr.	
StVV	IV-069/22
HA	

Geschäftsbereich: IV

Fachbereich: 61

Termin der Tagung: 21.12.2022

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	15.11.2022	<input checked="" type="checkbox"/> Ausschuss für Umwelt und Klimaschutz	08.12.2022
<input type="checkbox"/> Ausschuss für Haushalt und Finanzen		<input checked="" type="checkbox"/> Ausschuss für Bau und Verkehr	07.12.2022
<input type="checkbox"/> Ausschuss für Recht, Ordnung, Sicherheit und Petitionen		<input checked="" type="checkbox"/> Hauptausschuss	14.12.2022
<input type="checkbox"/> Ausschuss für Soziales, Gesundheit und Rechte für Minderheiten		<input checked="" type="checkbox"/> Stadtverordnetenversammlung	21.12.2022
<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. O/15/132 „Wohngebiet ehemalige Mentana“**

**Beschlussvorschlag:**

Die Stadtverordnetenversammlung Cottbus/Chóšebuz 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. O/15/132 mit der Bezeichnung „Wohngebiet ehemalige Mentana“ aufgestellt.

---

In Vertretung  
Marietta Tzschoppe

<b>Beratungsergebnis des HA/der StVV:</b>	<b>Beschluss-Nr.:</b>
<input type="checkbox"/> einstimmig <input type="checkbox"/> mit Stimmenmehrheit	Tagung am:                      TOP:
<input type="checkbox"/> laut Beschlussvorschlag	Anzahl der <b>Ja</b> -Stimmen:
<input type="checkbox"/> mit Veränderungen (siehe Niederschrift)	Anzahl der <b>Nein</b> -Stimmen:
	Anzahl der <b>Stimmenthaltungen</b> :

**Problembeschreibung/Begründung:**Anlass und Ziel der Planung

Der Bereich der ehemaligen Mentana in der Umgrenzung Muskauer Straße, Hans-Beimler-Straße, Bodelschwingstraße (Übersichtsplan siehe Anlage 1) ist durch zunehmenden Leerstand der ursprünglichen zum Nebenzentrum des Stadtteils gehörenden Laden- und Dienstleistungseinrichtungen charakterisiert. Der Bereich stellt einen städtebaulichen Missstand im Zusammenhang mit bereits teilweiser Funktionslosigkeit von Bausubstanz dar, sodass eine städtebauliche Neuordnung vorzunehmen ist.

Die in Ost-Westrichtung verlaufende Wegeverbindung ist Teil der Wege- und Grünverbindung von der Innenstadt/ Spree bis zu den östlich gelegenen Wohnquartieren und soll erhalten werden.

Es handelt sich um ein Stadtumbaugebiet gemäß § 171 b BauGB. Bestehende Konzeptionen (Integriertes Stadtentwicklungskonzept, Stadtumbaukonzept, Teilräumliches Konzept Sandow, Gewerbeflächenkonzept,...) waren eine informelle Planungsgrundlage, aber die schwierige Eigentums- und Grundstückssituation erschwerte bisher das planerische Handeln. Abgestellt wurde eher auf konsensuale Abstimmungs- und Neuordnungskonzepte mit den Eigentümern/ Vorhabenträgern mit mäßigem Erfolg.

Aus fachlicher Sicht ist eine weitestgehende Neuordnung vorzunehmen. Diese wurde auch durch die Kommunalpolitik, den Bürgerverein und die Öffentlichkeit wiederholt angemahnt. Anzustreben ist die Entwicklung eines Wohnstandortes unter Einbeziehung wohnverträglicher bzw. dem Wohnen dienender Dienstleistungs- und Versorgungseinrichtungen unter Ausschluss zentrenrelevanter Einzelhandelsnutzungen. Für die Attraktivierung der Wegeachse/ des Nebenzentrums sind Städtebaufördermittel grundsätzlich in Aussicht gestellt worden, aktuell wird eine mögliche Förderung des Bebauungsplanverfahrens geprüft. Voraussetzung dafür ist ein abgestimmtes Konzept. Die Bauleitplanung dient hier der Verbindlichkeit der städtebaulichen Ziele, bisher mussten Bauvorhaben auf Basis des § 34 BauGB entschieden werden.

Planungsziel des Bebauungsplanes ist die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes gemäß § 4 BauNVO.

Verfahren

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt unter Beachtung der Bestimmungen des BauGB im vereinfachten Verfahren gemäß § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) ohne Durchführung einer Umweltprüfung. Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Cottbus/Chósebuz in der Planfassung vom 07.02.2022 stellt das Areal bereits als Wohnbaufläche dar.

Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst das in der Anlage 1 umrandete Areal in der Flur 100 der Gemarkung Sandow mit einer Gesamtfläche von ca. 2,77 ha. Von der Planaufstellung berührt sind die Flurstücke:

147 (städtisch), 150 tlw. (städtisch), 158, 217 (städtisch), 221 tlw. (städtisch), 287, 289, 290, 291, 292, 293, 294, 295, 296, 297, 298, 299, 362, 363, 364, 365, 381, 417 tlw. (städtisch), 436, 711 (städtisch), 724, 725

Städtebauliche Konzepte

Durch den Fachbereich Stadtentwicklung wurden **mögliche Entwicklungsvarianten** als Orientierung für den Geltungsbereich erarbeitet. Nach diesen Varianten könnten künftig ca. 180 Wohneinheiten sowie ca. 8 Gewerbeeinheiten entstehen. Wichtige Ziele der künftigen Quartiersentwicklung sind der Erhalt und die Belebung der fußläufigen Ost-Westverbindung, die Schaffung von Wohnraum, die Beseitigung der städtebaulichen Missstände sowie die Durchgrünung des Quartiers.

Beteiligung

Der Bürgerverein Sandow wurde am 15.09.2022 über die beabsichtigte Aufstellung des Bebauungsplanes informiert und um Stellungnahme gebeten. In seiner Mail vom 27.09.2022 (siehe Anlage 3) befürwortet der Vorstand des Bürgervereins die Aufstellung des Bebauungsplanes, lehnt jedoch ab, das mögliche städtebauliche Konzept zur Anlage des Aufstellungsbeschlusses zu machen.

Anlage 1: Übersichtsplan

Anlage 2: Lageplan mit Geltungsbereich Bebauungsplan

Anlage 3: E-Mail des Vorstandes des Bürgerverein Sandow vom 27.09.2022

**Finanzielle Auswirkungen:**

Ja

Nein

**1. Gesamtkosten:**

Ca. 18.000 €

**2. Sicherstellung der Finanzierung:**

HH 2023 - 2024    Produktsachkonto: 511010000/5431008

**3. Folgekosten:**