



<b>Vorlagen-Nr.</b>	
StVV	IV-013/23
HA	

Geschäftsbereich: IV

Fachbereich: 61

Termin der Tagung: 26.04.2023

### 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	14.03.2023	<input checked="" type="checkbox"/> Ausschuss für Umwelt und Klimaschutz	13.04.2023
<input type="checkbox"/> Ausschuss für Haushalt und Finanzen		<input checked="" type="checkbox"/> Ausschuss für Bau und Verkehr	12.04.2023
<input type="checkbox"/> Ausschuss für Recht, Ordnung, Sicherheit und Petitionen		<input checked="" type="checkbox"/> Hauptausschuss	19.04.2023
<input type="checkbox"/> Ausschuss für Soziales, Gesundheit und Rechte für Minderheiten		<input checked="" type="checkbox"/> Stadtverordnetenversammlung	26.04.2023
<input type="checkbox"/> Ausschuss für Bildung, Sport, Kultur und sorbisch/wendische Angelegenheiten		<input checked="" type="checkbox"/> Beteiligung Ortsbeiräte nach KVerf	24.02.2023
<input type="checkbox"/> Ausschuss für Wirtschaft, Beteiligung und Strukturwandel		<input type="checkbox"/> Information an AG Ortsteile	
		<input type="checkbox"/> Jugendhilfeausschuss	

### Beratungsgegenstand:

**Bebauungsplan Nr. S/58/130 „Wohngebiet Welzower Straße“ (Spremberger Vorstadt) sowie Änderung des Flächennutzungsplanes – Aufstellungs- und Einleitungsbeschluss –**

### Beschlussvorschlag:

Die Stadtverordnetenversammlung Cottbus/Chóšebuz möge beschließen:

- Für das im Lageplan (Anlage 2) gekennzeichnete Gebiet wird gemäß § 1 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) der Bebauungsplan Nr. S/58/130 mit der Bezeichnung „Wohngebiet Welzower Straße“ (Spremberger Vorstadt) aufgestellt.
- Für den in der Anlage 4 gekennzeichneten Bereich ist der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren entsprechend § 8 Abs. 3 BauGB zu ändern.

\_\_\_\_\_  
Tobias Schick

### 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 **Stimmhaltungen**:

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

Für die Spremberger Vorstadt wird, u.a. auch durch die geplante Ansiedlung der Universitätsmedizin, ein Einwohnerzuwachs von ca. 950 Einwohnern bis 2040 prognostiziert. Daraus resultiert ein künftiger Bedarf an ca. 520 zusätzlichen Wohneinheiten.

Im Bereich südlich der Welzower Straße, welcher aktuell gärtnerisch genutzt wird, gibt es gleichzeitig seit Jahren vermehrt Anfragen nach der Ausweisung von Eigenheimbauland in der einerseits naturnahen (angrenzend u.a. an das Landschaftsschutzgebiet) und andererseits urbanen Lage. Diese Fläche wurde bereits im Rahmen der interfraktionellen Arbeitsgruppe zur Neuaufstellung des Flächennutzungs- und Landschaftsplans als mögliche Wohnbaufläche identifiziert.

Die Flächen befinden sich aktuell im Außenbereich gemäß § 35 BauGB und können somit nur über ein Bebauungsplanverfahren entwickelt werden. Ein Teil der Flächen befindet sich in kommunalem Eigentum und ist als Grabeland für die gärtnerische Nutzung verpachtet (aktuell etwa 20 % Leerstand), ein Teil der Fläche befindet sich in privatem Eigentum.

Aufgrund der steigenden Nachfrage nach Eigenheimbauland und dem fehlenden Angebot im Stadtgebiet der Stadt Cottbus/Chósebuž kommt es zu Abwanderungen u.a. in den Landkreis, sodass dieses Segment künftig stärker bedient und zusätzliche Standorte entwickelt werden sollen (Handlungsempfehlung aus dem Wohnungsmarktkonzept, Beschluss STVV 2022). Planungsziel am Standort Welzower Straße ist die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes gemäß § 4 BauNVO und die Schaffung von Baurecht für ca. 10 Eigenheimbaugrundstücke.

Die Fläche ist gekennzeichnet durch folgende Punkte:

- grenzt an Landschaftsschutzgebiet, Biotop und Frischluftentstehungsgebiet
- Bewertung als konfliktreich im Entwurf des Landschaftsplanes (Stand: 2022)
- Hochwasser – HQ200
- wertvoller Baumbestand (v.a. im Bereich des ehem. Schulgartens)
- Artenschutz
- hochwertige Niedermoorböden
- unterschiedliche Höhenlagen
- gärtnerische Nutzungen

Diese Themen werden im Aufstellungsverfahren zum Bebauungsplan behandelt und entsprechende Lösungsvorschläge erarbeitet.

*-Fortsetzung auf Seite 3-*

**Finanzielle Auswirkungen:**
 Ja

 Nein
**1. Gesamtkosten:**

Ca. 18.500,00 €

**2. Sicherstellung der Finanzierung:**

HH 2023      Produktsachkonto: 511010000/5431008

**3. Folgekosten:**

*-Fortsetzung von Seite 2-*

### Verfahren

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt unter Beachtung der Bestimmungen des BauGB im Regelverfahren. Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Cottbus/Chósebuz in der Planfassung vom 07.02.2022 stellt das Areal als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Kleingärten dar. Da die aktuelle städtebauliche Zielstellung die Entwicklung eines allgemeinen Wohngebietes vorsieht, ist der Flächennutzungsplan für den betroffenen Teilbereich gemäß § 8 (3) BauGB parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes zu ändern.

Es ist geplant, die entstehenden kommunalen Baugrundstücke an Bauwillige zu veräußern.

### Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans sowie des Flächennutzungsplans

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst das in der Anlage 2 umrandete Areal mit einer Gesamtfläche von ca. 1,6 ha. Der Geltungsbereich umfasst folgende Flurstücke:

Gemarkung Spremberger Vorstadt:

Flur 150: 37 tlw., 46 tlw.

Flur 151: 22 tlw., 25 tlw., 27 tlw., 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 47 tlw., 52 tlw.

Gemarkung Sachsendorf:

Flur 154: 353 tlw., 1040 tlw.

### Städtebauliches Konzept

Im Vorgriff auf ein mögliches Bebauungsplanverfahren wurden mehrere Entwicklungsvarianten für den Bereich erarbeitet, welche eine unterschiedliche Intensität der Flächeninanspruchnahme darstellen.

Die Inanspruchnahme der gesamten Fläche würde eine Vielzahl von zu lösenden Themen mit sich bringen (kein Interesse des Eigentümers der nördlichen Flächen, hochwertiger Baumbestand auf dem ehem. Schulgartengelände, abfallendes Gelände und damit einhergehende Vernässung).

Die Variante einer behutsamen Inanspruchnahme wird von allen Beteiligten favorisiert und wird somit als Geltungsbereich für das Bebauungsplanverfahren vorgeschlagen. Hier könnten ca. 10 Eigenheime/Wohneinheiten entstehen.

Ein Bebauungsplanverfahren für weniger Grundstücke ist nicht wirtschaftlich darstellbar (überproportional hohe Aufwendungen und Kosten).

### Beteiligung Bürgerverein

Die Überplanung der gesamten Fläche war vom Bürgerverein Spremberger Vorstadt in seiner schriftlichen Stellungnahme vom 14.07.2022 sowie im persönlichen Gespräch nicht befürwortet worden (Gründe: Umwelt und Landschaftsschutz, schützenswerter Baumbestand). Dies war Anlass der Entwicklung weiterer (reduzierterer) Varianten.

Der Bürgerverein wurde am 24.02.2023 zum geänderten Aufstellungsbeschluss beteiligt und um Stellungnahme gebeten.

### Beteiligung Grabelandpächter

Im Rahmen mündlicher Vorabstimmungen mit dem Vertreter der Grabelandpächter ist eine mögliche Regelung besprochen worden, welche die Nutzung der städtischen Flächen als Grabeland für etwa fünf Jahre (aufgrund der erforderlichen Vorbereitungs-, Planungs- und Nutzungszeiträume, Verlässlichkeit für die Nutzer für einen konkreten Zeitraum) sichern würde. Erst nach Ablauf der fünf Jahre soll eine Verwertung und bauliche Inanspruchnahme erfolgen. Diese Regelung wurde begleitend zum weiteren Planverfahren als gesonderte vertragliche Vereinbarung empfohlen und befürwortet.

Anlage 1: Übersichtsplan

Anlage 2: Lageplan mit Geltungsbereich Bebauungsplan

Anlage 3: Flächen im Eigentum der Stadt Cottbus/Chósebuz

Anlage 4: Geltungsbereich der Änderung Flächennutzungsplan