



| Vorlagen-Nr. | |
|--------------|-------------|
| StVV | IV – 032/23 |
| 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 | 04.04.2023 | <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 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:

**Bebauungsplan Nr. W/50/136 „Kleingartenanlage Kolkwitzer Straße Süd“
sowie Änderung des Flächennutzungsplanes
Aufstellungs- bzw. Einleitungs- sowie Auslegungsbeschluss**

Beschlussvorschlag:

Die Stadtverordnetenversammlung Cottbus/Chósebuzz möge beschließen:

- Für das im Lageplan (Anlage 2) gekennzeichnete Gebiet wird gemäß § 1 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) ein Bebauungsplan mit der Bezeichnung „**Nr. W/50/136 „Kleingartenanlage Kolkwitzer Straße Süd“**“ aufgestellt.
- Für den in der Anlage 4 gekennzeichneten Bereich ist der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren entsprechend § 8 Abs. 3 BauGB zu ändern.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes „**Nr. W/50/136 „Kleingartenanlage Kolkwitzer Straße Süd“**“ in der Fassung vom 30.03.2023 (Anlage 3) wird gebilligt.
- Der Entwurf der 18. Änderung des Flächennutzungsplanes in der Fassung vom 30.03.2023 (Anlage 4) wird gebilligt.
- Die unter Punkt 3 und 4 genannten Bauleitplanentwürfe sind gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen.

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 **Stimmenthaltungen**: _____

Problembeschreibung/Begründung:Anlass und Ziel der Planung

Als eines der Schlüsselprojekte des Strukturwandels mit 1.200 neuen Arbeitsplätzen soll beim neuen Bahnwerk Cottbus bereits Anfang 2024 mit der Errichtung der viergleisigen Halle 1 (westlich des Bestandswerkes) begonnen werden. Im Vorfeld des Baubeginns bedarf es der Verlagerung der Kleingartenanlage „An der Werkstatt“ (105 Parzellen im Eigentum von Bahn-Landwirtschaft e.V.) durch die Deutsche Bahn AG (DB AG). Zur Einhaltung des Zeitplanes strebt die DB AG eine zügige und einvernehmliche Lösung an. Die Umzugsbereitschaft der Pächter in das Plangebiet an der Kolkwitzer Straße ist unter Einhaltung umfangreicher Bedingungen durch die Deutsche Bahn AG hergestellt worden.

Städtebauliches Planungsziel ist die Errichtung einer Dauerkleingartenanlage (KGA) gem. § 1 Absatz 3 Bundeskleingartengesetz (BKleinG) als Ersatzstandort für die bestehende KGA „An der Werkstatt“ der Bahn-Landwirtschaft e.V.. Die Fläche ist unbebaut und wird landwirtschaftlich genutzt.

Verfahren

Zur Schaffung der bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Neuerrichtung einer Dauerkleingartenanlage nach BKleinG ist durch die Stadt Cottbus/Chósebusz die Aufstellung eines Bebauungsplanes südlich der Kolkwitzer Straße geplant. Parallel muss eine Änderung des rechtswirksamen Flächennutzungsplans erfolgen, da aus der derzeitigen Darstellung einer geplanten Waldfläche eine Entwicklung einer privaten Grünfläche (Kleingartenanlage) nicht möglich ist.

Räumlicher Geltungsbereich/Lage

Das Plangebiet ist ca. 4,8 ha groß und liegt westlich der Bestandsbebauung in direkter Nachbarschaft zum Friedhof Ströbitz am Ortsausgang südlich der Kolkwitzer Straße. Die geplante künftige Dauerkleingartenanlage schafft einen verträglichen Übergang zwischen der künftigen Wohnbebauung in den Plangebieten Kolkwitzer Straße 1 und 2 und dem Ströbitzer Friedhof bzw. der offenen Landschaft. (Anlage 1)

Verfahrensstand

Nach der Information im Bau- und Verkehrsausschuss am 08.02.2023 erfolgte im Februar/März die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange. Aus diesen Beteiligungsschritten gingen keine kritischen Hinweise hervor, die der Planverwirklichung entgegenstehen.

Eingriffs- und Ausgleichsbilanz

Bei der Realisierung der Kleingartenanlage kommt es aufgrund der geplanten Gartenlauben und der Stellplatzanlage zu einer ca. 15% Versiegelung (7.200 m²) der Gesamtfläche. Der damit einhergehende Eingriff in Natur und Landschaft wird innerhalb des Plangebietes ausgeglichen. Kleingärten verfügen im Vergleich zu Ackerflächen zudem über eine deutlich höhere Arten- und Lebensraumvielfalt sowie über entsprechenden Baumbestand, der mittels festgesetzten Pflanzpflichten gesichert wird. Hinzu kommen Gehölzpflanzungen zur Einfriedung und entlang der Kolkwitzer Straße zur optischen Abgrenzung. Weitere Bedarfe können u.a. im Parkplatzbereich ausgeglichen werden.

-Fortsetzung auf Seite 3-

Finanzielle Auswirkungen:
 Ja

 Nein
1. Gesamtkosten:2. Sicherstellung der Finanzierung:

Die Finanzierung ist mittels städtebaulichen Vertrags zwischen der Stadt Cottbus/Chósebusz und der DB AG abgesichert.

3. Folgekosten:

/

-Fortsetzung von Seite 2-

Auch die angedachte Pflanzenkläranlage erhöht die Attraktivität für wassergebundene Insekten. Nach Realisierung der Planung ist für alle Naturhaushaltsfunktionen von ökologischen Verbesserungen und für das Landschaftsbild von einer erhöhten Attraktivität und Aufenthaltsqualität auszugehen.

Die benachbarten Grünstrukturen zum Friedhof bleiben von der Planung unberührt. Es wird ausschließlich die Ackerfläche in Anspruch genommen. Geschützte Tier- und Pflanzenarten sind bisher nicht bekannt.

Beteiligung Bürgerverein

Der Bürgerverein Ströbitz hat mit Mail vom 23.03.2023 die Bereitstellung der Ausweichfläche für die Gartenbesitzer am neuen Standort befürwortet. (Anlage 5)

Beteiligung Kleingärtner

Die Standortsuche und insbesondere das Gestaltungskonzept der neuen Kleingartenanlage, mit insgesamt 101 Parzellen + 1 Musterparzelle, fand stets in enger Kooperation mit den Vorstandsmitgliedern der KGA „An der Werkstatt“ sowie einem Vertreter der Bahn-Landwirtschaft e.V. (Verpächter), der Stadtverwaltung Cottbus und der DB Fahrzeuginstandhaltung statt. Seitens der Kleingärtner wird von dem Verbleib im Verbund von ca. 60 - 70% der bisherigen Pächter ausgegangen. (Anlage 6)

Anlage 1: Übersichtsplan/ Lage im Stadtgebiet

Anlage 2: Lageplan mit Geltungsbereich Bebauungsplan

Anlage 3: Entwurf des Bebauungsplanes, Stand 30.03.2023

Anlage 4: Entwurf der 18. Änderung des Flächennutzungsplanes, Stand 30.03.2023

Anlage 5: Stellungnahme BV Ströbitz vom 23.03.2023

Anlage 6: Stellungnahme des Vorstandes der KGA „An der Werkstatt“