



Vorlagen-Nr.	
StVV	IV – 048/23
HA	

Geschäftsbereich: IV

Fachbereich: 61

Termin der Tagung: 27.09.2023

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	01.08.2023	<input checked="" type="checkbox"/> Ausschuss für Umwelt und Klimaschutz	14.09.2023
<input type="checkbox"/> Ausschuss für Haushalt und Finanzen		<input checked="" type="checkbox"/> Ausschuss für Bau und Verkehr	13.09.2023
<input type="checkbox"/> Ausschuss für Recht, Ordnung, Sicherheit und Petitionen		<input checked="" type="checkbox"/> Hauptausschuss	20.09.2023
<input type="checkbox"/> Ausschuss für Soziales, Gesundheit und Rechte für Minderheiten		<input checked="" type="checkbox"/> Stadtverordnetenversammlung	27.09.2023
<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“, Ströbitz
Abwägungs- und Satzungsbeschluss

Beschlussvorschlag:

Die Stadtverordnetenversammlung Cottbus/Chóšebuz möge beschließen:

- Das Ergebnis der Behandlung der in den Verfahren nach §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB von der Öffentlichkeit sowie der Behörden und den sonstigen Trägern öffentlicher Belange vorgebrachten Stellungnahmen (Anlage 1) wird gebilligt.
- Der Bebauungsplan „W/50/136 „Kleingartenanlage Kolkwitzer Straße Süd“ in der Fassung vom 01.08.2023 bestehend aus Planzeichnung und textlichen Festsetzungen wird gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen. Die zugehörige Begründung wird einschließlich Umweltbericht gebilligt.

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/Chósebus 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 2)

Verfahrensstand

Auf Antrag der DB FZI vom 12.01.2023 erfolgte die Erstinformation im Bau- und Verkehrsausschuss am 08.02.2023 sowie darauffolgende die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange im Februar/März. Aus diesen Beteiligungsschritten gingen keine kritischen Hinweise hervor, die der Planverwirklichung entgegenstehen. Mit dem Aufstellungs- und Auslegungsbeschluss am 29.04.2023 wurde im Juni die nochmalige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Träger öffentlicher Belange durchgeführt. In der Abwägungsunterlage (Anlage 1) sind die planrelevanten Stellungnahmen und die Entscheidung zum Umgang des Hinweises gegenübergestellt.

Zum Abschluss des Verfahrens ist der Bebauungsplan „W/50/136 „Kleingartenanlage Kolkwitzer Straße Süd“ in der Fassung vom 01.08.2023 bestehend aus Planzeichnung und textlichen Festsetzungen (Anlagen 3) als Satzung zu beschließen und die zugehörige Begründung einschließlich des Umweltberichts (Anlagen 4) sowie das Ergebnis des Abwägungsvorgangs (Anlage 1) zu billigen.

-Fortsetzung auf Seite 3-

Finanzielle Auswirkungen:
 Ja

 Nein
1. Gesamtkosten:2. Sicherstellung der Finanzierung:

Über städtebauliche Verträge bzw. Erschließungsvertrag ist die Finanzierung des B-Plans, die Realisierung der Zufahrt, die Lärm-/Sichtschutzwand, die Ausgleich- und Kompensationsmaßnahmen sowie Kostenbeteiligung zur Übernahme des Straßenabschnitt in die Baulast der Stadt Cottbus von der Deutschen Bahn gesichert.

3. Folgekosten:

/

-Fortsetzung von Seite 2-

Erschließung

Die verkehrliche Erschließung für den PKW erfolgt ausschließlich über die Kolkwitzer Straße. Die konkrete Lage der Zufahrt wurde im Planungsprozess mit dem Landesbetrieb Straßenwesen als derzeit zuständiger Baulastträger in diesem Bereich abgestimmt. Aus dem Ergebnis der verkehrstechnischen Voruntersuchung bedarf es im Spätverkehr aufgrund der hohen Belastung (672 PKW-Einheiten) des Verkehrs stadtauswärts zur Gewährleistung der Abbiegevorgänge eines separaten Linksabbiegestreifens. Die Realisierung der Abbiegespur und der Anpassung des vorhandenen Radweges (stadteinwärts) durch die DB AG wird im Erschließungsvertrag vereinbart.

Zur Abschirmung der Kleingartenanlage erhält die Anlage parallel zur Kolkwitzer Straße eine 3 m hohe grüne Sichtschutzwand, die gleichzeitig als aktiver Lärmschutz (Überschreitungen der Orientierungswerte für Lärm) fungiert. Da Außerorts eine Anbauverbotszone von 20 m zur Landesstraße 49 zu berücksichtigen ist, bedarf die kurzfristige Realisierung dieser baulichen Anlage (Lärmschutzwand) sowie der Lauben der nördlichen Parzellen unmittelbar an der L49, dass der Teilabschnitt bis zum Ströbitzer Friedhof in der Kolkwitzer Straße in die Baulast der Stadt Cottbus übertragen wird. Im Sinne der Realisierbarkeit des Vorhabens wurde diese Vorgehensweise zwischen allen Beteiligten abgestimmt.

Auf Antrag des Vorhabenträgers beantragt die Stadt Cottbus beim Baulastträger (Landesbetrieb Straßenwesen) die Neufestsetzung der Ortsdurchfahrt Kolkwitzer Straße. Die Neufestsetzung der Ortsdurchfahrt und deren Begründung wird durch einen Beschluss der Stadtverordnetenversammlung (IV-057/23) bestätigt. Mit Übernahme des Straßenabschnitts in die Baulast der Stadt Cottbus erfolgt die Versetzung der Ortstafel und des Ortsdurchfahrtsstein (Baulastträgergrenze) westlich des Friedhofes. Folglich liegt der Bereich der Kleingartenanlage künftig innerorts und eine Bebauung ist künftig auch innerhalb des 20 m Korridors möglich. Für die künftige Unterhaltung der 315 m Straße in der Baulast der Stadt Cottbus wird eine Kostenbeteiligung zwischen der Deutschen Bahn und der Stadt vereinbart.

Eine verkehrliche Erschließung für Autofahrer über den Klein Ströbitzer Weg (geschützte Allee) aus Richtung Süden ist nicht vorgesehen. Im Bebauungsplan ist der Weg als öffentliche Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung „Fuß- und Radweg“ gesichert. Die Bestandssituation u.a. auch zur Erreichbarkeit des Friedhofes wird nicht qualifiziert und die geschützte Allee bleibt somit erhalten. Auch von Seiten der Kleingartenanlage ist ein Sicherheitsabstand zur Baumallee einzuhalten.

Die Anlage selbst ist über den Hauptweg für Be- und Entladungszwecken, sowie Rettung im Einrichtungsverkehr im Ringschluss befahrbar.

Eingriffs- und Ausgleichsbilanz

Insgesamt geht der B-Plan von einer maximalen Versiegelung von 5.664m² aus (2.664m² Vollversiegelung durch Gebäude und Lärmschutzwand; 3.000m² Teilversiegelung durch Stellplätze, Erschließung und Nebenerschließung; 75% von insgesamt 4.000m² Fläche Teilversiegelung). Als Kompensation ist im Plangebiet die Pflanzung von Bäumen und Sträuchern vorgesehen. Insgesamt sind 113 Bäume oder 5.650 Sträucher als Kompensation für die Versiegelung zu pflanzen. Der Gesamtumfang der Pflanzungen kann gleichermaßen über die Pflanzung von Bäumen und Sträuchern realisiert werden. Die Anzahl „Bäume“ und „Sträucher“ ist entsprechend der Formel (je 50m² Versiegelung 1 Baum oder 10 Sträucher) anzupassen.

Die benachbarten Grünstrukturen zum Friedhof bleiben von der Planung unberührt. Es wird ausschließlich der bisherigen Ackerfläche in Anspruch genommen. Die im Zusammenhang der Kampfmitteluntersuchung in Anspruch genommenen Grünstrukturen der Hecken am Friedhof werden und durch Zupflanzungen verdichtet, aufgewertet bzw. ersetzt. Geschützte Tier- und Pflanzenarten sind nicht vorhanden.

Beteiligung Bürgerverein

Der Bürgerverein Ströbitz hat mit Mail vom 23.03.2023 die Bereitstellung der Ausweichfläche für die Gartenbesitzer am neuen Standort bereits befürwortet. Im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit hatte der Bürgerverein erneut die Möglichkeit zur Stellungnahme. Die Bereitstellung der Ausweichfläche wurde nochmals bestätigt. (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 Vertreter der Bahn-Landwirtschaft e.V. (Eigentümer und künftiger Verpächter), der Stadtverwaltung Cottbus und der DB Fahrzeuginstandhaltung statt.

Anlage 1: Abwägungsunterlage

Anlage 2: Übersichtsplan/ Lage im Stadtgebiet

Anlage 3: Planzeichnung und textliche Festsetzungen, Stand 01.08.2023

Anlage 4: Begründung einschließlich Umweltbericht, Stand 01.08.2023

Anlage 5: Stellungnahme BV Ströbitz vom 23.03.2023