



Vorlagen-Nr.	
StVV	IV-059/23
HA	

Geschäftsbereich: II

Fachbereich: 61

Termin der Tagung: 25.10.2023

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	19.09.2023	<input checked="" type="checkbox"/> Ausschuss für Umwelt und Klimaschutz	12.10.2023
<input type="checkbox"/> Ausschuss für Haushalt und Finanzen		<input checked="" type="checkbox"/> Ausschuss für Bau und Verkehr	11.10.2023
<input type="checkbox"/> Ausschuss für Recht, Ordnung, Sicherheit und Petitionen		<input checked="" type="checkbox"/> Hauptausschuss	18.10.2023
<input type="checkbox"/> Ausschuss für Soziales, Gesundheit und Rechte für Minderheiten		<input checked="" type="checkbox"/> Stadtverordnetenversammlung	25.10.2023
<input type="checkbox"/> Ausschuss für Bildung, Sport, Kultur und sorbisch/wendische Angelegenheiten		<input checked="" type="checkbox"/> Beteiligung Ortsbeiräte nach KVerf	20.07.2023
<input type="checkbox"/> Ausschuss für Wirtschaft, Beteiligung und Strukturwandel		<input type="checkbox"/> Information an AG Ortsteile	
		<input type="checkbox"/> Jugendhilfeausschuss	

Beratungsgegenstand:

Bebauungsplan Nr. N/33/118 „Saspow Grünstraße“
Abwägungs- und Satzungsbeschluss

Beschlussvorschlag:

Die Stadtverordnetenversammlung 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 wird gebilligt.
- Der Bebauungsplan Nr. N/33/118 „Saspow Grünstraße“ in der Fassung vom 13.07.2023 bestehend aus Planzeichnung und textlichen Festsetzungen wird gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen. Die zugehörige Begründung wird einschließlich Umweltbericht gebilligt.

Tobias Schick

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

Problembeschreibung/Begründung:Lage / räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt im Norden der Stadt Cottbus/Chósebusz im Ortsteil Saspow (s. Anlage 1 Übersichtsplan). Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes (B-Plan) umfasst eine weitestgehend im kommunalen Eigentum befindliche Fläche von ca. 1,6 Hektar und grenzt im Südwesten unmittelbar an die Saspower Hauptstraße, im Westen sowie im Norden an bestehende Wohnbebauung und im Osten sowie im Süden an Wiesen- und Waldflächen an.

Anlass und Ziel der Planung

Die Erforderlichkeit der Planaufstellung ergibt sich aus der Maßgabe zur Aktivierung von Bauland, der bestehend hohen Nachfrage nach Wohnbauflächen im Ortsteil sowie aus der Herstellung der Erschließung des bezeichneten Standortes. Mit der Aufstellung des B-Planes werden die entsprechenden planungsrechtlichen Zulässigkeitsvoraussetzungen geschaffen. Um den ländlichen Charakter des Ortsteils zu bewahren, sollen Grundstücke von mindestens 650 m² mit ortsbildtypischer Einzelhausbebauung entstehen.

Verfahren

Mit Beschluss der Stadtverordnetenversammlung (StVV) vom 28.10.2020 wurde die Aufstellung des B-Planes Nr. N/33/118 „Saspow Grünstraße“ im Regelverfahren nach dem Baugesetzbuch (BauGB) formell eingeleitet (Beschlussnummer: IV-045-12/20). Da die Planung den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entspricht, muss dieser nicht in einem Parallelverfahren geändert werden. Der vorliegende Plan steht zudem im Einklang mit den Zielen der Raumordnung (Schreiben Gemeinsame Landesplanungsabteilung vom 10.01.2023).

Die Beteiligungen der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB (im Zeitraum vom 28.11. bis 30.12.2022) und der Behörden sowie Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB (im Zeitraum vom 28.11.2022 bis 13.01.2023) zum B-Planentwurf wurde durchgeführt. Vorgetragene Anregungen, Einwände und/oder Bedenken mit Planungsrelevanz sind unter Beachtung der öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander abgewogen worden (s. Anlage 2 Abwägungsunterlage). Die vorgebrachten Hinweise führten zu keiner Änderung der Festsetzungen des B-Planes. Einzelne Sachverhalte wurden in der Begründung konkretisiert oder redaktionell ergänzt.

Der erreichte Verfahrensstand rechtfertigt die hiermit avisierte Fassung des Abwägungs- und Satzungsbeschlusses zum gegenständlichen B-Plan durch die StVV. Voraussetzung dafür ist die Billigung des Abwägungsergebnisses (s. Anlage 2). Nachfolgend ist der Bebauungsplan Nr. N/33/118 „Saspow Grünstraße“ in der Fassung vom 13.07.2023 bestehend aus Planzeichnung und textlichen Festsetzungen (s. Anlage 3) als Satzung zu beschließen und die zugehörige Begründung einschließlich Umweltbericht mit Stand vom 13.07.2023 (s. Anlage 4) zu billigen.

-Fortsetzung auf Seite 3-

Finanzielle Auswirkungen:
 Ja

 Nein
1. Gesamtkosten:

39.793,46 EUR

2. Sicherstellung der Finanzierung:

Produktsachkonto: 51101000 / 5431008

3. Folgekosten:

Festsetzungen und Umweltbelange

Im B-Plan werden konkret Baufelder für zwei reine und ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt, die Raum für etwa zwölf Einzelhäuser schaffen. Erschlossen wird das neue Gebiet über die Anbindung an die Saspower Hauptstraße. Ferner wird eine Durchbindung zur bestehenden Grünstraße planungsrechtlich mittels einem Fuß- und Radweg gesichert. Zum Schutz und zur Wahrung eines konsistenten Ortsbildes wird neben der zwingenden Zweigeschossigkeit die Erforderlichkeit von Satteldächern sowie eine maximale Traufhöhe zur Einordnung in die dörfliche Umgebung festgesetzt.

In die Geltungsbereichsfläche ist ein 25,0 Meter breiter Streifen im Osten des Plangebiets mit einbezogen, der zur Gestaltung des Übergangs vom Siedlungsbereich in die Landschaft und zugleich als Fläche für Ausgleichsmaßnahmen (Gehölzpflanzungen) zur Verfügung steht. Darüber hinaus wird im Rahmen der Kompensation von Eingriffen in Natur und Landschaft (hier insb. Flächenversiegelung) eine externe Ausgleichsmaßnahme (ökologischer Waldumbau) im Ortsteil Schmellwitz umgesetzt. Ferner wurde bereits frühzeitig ein Baugrundgutachten zur Untersuchung der Bodenverhältnisse sowie der anthropogenen Altablagerungen im südlichen Plangebiet erstellt. Die Erkenntnisse aus diesem wurden ebenso wie die Erfordernisse aus dem vorliegenden Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag in die Unterlagen eingearbeitet.

Beteiligung Ortsbeirat

Der Ortsbeirat (OBR) Saspow hat der Aufstellung des B-Planes bereits am 14.09.2020 zugestimmt. Er ist gem. § 46 Abs. 1 Nr. 2 der Brandenburgischen Kommunalverfassung (BbgKVerf) erneut zur nun vorliegenden B-Plansatzung in der Fassung vom 13.07.2023 gehört worden. Mit Schreiben vom 25.08.2023 stimmte der OBR dieser zu (s. Anlage 5).

Weiteres Vorgehen

Der Stadt Cottbus/Chóśebuz entstehen mit der beschlussgegenständlichen Planung Kosten. Die Mittel zur Finanzierung der Planungs- und Gutachterleistungen stehen im Haushalt bereit. Eine Refinanzierung des Eigenmitteleinsatzes erfolgt mit der zeitnah avisierten Veräußerung der im kommunalen Eigentum befindlichen Grundstücke. Diese haben mit der Schaffung von Planungsrecht eine Wertsteigerung erfahren. Der Verkauf der Liegenschaft wird im Rahmen einer öffentlichen Ausschreibung/Konzeptvergabe erfolgen.

Anlagen

Anlage 1: Übersichtsplan

Anlage 2: Abwägungsunterlage

Anlage 3: Bebauungsplan Nr. N/33/118 „Saspow Grünstraße“ (Satzung in der Fassung vom 13.07.2023)

Anlage 4: Begründung einschließlich Umweltbericht (Stand 13.07.2023)

Anlage 5: Stellungnahme OBR Saspow vom 25.08.2023