



Vorlagen-Nr.	
StVV	IV-065/23
HA	

Geschäftsbereich: IV

Fachbereich: 61

Termin der Tagung: 20.12.2023

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	07.11.2023	<input checked="" type="checkbox"/> Ausschuss für Umwelt und Klimaschutz	07.12.2023
<input type="checkbox"/> Ausschuss für Haushalt und Finanzen		<input checked="" type="checkbox"/> Ausschuss für Bau und Verkehr	06.12.2023
<input type="checkbox"/> Ausschuss für Recht, Ordnung, Sicherheit und Petitionen		<input checked="" type="checkbox"/> Hauptausschuss	13.12.2023
<input type="checkbox"/> Ausschuss für Soziales, Gesundheit und Rechte für Minderheiten		<input checked="" type="checkbox"/> Stadtverordnetenversammlung	20.12.2023
<input type="checkbox"/> Ausschuss für Bildung, Sport, Kultur und sorbisch/wendische Angelegenheiten		<input checked="" type="checkbox"/> Beteiligung Ortsbeiräte nach KVerf	25.09.2023
<input type="checkbox"/> Ausschuss für Wirtschaft, Beteiligung und Strukturwandel		<input type="checkbox"/> Information an AG Ortsteile	
		<input type="checkbox"/> Jugendhilfeausschuss	

Beratungsgegenstand:

**Bebauungsplan Nr. N/33/137 „Wohngebiet am Friedhof“, Saspow
sowie Änderung des Flächennutzungsplanes
Aufstellungs- und Einleitungsbeschluss**

Beschlussvorschlag:

Die Stadtverordnetenversammlung Cottbus/Chósebuz möge beschließen:

- Für das im Lageplan gekennzeichnete Gebiet wird gemäß § 1 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) ein Bebauungsplan mit der Bezeichnung Nr. N/33/137 „Wohngebiet am Friedhof“, Saspow aufgestellt.
- Für den im Lageplan gekennzeichneten Bereich ist der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren entsprechend § 8 Abs. 3 BauGB zu ändern.

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:**Anlass und Ziel der Planung**

Gemäß aktueller Bevölkerungsprognosen wird für die Stadt Cottbus/Chósebusz entsprechend dem Entwicklungsszenario „Innovativer Strukturwandel in der Lausitz“ bis zum Jahr 2040 ein Wachstum auf insgesamt ca. 114.000 Einwohner prognostiziert (www.cottbus.de/prognose). Grundlage dieses Szenarios bilden u. a. die von der Bundes- und Landesregierung beschlossenen Hilfemaßnahmen zur Strukturentwicklung in der Lausitzer Region. Die damit avisierte Ansiedlung und Etablierung von Industrie-, Gewerbe- und Dienstleistungsbetrieben, Forschungsinstituten oder Hochschulausgründungen ist mit neuen Arbeitsplätzen und einem resultierenden Fachkräftezustrom verbunden, für den qualitative Wohnraumkapazitäten geschaffen werden müssen.

Das in Rede stehende Gebiet im nördlichen Ortsteil Saspow befindet sich planungsrechtlich im Außenbereich gemäß § 35 BauGB. Es wurde bereits im Zuge der Erarbeitung des Baulandkatasters als Wohnbaupotential identifiziert und bietet sich für eine wohnbauliche Entwicklung an. Die Möglichkeiten zur Innenentwicklung unter Ausnutzung bestehender Baurechte im Ortsteil Saspow sind nahezu erschöpft. Der Erweiterung der Ortslage in den Außenbereich hinein stehen, aufgrund der Lage im Landschaftsschutzgebiet „LSG Spreeaue Cottbus – Nord“, zudem planungs- und umweltrechtlich beachtliche Belange entgegen. Nördlich der Fläche befindet sich in einiger Entfernung der Sportplatz (siehe Anlage 2). Im Osten und Süden grenzen die Flächen an bereits vorhandene Wohnstrukturen sowie den zwischen den Wohnhäusern gelegenen Friedhof von Saspow an. Im Westen verläuft in größerer Entfernung die Marjana-Domaskojc-Straße. Entwickelt werden soll ein Wohngebiet bestehend aus Einfamilienhäusern mit ca. 12 Wohneinheiten. Die Erschließung des Standortes ist über die Saspower Hauptstraße geplant. Das neue Wohngebiet soll die vorhandene Bestandsstruktur aufgreifen und sinnvoll ergänzen.

Verfahren

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt unter Beachtung der Bestimmungen des BauGB im Regelverfahren mit Umweltbericht. Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Cottbus stellt das Areal als Grünfläche dar. Aufgrund dessen ist eine entsprechende Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB vorzunehmen. Der Geltungsbereich umfasst private als auch kommunale Flächen (siehe Anlage 3). Seitens des Privatbesitzers der südlichen Fläche wurde bereits das Interesse einer Gebietsentwicklung bekundet und die Bereitschaft zur Schließung eines städtebaulichen Vertrages nebst der Übernahme von Planungskosten signalisiert. Im Interesse der Stadt soll auch das nördlich gelegene und in kommunalem Eigentum befindliche Grundstück einer Baulandentwicklung zugeführt werden. Die Übernahme der Planungsleistung soll im Weiteren einem noch zu ermittelnden, geeigneten Vorhabenträger übergeben werden. Dazu soll nach Aufstellungsbeschluss die Vermarktung des kommunalen Grundstückes (Gem. Saspow, Flur 71, FS 86/2) in Form einer Konzeptvergabe erfolgen. Im Anschluss daran - jedoch vor Abschluss des Grundstückskaufvertrages - ist ein städtebaulicher Vertrag zur Sicherung der Planungsziele sowie zur Übernahme der Planungskosten und der damit einhergehenden Freistellung der Stadt Cottbus/Chósebusz von allen im Zusammenhang mit der B-Planaufstellung entstehenden Kosten durch den potentiellen Vorhabenentwickler zu schließen. Sobald erforderlich, werden weitere Folgeverträge (Übernahme Erschließungskosten etc.) geschlossen. Da eine geordnete städtebauliche Entwicklung nur in Anbetracht der in den Anlagen bezeichneten Gesamtfläche sinnvoll ist (gemeinschaftliche Entwicklung der noch kommunalen Flurstücke 86/2 und 795 und der bereits im Privateigentum befindlichen Flurstücke 50/1 und teilweise 794), wirken ggfs. zwei Vorhabenträger, deren Interessen unter Beachtung der Planungsziele in Übereinstimmung zu bringen sind, an der Projektentwicklung mit. Vorausgesetzt wird dabei die Schließung von städtebaulichen Verträgen sowie die Bereitschaft zur Planungskostenübernahme.

Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst das in der Anlage 2 umrandete Areal in der Gemarkung Saspow mit einer Gesamtfläche von ca. 1,04 ha mit den Flurstücken der Flur 71: 50/1, 86/2, 795 sowie teilweise 794.

Beteiligung

Der Ortsbeirat Saspow wurde am 25.09.2023 über die beabsichtigte Aufstellung des Bebauungsplanes informiert und um Stellungnahme gebeten.

Finanzielle Auswirkungen: Ja Nein1. Gesamtkosten:2. Sicherstellung der Finanzierung:

Über abzuschließende städtebauliche Verträge.

3. Folgekosten:

/

-Fortsetzung von Seite 2-

Anlage 1: Übersichtsplan

Anlage 2: Lageplan mit Geltungsbereich Bebauungsplan und Flächennutzungsplan

Anlage 3: Flächen im Eigentum der Stadt Cottbus/Chósebus