



Vorlagen-Nr.	
StVV	IV-023/21
HA	

Geschäftsbereich: IV

Fachbereich: 61

Termin der Tagung: 28.04.2021

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	23.03.2021	<input checked="" type="checkbox"/> Ausschuss für Umwelt und Klimaschutz	15.04.2021
<input type="checkbox"/> Ausschuss für Haushalt und Finanzen		<input checked="" type="checkbox"/> Ausschuss für Bau und Verkehr	14.04.2021
<input type="checkbox"/> Ausschuss für Recht, Ordnung, Sicherheit und Petitionen		<input checked="" type="checkbox"/> Hauptausschuss	21.04.2021
<input type="checkbox"/> Ausschuss für Soziales, Gesundheit und Rechte für Minderheiten		<input checked="" type="checkbox"/> Stadtverordnetenversammlung	28.04.2021
<input type="checkbox"/> Ausschuss für Bildung, Sport, Kultur und sorbisch/wendische Angelegenheiten		<input checked="" type="checkbox"/> Beteiligung Ortsbeiräte nach KVerf	11.03.2021
<input type="checkbox"/> Ausschuss für Wirtschaft, Beteiligung und Strukturwandel		<input type="checkbox"/> Information an AG Ortsteile	
		<input type="checkbox"/> Jugendhilfeausschuss	

**Beratungsgegenstand:**

1. Änderung des Bebauungsplans „Am Alten Spreewaldbahnhof“

**Beschlussvorschlag:**

Die Stadtverordnetenversammlung Cottbus möge beschließen:

- Für das im Lageplan (Anlage 1) gekennzeichnete Gebiet wird gemäß § 1 Abs. 3 Satz 1 Baugesetzbuch (BauGB) i.V. m. § 2 Abs. 1 Satz 1 BauGB der Bebauungsplan „Am Alten Spreewaldbahnhof“ geändert.
- Das Planungsziel ist eine Reduzierung der Wohnbauflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes. Im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes ist dieses Planungsziel für den Ortsteil Sielow weiter zu konkretisieren.
- Der Beschluss zur Einleitung der 1. Änderung des Bebauungsplanes ist ortsüblich bekannt zu machen.
- Die Öffentlichkeit ist gemäß § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB frühzeitig über die Ziele der Bebauungsplanänderung zu unterrichten.

\_\_\_\_\_  
Holger Kelch

**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:**

Die Stadtverordnetenversammlung Cottbus/Chósebuz hat auf ihrer Sitzung am 24.02.2021 dem Antrag AT-12/21, Antragsteller SPD, CDU zur Änderung des Bebauungsplanes „Am Alten Spreewaldbahnhof“ stattgegeben.

*Der Oberbürgermeister/die Stadtverwaltung wurden beauftragt im Rahmen der Überarbeitung des Flächennutzungsplanes den Bebauungsplan „Am Alten Spreewaldbahnhof“ in Cottbus/Chósebuz-Sielow zu ändern und in diesem Bereich keine Neuansiedlung von über 300 Wohneinheiten mehr vorzusehen. Die zukünftige Zielsetzung der dortigen stadtplanerischen Entwicklung soll ortsbildverträglich und ergebnisoffen im Rahmen des aktuell (an)laufenden Verfahrens zur Überarbeitung des Flächennutzungsplanes für die Stadt Cottbus/Chósebuz entwickelt werden.*

Der Bebauungsplan „Am Alten Spreewaldbahnhof“ wurde in Planungshoheit der Gemeinde Sielow aufgestellt und ist am 29.09.1993 rechtswirksam geworden. Der Bebauungsplan enthält die rechtsverbindlichen Festsetzungen zur Errichtung eines allgemeinen Wohngebietes für ca. 300 bis 400 Wohneinheiten. Mit der Planumsetzung wurde in den straßenbegleitenden Bereichen der Straße Am Birkenhain und der Striesower Straße begonnen. Aus planungsrechtlicher Sicht liegen jedoch die Sachverhaltsvoraussetzungen für die Erteilung von weiteren Baugenehmigungen im Plangebiet nicht vor. Bei den noch zur Bebauung anstehenden Grundstücken handelt es sich (aktuell) um kein Bauland, sondern um Flächen, die nach § 30 BauGB für eine bauliche Nutzung bestimmt, aber noch nicht baureif sind. Die Herstellung der plangerechten Erschließung dieser Flächen ist bisher weder durch Maßnahmen der Bodenordnung noch durch erforderliche Fachplanungen vorbereitet worden. Auch für die weiteren straßenbegleitenden Bauflächen an der Striesower Straße liegen die Voraussetzungen einer gesicherten Erschließung nicht vor, weil die Verkehrsfläche nicht ausgebaut und entsprechend mit den stadtechnischen Anlagen ausgestattet ist.

Das dem Bebauungsplan zu Grunde liegende städtebauliche Konzept aus 1993 entspricht mit seiner planerischen Zielsetzung insbesondere zur Bauweise und zum Maß der Nutzung nicht mehr den heutigen Anforderungen an eine ländlich geprägte Siedlungsentwicklung.

Mit dem Beschluss zur 1.Änderung des Bebauungsplanes wird die planerische Zielsetzung zur Schaffung der Zulässigkeitsvoraussetzungen für eine städtebaulich vertretbare und bedarfsgerechte Entwicklung von Wohnbauflächen in der Ortsrandlage eines wesentlich ländlich geprägten Raumes bei gleichzeitig sparsamem Umgang mit der Ressource Boden und Beibehaltung der Wohn- und Lebensqualitäten der Ortsteilbewohner verfolgt.

Das Verfahren zur Änderung des Bebauungsplanes erfolgt nach den Vorschriften des Baugesetzbuches (BauGB), die auch für die Aufstellung von Bebauungsplänen gelten.

Die Planänderung ist auch i. S. des § 1 Abs. 3 BauGB erforderlich.

Das Erfordernis einer Planänderung hängt von den Entwicklungsvorstellungen und somit von der planerischen Konzeption der Gemeinde ab. Der Flächennutzungsplan der Stadt Cottbus/Chósebuz, Stand 2003, stellt für den Bereich „Am Alten Spreewaldbahnhof“ entsprechend geltendem Ortsrecht eine Wohnbaufläche dar.

Mit der Aufstellung des Ortsteilentwicklungskonzeptes (OEK) 2017 wurde auf der Ortsteilebene für den Bereich „Am Alten Spreewaldbahnhof“ die planerische Zielstellung hinsichtlich der Größe des Plangebietes und dem zulässigen Umfang von Wohnbauflächen bereits modifiziert. Danach soll eine bauliche Entwicklung nur noch im straßenbegleitenden Bereich der Striesower Straße erfolgen.

**Finanzielle Auswirkungen:** Ja Nein**1. Gesamtkosten:**

Gesamtkosten ca.95,00 T€ (Kostenschätzung Planungs- und Gutachterkosten), davon sind 55,00 T€ im HH für 2022 und 2023 gesichert.

40,00 T€ sind nachträglich noch zu sichern

**2. Sicherstellung der Finanzierung:**

Produktsachkonto: 511 010 000 / 5431008

**3. Folgekosten:**

## Problembeschreibung/Begründung - Ergänzungsblatt

Laut dem OEK sind dem Grundsatz zur Innen- vor der Außenentwicklung folgend weitere Flächenpotentiale / Baulücken im Ortsteil für die individuelle Wohnbebauung abgestimmt worden, auf denen Aktivierung die Stadt Cottbus/Chósebus absehbar aber nicht Einfluss nehmen kann. In Ermangelung kurzfristig bebaubarer Grundstücke in Sielow erhöht sich spürbar die Nachfrage auch nach tlw. an Straßen angrenzenden Grundstücken, die jedoch der Waldeigenschaft unterliegen und i.d.R. als planungsrechtlicher Außenbereich zu beurteilen sind.

Insofern dient die Neuaufstellung des FNP gesamtstädtisch und ortsteilbezogen der Abwägung und des Interessenausgleichs in Bezug auf die im Planungszeitraum prognostizierten Bedarfe für das Wohnen, die soziale und technische Ausstattung der Siedlungsbereiche bei gleichzeitigem Erhalt und Schutz der ökologischen, wirtschaftlichen, kulturellen und sonstigen schutzbedürftigen Interessen zur nachhaltigen Sicherung der Lebensgrundlagen und Daseinsvorsorge.

Um einer zukunftsfähigen, auch den Traditionen und dem Gemeinwesen dienenden Ortsteilentwicklung gerecht werden zu können, bedarf es der Konkretisierung der planerischen Zielsetzung für die künftige Entwicklung von Wohnbauflächen im OT Sielow. Welche Anforderungen die stadtplanerische Entwicklung von Cottbus/Chósebus, so auch für den Ortsteil Sielow, in den kommenden Jahren erfüllen muss, ist mit der Überarbeitung im Verfahren zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes zu ermitteln und hinsichtlich aller planungsrelevanten Belange abzuwägen. Im Rahmen des aktuell laufenden Verfahrens zur Neuaufstellung des FNP sollen die Planungsziele für die Wohnbauflächenentwicklung den OT Sielow betreffend unter Beachtung des gesamtstädtischen Bedarfs einschließlich der Erfordernisse, die sich aus den Strukturentwicklungsmaßnahmen und den daraus resultierenden demografischen Entwicklungen ergeben ermittelt, Alternativen geprüft und mit den Belangen der Ortsteilentwicklung abgewogen werden. Der sich daraus ergebende Bedarf an Wohnbaufläche für den OT Sielow soll nur in dem notwendigen Umfang durch eine Außenentwicklung abgedeckt werden, wie er siedlungsstrukturell und ortsbildverträglich umgesetzt werden kann. Die Entstehung eines neuen autarken Siedlungsgebietes ist auszuschließen.

Die planerische Auseinandersetzung auf der Ebenen der Neuaufstellung des FNP ist verfahrensrechtlich geboten, da Bebauungspläne gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem FNP zu entwickeln sind. In Abhängigkeit des Prüfergebnisses im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes kann ggf. die Änderung des FNP in Teilen im Parallelverfahren für den Bereich des Alten Spreewaldbahnhofes erforderlich werden.

Mit der Einleitung des Verfahrens zur Änderung des Bebauungsplanes sind die Voraussetzungen zum Einsatz plansichernder Instrumente, Zurückstellung von Vorhaben nach § 13 BauGB und Erlass einer Veränderungssperre nach § 14 BauGB, gegeben.

Die Kosten für die Planänderung trägt die Stadt Cottbus/Chósebus.

Der Ortsbeirat wurde gemäß § 46 Abs. 1 Nr.2 der Kommunalverfassung des Landes Brandenburg (BbgKVerf) gehört. Der Ortsbeirat hat mit Schreiben (E-Mail) vom 11.03.2021 der Beschlussvorlage zur Aufstellung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes „Am Alten Spreewaldbahnhof“ zugestimmt.

Anlagen:

Anlage 1: Übersichtsplan

Anlage 2: Lageplan mit Geltungsbereich der Änderung des Bebauungsplanes

Anlage 3: Stellungnahme des Ortsbeirates Sielow vom 11.03.2021