



Vorlagen-Nr.	
StVV	IV – 077/22
HA	

Geschäftsbereich: IV

Fachbereich: 61

Termin der Tagung: 21.12.2022

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	15.11.2022	<input checked="" type="checkbox"/> Ausschuss für Umwelt und Klimaschutz	07.12.2022
<input type="checkbox"/> Ausschuss für Haushalt und Finanzen		<input checked="" type="checkbox"/> Ausschuss für Bau und Verkehr	08.12.2022
<input type="checkbox"/> Ausschuss für Recht, Ordnung, Sicherheit und Petitionen		<input checked="" type="checkbox"/> Hauptausschuss	14.12.2022
<input type="checkbox"/> Ausschuss für Soziales, Gesundheit und Rechte für Minderheiten		<input checked="" type="checkbox"/> Stadtverordnetenversammlung	21.12.2022
<input type="checkbox"/> Ausschuss für Bildung, Sport, Kultur und sorbisch/wendische Angelegenheiten		<input checked="" type="checkbox"/> Beteiligung Ortsbeiräte nach KVerf	07.11.2022
<input type="checkbox"/> Ausschuss für Wirtschaft, Beteiligung und Strukturwandel		<input type="checkbox"/> Information an AG Ortsteile	
		<input type="checkbox"/> Jugendhilfeausschuss	

**Beratungsgegenstand:**

**Bauleitplanverfahren „WOHNGBIET DISSENCHENER BINNENDÜNE I“  
Beschluss zur öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanentwurfes sowie des Entwurfes zur 06. Änderung des Flächennutzungsplanes (FNP)**

**Beschlussvorschlag:**

- Der Entwurf des Bebauungsplanes „WOHNGBIET DISSENCHENER BINNENDÜNE I“ in der Fassung vom 07.11.2022 bestehend aus Planzeichnung und textlichen Festsetzungen (Anlage 3) wird einschließlich der dazugehörigen Begründung mit Umweltbericht (Anlage 4) gebilligt.
- Der Entwurf der 06. Änderung des Flächennutzungsplanes in der Fassung vom Juni 2022 (Anlage 5) und die dazugehörige Begründung (Anlage 6) werden gebilligt.
- Die unter Punkt 1 und 2 genannten Bauleitplanentwürfe sind jeweils mit ihrer zugehörigen Begründung/Umweltbericht gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen.

In Vertretung  
Marietta Tzschope

**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:**

Im Ortsteil Dissenchen beabsichtigt ein Cottbuser Wohnungsbaunternehmen in einem ersten Teilabschnitt einen Wohnstandort mit ca. 70 Wohneinheiten auf der ca. 3,0 ha südlichen Teilfläche des ehemaligen Kalksandsteinwerk Dissenchen zu entwickeln.

Bei dem Plangebiet handelt es sich um ein brachliegendes ehemaliges Gewerbegrundstück (Kalksandsteinwerk). Die Darstellung im FNP wird im Parallelverfahren in der Darstellung von Gewerbe in Wohnbaufläche geändert.

**Zielstellungen**

Das künftige Wohngebiet wird ein erster Baustein in der Schaffung von Wohnraum im Kontext des Cottbuser Ostsees sein.

Gemäß Zielstellung der Stadt Cottbus sollen künftige Quartiere im Kontext des Cottbuser Ostsees sich durch eigene Identitäten, stadtgestalterische Formensprache und durch klimaangepasstes Bauen mit innovativen Lösungen zur Reduzierung der CO<sub>2</sub>-Emissionen charakterisieren.

Nachfolgende charakteristische Elemente wurden dabei im Entwurf Binnendüne I berücksichtigt:

- **sparsamer Umgang mit Bauland**, z.B. auch Geschoßbauten zur Dissenchener Schulstraße zulässig
- angemessene **Vielfalt**, qualitativ anspruchsvolles Wohngebiet mit zeitgemäßem **modernem Erscheinungsbild**
- **städtebauliche Ordnung** durch räumliche Zusammenfassung verschiedener Haustypen in Gruppen (WA 3.1-3.3, WA 4)
- **Wärmeversorgung** (und die Kühlung) durch ein lokales **dezentrales System**, dabei wird mit Hilfe von Wärmepumpen und im Gebiet gewonnener Sonnenenergie die Heizenergie bereitgestellt
- **ressourcenschonender Umgang mit Versiegelung**, deutliche Reduzierung des Versiegelungsgrades bzw. Erhöhung des Grünflächenanteils gemessen am Urzustand (Gewerbegrundstück), **Ausschluss von Schottergärten**
- anfallendes unbelastetes **Niederschlagswasser** ist vorrangig zu Bewässerungszwecken **zu sammeln und zu verwenden** bzw. auf den Grundstücken zu versickern
- **Flachdachbegrünung** - extensive Dachbegrünung mit Gräsern, Wildkräutern und bodendeckenden Gewächsen, alternativ können Flachdächer auch für Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie genutzt werden  
Bsp. Stellplatzanlage der Mehrfamilienhäuser (WA1 und WA2) mit Dachbegrünung und Photovoltaik
- **Fassadenbegrünung** fensterloser Fassaden (WA 1, WA2, WA4)

Das nördliche angrenzende Entwicklungsgebiet „BINNENDÜNE II“ soll die Charakteristika des Quartiers fortsetzen. (zeitlich entkoppelte Entwicklung durch einen anderen Vorhabenträger)

**Verfahrensstand**

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Cottbus/Chósebuž hat am **24.06.2020** die Aufstellung des Bebauungsplanes (B-Plan) „WOHNGEBIET DISSENCHENER BINNENDÜNE I“ sowie die entsprechende 06. Änderung des Flächennutzungsplanes (FNP) im Parallelverfahren beschlossen. Im Februar 2022 erfolgte die frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung. Von der Öffentlichkeit ging während der frühzeitigen Beteiligung keine Stellungnahme ein.

Die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung (Frühjahr 2022) eingegangenen Hinweise wurden soweit relevant in das Verfahren eingestellt. Zum Planverfahren wurden ein Schalltechnisches Gutachten sowie ein Umweltbericht erstellt. Auf der Grundlage des Schalltechnischen Gutachtens sind Festsetzungen zum passiven Schallschutz in den B-Planentwurf aufgenommen worden. Im Ergebnis der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung erfolgt die naturschutzfachliche Kompensation der Versiegelung innerhalb des Plangebietes. Der Steinschmätzer und Heideleerche (Vogelarten) werden in benachbarte Habitats östlich der Tranitz (Binnendüne) umgesiedelt. Vorhandene Zauneidechsenhabitate werden im östlichen Rand der Vorhabensfläche konzentriert bzw. ebenfalls in benachbarte Habitats östlich der Tranitz (Binnendüne) umgesiedelt.

Ohne Auswirkung (Zustimmung Regionalen Planungsstelle Lausitz – Spreewald) ist die Überschneidung des Planungsbereiches mit dem „Vorranggebiet Dissenchen zur Gewinnung von Kiesen und Sanden“. Um dennoch etwaige Einschränkungen bzw. die Ungewissheit für die künftigen Bauherren zu vermeiden, hat die Stadt Cottbus mit Schreiben vom 01.09.2022 die Aufhebung bzw. die Verkleinerung des Baubeschränkungsgebietes im Bereich des ehemaligen Kalksandsteinwerkes beantragt, da die bergbauliche Gewinnungsmaßnahmen bereits aufgegeben worden. Eine Positionierung des LBGR wurde der Stadt Cottbus für 01/2023 in Aussicht gestellt. Die Aufhebung eines Beschränkungsgebietes erfolgt anschließend über eine Rechtsverordnung der Landesregierung, in Zuständigkeit des Referat 33 (Bergbau, Rohstoffe) des Ministeriums für Wirtschaft, Arbeit und Energie (MWAE).

Die Fläche des ehemaligen Kalksandsteinwerkes ist im Altlastenkataster beim FB Umwelt und Natur als registrierte Altlast (mineralische Abfälle) geführt. Die Entsorgung erfolgt im Rahmen der baulichen Entwicklung durch den Eigentümer.

**geplanter Abschluss des Verfahrens**

Der Abwägung- und Satzungsbeschluss des Bebauungsplans wird für Mitte 2023 avisiert.

Ortsbeirat

Der Ortsbeirat Dissenchen hat bereits dem Aufstellungsbeschluss zum B-Plan positiv votiert. Zum aktuell vorliegenden Planstand wurde er erneut beteiligt und um Stellungnahme bis zum 02.12.2022 gebeten

Anlagen:

Anlage 1 - Lage im Stadtgebiet

Anlage 2 - Konzept Bebauungsvorschlag

Anlage 3 - B-Plan - Entwurf Planzeichnung mit Entwurf Textliche Festsetzungen

Anlage 4 - B-Plan - Entwurf Begründung/Umweltbericht (Anlagen Umweltbericht aussch. in Session)

Anlage 5 - Änderung FNP - Entwurf Planzeichnung

Anlage 6 - Änderung FNP - Entwurf Begründung

Anlage 7 - Übersicht Baubeschränkungsgebiet / Stellungnahme. LBGR

**Finanzielle Auswirkungen:**

Ja

Nein

**1. Gesamtkosten:****2. Sicherstellung der Finanzierung:**

Der Stadt Cottbus/Chósebusz entstehen mit der vorliegenden Planung keine Kosten. Ein am 07.05.2020 geschlossener städtebaulicher Vertrag sichert die Übernahme aller Planungskosten durch den Vorhabenträger.

**3. Folgekosten:**