



Vorlagen-Nr.	
StVV	IV-006/23
HA	

Geschäftsbereich: IV

Fachbereich: 61

Termin der Tagung: 29.03.2023

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	14.02.2023	<input checked="" type="checkbox"/> Ausschuss für Umwelt und Klimaschutz	16.03.2023
<input type="checkbox"/> Ausschuss für Haushalt und Finanzen		<input checked="" type="checkbox"/> Ausschuss für Bau und Verkehr	15.03.2023
<input type="checkbox"/> Ausschuss für Recht, Ordnung, Sicherheit und Petitionen		<input checked="" type="checkbox"/> Hauptausschuss	22.03.2023
<input type="checkbox"/> Ausschuss für Soziales, Gesundheit und Rechte für Minderheiten		<input checked="" type="checkbox"/> Stadtverordnetenversammlung	29.03.2023
<input type="checkbox"/> Ausschuss für Bildung, Sport, Kultur und sorbisch/wendische Angelegenheiten		<input checked="" type="checkbox"/> Beteiligung Ortsbeiräte nach KVerf	01.11.2022
<input type="checkbox"/> Ausschuss für Wirtschaft, Beteiligung und Strukturwandel		<input type="checkbox"/> Information an AG Ortsteile	
		<input type="checkbox"/> Jugendhilfeausschuss	

Beratungsgegenstand:

Aufstellungsbeschluss Bebauungsplan „Wohngebiet Siedlerstraße, Groß Gaglow“

Beschlussvorschlag:

Die Stadtverordnetenversammlung Cottbus/Chóšebuz möge beschließen:
Für das im Lageplan (Anlage 2) gekennzeichnete Gebiet wird gemäß § 1 Abs. 3 Satz 1 Baugesetzbuch (BauGB) i. V. m. § 2 Abs. 1 Satz 1 BauGB ein Bebauungsplan mit der Bezeichnung „Wohngebiet Siedlerstraße, Groß Gaglow“ aufgestellt.

Tobias Schick

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

Problembeschreibung/Begründung:**Anlass und Ziel der Planung**

Der neu zu beplanende Einfamilienhausstandort liegt im Geltungsbereich der seit dem Jahr 1996 bestehenden Außenbereichssatzung „Siedlerstraße, Groß Gaglow“. Bei dem zur Rede stehenden Gebiet handelt es sich um eine Gärtnersiedlung die seit den 20iger Jahren des 20. Jahrhunderts besteht. Damals wurden die Gutsländereien an jüdische Siedler gegeben, die sich mit dem Betrieb kleiner Gärtnereien den Lebensunterhalt verdienten. Seit ihrer Gründerzeit hat sich die lockere Struktur des Kleinsiedlungsgebietes weitestgehend erhalten. Die Eigenart der Architektur der Siedlungshäuser und die gelockerte, durchgrünte Bebauung verleihen der Siedlung einen unverwechselbaren Charakter. Diese Eigenart sollte mit der Außenbereichs- und Baugestaltungssatzung aus dem Jahre 1996 geschützt werden. Es wurden Baufenster festgesetzt und großzügige Abstände der Gebäude untereinander festgelegt. Explizite gestalterische Vorgaben schützen und wahren das besondere, historische Ortsbild. In den letzten Jahren zeigte sich jedoch zunehmend, dass die Anwendung der 26 Jahre alten Außenbereichssatzung mit örtlicher Bauvorschrift den aktuellen Ansiedlungsabsichten nicht mehr gerecht wird.

Der neu aufzustellende Bebauungsplan soll die vorherrschende und stetig wachsende Nachfrage nach Bauland sicherstellen. Insbesondere von Einwohnern des Ortsteils besteht großes Interesse an Baugrundstücken im zur Rede stehenden Gebiet. Aus den aktuellen Stadtentwicklungszielen zur Mobilisierung von Bauland und den veränderten örtlichen Rahmenbedingungen begründet sich für den potentiellen Einfamilienhausstandort Siedlerstraße ein Planerfordernis. Durch den Ortsbeirat wurde der ausdrückliche Wunsch geäußert, den lockeren, durchgrünten Charakter der Siedlung zu wahren und dennoch zusätzliche Baugrundstücke auszuweisen. Planungsziel ist die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes gemäß § 4 BauNVO mit ca. 15-20 zusätzlichen Wohneinheiten.

Verfahren

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt unter Beachtung der Bestimmungen des BauGB im Regelverfahren gemäß BauGB. Der rechtswirksame Flächennutzungsplan des Ortsteils Groß Gaglow stellt das Areal als Wohnbaufläche mit landschaftlicher Prägung dar.

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes bedarf es zusätzlich eines Erlasses einer Veränderungssperre nach § 14 BauGB (siehe Beschlussvorlage IV-007/23). Somit soll sichergestellt werden, dass Vorhaben, die nicht den Zielen der Planung entsprechen bzw. von denen zu befürchten ist, dass sie die Durchführung der Planung unmöglich machen oder wesentlich erschweren, während der Planaufstellung auch zurückgestellt werden können.

Die Stadt Cottbus/Chósebuz wird im Rahmen ihrer kommunalen Planungshoheit die Planungsleistungen durch Ausschreibung und Vergabeverfahren fremdvergeben.

Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst das in der Anlage 2 umrandete Areal in der Flur 1 der Gemarkung Groß Gaglow mit einer Gesamtfläche von ca. 11 ha.

Der Geltungsbereich entspricht dem Geltungsbereich der Außenbereichssatzung.

-Fortsetzung auf Seite 3-

Finanzielle Auswirkungen:

Ja



Nein

1. Gesamtkosten:

Ca. 100.000,00 €

2. Sicherstellung der Finanzierung:

HH 2023 - 2024 Produktsachkonto: 511010000/5431008

3. Folgekosten:

/

-Fortsetzung von Seite 2-

Beteiligung

Der Ortsbeirat von Groß Gaglow hat den Entwicklungsabsichten am 01.11.2022 schriftlich zugestimmt. Im Vorfeld fanden mehrere Termine mit Teilen der Einwohnerschaft sowie eine Ortsbeiratssitzung mit Vertretern der Fachbereiche Bauordnung und Stadtentwicklung statt.

Anlage 1: Übersichtsplan

Anlage 2: Lageplan mit Geltungsbereich Bebauungsplan

Anlage 3: Stellungnahme Ortsbeirat Groß Gaglow