



Vorlagen-Nr.	
StVV	IV – 050/23
HA	

Geschäftsbereich: IV

Fachbereich: 61

Termin der Tagung: 27.09.2023

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	25.07.2023	<input checked="" type="checkbox"/> Ausschuss für Umwelt und Klimaschutz	14.09.2023
<input type="checkbox"/> Ausschuss für Haushalt und Finanzen		<input checked="" type="checkbox"/> Ausschuss für Bau und Verkehr	13.09.2023
<input type="checkbox"/> Ausschuss für Recht, Ordnung, Sicherheit und Petitionen		<input checked="" type="checkbox"/> Hauptausschuss	20.09.2023
<input type="checkbox"/> Ausschuss für Soziales, Gesundheit und Rechte für Minderheiten		<input checked="" type="checkbox"/> Stadtverordnetenversammlung	27.09.2023
<input type="checkbox"/> Ausschuss für Bildung, Sport, Kultur und sorbisch/wendische Angelegenheiten		<input checked="" type="checkbox"/> Beteiligung Ortsbeiräte nach KVerf	08.11.2022
<input type="checkbox"/> Ausschuss für Wirtschaft, Beteiligung und Strukturwandel		<input type="checkbox"/> Information an AG Ortsteile	
		<input type="checkbox"/> Jugendhilfeausschuss	

<p>Beratungsgegenstand: Bebauungsplan „Wohngebiet Dissenchener Binnendüne I“, Dissenchen Abwägungs- und Satzungsbeschluss</p>

<p>Beschlussvorschlag: Die Stadtverordnetenversammlung Cottbus/Chóšebuz möge beschließen:</p> <ol style="list-style-type: none"> 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 „Wohngebiet Dissenchener Binnendüne I“ in der Fassung vom 07.07.2023 bestehend aus Planzeichnung und textlichen Festsetzungen wird gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen. Die zugehörige Begründung wird einschließlich Umweltbericht gebilligt. <p>_____</p> <p style="text-align: center;">Tobias Schick</p>
--

<p>Beratungsergebnis des HA/der StVV:</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>Beschluss-Nr.:</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

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

Das künftige Wohngebiet ist ein erster Baustein zur Schaffung von Wohnraum im Kontext des Cottbuser Ostsees. Durch die stadtgestalterische Formensprache sowie durch klimaangepasstes Bauen mit innovativen Lösungen zur Reduzierung der CO₂-Emissionen erhält das Quartier seine eigene Identität als Auftakt der urbanen Seevorstadt sowie als klare Abgrenzung zum dörflich geprägten Ortsteil Dissenchen.

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.

Die zeitlich entkoppelte Entwicklung des nördlich angrenzenden Entwicklungsgebietes „Binnendüne II“ (ca. 70 WE) soll die Charakteristika des Quartiers fortsetzen. Diese Teilfläche befindet sich im Eigentum Dritter.

Verfahren

Zur Schaffung der planungsrechtlichen Zulässigkeitsvoraussetzungen für die Entwicklung eines Wohngebietes aus dem brachliegenden Gewerbegrundstück war es erforderlich, einen Bebauungsplan aufzustellen und den Flächennutzungsplan der Stadt Cottbus/Chósebuz zu ändern.

Räumlicher Geltungsbereich/Lage

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes hat eine Größe von ca. 3,0 ha und umfasst ausschließlich Privatgrundstücke. Die Grenzen des Plangebietes werden im Westen durch die Dissenchener Schulstraße, im Süden durch die vorhandene Bebauung der Ortslage Dissenchen, im Osten durch das Gewässer Tranitz zur Spree gebildet. Im Norden grenzt das Entwicklungsgebiet an das zukünftige Plangebiet „Wohngebiet Dissenchener Binnendüne II“, das sich im Eigentum von Dritten befindet.

Verfahrensstand

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Cottbus/Chósebuz 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. Die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung (Frühjahr 2022) eingegangenen Hinweise wurden soweit relevant in das Verfahren eingestellt.

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung (Frühjahr 2023) und der erneuten Behördenbeteiligung gab es keine planrelevanten Hinweise mehr. Ergänzende Hinweise wurden in der Begründung zur Klarstellung eingefügt. Zum Abschluss des Verfahrens ist der Bebauungsplan „Wohngebiet Dissenchener Binnendüne I“ in der Fassung vom 07.07.2023 bestehend aus Planzeichnung und textlichen Festsetzungen (Anlagen 2) als Satzung zu beschließen und die zugehörige Begründung einschließlich des Umweltbericht (Anlagen 3) sowie das Ergebnis des Abwägungsvorgangs (Anlage 4) zu billigen.

-Fortsetzung auf Seite 3-

Finanzielle Auswirkungen:
 Ja

 Nein
1. Gesamtkosten:

/

2. Sicherstellung der Finanzierung:

Die Finanzierung der Planung wurde mittels städtebaulichen Vertrags zwischen der Stadt Cottbus/Chósebuz und dem Vorhabenträger abgesichert.

Mit dem abgeschlossenen Erschließungsvertrag wird die Herstellung der Erschließungsanlagen sowie Übergabe an die Stadt Cottbus/Chósebuz gesichert.

3. Folgekosten:

/

-Fortsetzung von Seite 2-

Themen aus dem Verfahren

Schallschutz

Zum Planverfahren wurden ein Schalltechnisches Gutachten aufgrund der umliegenden Gewerbebetriebe (u.a. Mischwerk) erstellt. Auf der Grundlage des Schalltechnischen Gutachtens sind Festsetzungen zum passiven Schallschutz in den B-Planentwurf aufgenommen worden.

Natur- und Artenschutz

Im Ergebnis der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung erfolgt die naturschutzfachliche Kompensation der Versiegelung (ca. 1,0 ha) innerhalb des Plangebietes. Bei der Bewertung ist zu beachten, dass die vergangene gewerbliche Nutzung einen deutlich größeren Anteil des Grundstücks durch eine Überbauung in Anspruch genommen hatte.

Der Steinschmätzer und Heidelerche (Vogelarten) und Zauneidechsen werden in benachbarte Habitate östlich der Trinitz der Spree (Binnendüne) umgesiedelt.

Altlasten

Die Fläche des ehemaligen Kalksandsteinwerkes ist im Altlastenkataster beim FB Umwelt und Natur als registrierte Altlast (mineralische Abfälle) geführt. Um gesunde Wohnverhältnisse zu schaffen, sind im Zuge von Baumaßnahmen Auffüllungen bis in eine Tiefe von mindestens 60 cm auszukoffern, zu sieben und durch tragfähigen unbelasteten Boden auszutauschen. Die ausgesiebten Störstoffe sind zu deklarieren sowie ordnungsgemäß und nachweislich zu entsorgen. Die Entsorgung erfolgt im Rahmen der baulichen Entwicklung durch den (künftigen) Eigentümer.

Klimaschutz

Für die Wärmeversorgung (und die Kühlung) ist eine Quartierslösung vorgesehen. Ein lokales dezentrales System von Wärmepumpen, dass durch im Gebiet gewonnener Sonnenenergie angetrieben wird, ermöglicht einen möglichst CO₂ freien Betrieb. Es ist davon auszugehen, dass mindestens 75 % der Beheizung im Quartier CO₂ neutral erfolgen kann. Im Baugebiet wird eine entsprechende Fläche für die notwendigen technischen Anlagen zur Gewinnung der Erdwärme reserviert. Weiterhin ist für Flachdächer eine extensive Dachbegrünung und/oder die Belegung mit Photovoltaik verpflichtend sowie das Niederschlagswasser zu Bewässerungszwecken zu sammeln. Zudem sind Schottergärten ausgeschlossen.

Vorranggebiet Dissenchen zur Gewinnung von Kiesen und Sanden

Ohne Auswirkung, da die Zustimmung der Regionalen Planungsstelle Lausitz – Spreewald vorliegt, ist die Überschneidung des Planungsbereiches mit dem „Vorranggebiet Dissenchen zur Gewinnung von Kiesen und Sanden“.

Das LBGR hat im Ergebnis einer fachlichen Prüfung die vorgeschlagene Aufhebung des Baubeschränkungsgebietes „Dissenchen“ befürwortet und die Aufhebung dem Ministerium für Wirtschaft, Arbeit und Energie (MWAE) vorgeschlagen. Der Start des Aufhebungsverfahrens über eine Rechtsverordnung durch das MWAE erfolgt voraussichtlich im III. Quartal 2023. Die Stadt Cottbus erhält diesbezüglich eine Information.

Beteiligung Ortsbeirat

Der Ortsbeirat Dissenchen/Schlichow hat mit Schreiben vom 09.01.2023 das Planungsziel und -ergebnis gewürdigt und eine Umsetzung befürwortet.

Anlage 1: Übersichtsplan/ Lage im Stadtgebiet

Anlage 2: Planzeichnung und textliche Festsetzungen, Stand 07.07.2023

Anlage 3: Begründung einschließlich Umweltbericht, Stand 07.07.2023

Anlage 4: Abwägungsunterlage, Stand 07.07.2023

Anlage 5: Stellungnahme Ortsbeirat Dissenchen/Schlichow vom 09.01.2023