

Problembeschreibung/Begründung:

Die Stadtverordnetenversammlung hat bereits im Januar 2019 den Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. N/34/115 „Märkische Siedlung, Schmellwitzer Straße“ gefasst. Zielstellung des Verfahrens ist die Entwicklung eines Wohngebietes mit max. 70 Wohneinheiten, vornehmlich in Einfamilienhäusern.

Das Plangebiet liegt vollständig innerhalb des im Jahr 1994 in Kraft gesetzten, räumlich ausgedehnten und bisher aufgrund der ursprünglichen Eigentumsverhältnisse sowie mangelnder Nachfrage größtenteils nicht umgesetzten Bebauungsplans „Schmellwitz Anger Nord“, der für den gegenständlichen Bereich ebenfalls die Entwicklung eines Wohngebietes, allerdings mit ca. 250 Wohneinheiten, hauptsächlich in Mehrfamilienhäusern vorsah.

Zwischenzeitlich haben zwei Cottbuser Wohnungsunternehmen weite Teile des Areals erworben und treten gemeinsam als Vorhabenträger zur Entwicklung eines nachfrageorientierten Wohngebietes auf.

Die Grenzen des Plangebietes von ca. 5,4 ha werden im Westen durch die Walther-Rathenau-Straße bzw. den Betriebshof der Cottbusverkehr GmbH, im Süden durch die Querstraße, im Osten durch die Schmellwitzer Straße und im Norden durch die Straßenbahntrasse gebildet.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden Gespräche zwischen Vorhabenträger, Cottbusverkehr und der Bauverwaltung geführt. Ziel dieser Abstimmungen war es, sicher zu stellen, dass das Verkehrsunternehmen den Betrieb seines Hauptsitzes auch bei heranrückender Wohnbebauung und prognostisch deutlich wachsender Fahrzeugflotte in vollem Umfang weiterführen kann.

Im Ergebnis wurden auf der Grundlage eines schalltechnischen Gutachtens (siehe Anlage 2 der Begründung des Bebauungsplans) umfangreiche Festsetzungen zum Immissionsschutz in den Entwurf des Bebauungsplans aufgenommen. Diese beinhalten in Bezug auf den Betriebshof insbesondere die Errichtung von Lärmschutzwällen entlang der Walter-Rathenau-Straße (Höhe 4 m) und der Straßenbahntrasse (Höhe 2 m) sowie Grundrissausrichtungen von betroffenen Wohngebäuden. Zusätzlich zu den Festsetzungen soll der weitere einschränkungsfreie Betrieb von Cottbusverkehr über die Eintragung sogenannter Immissionsduldungs-Dienstbarkeiten in die Grundbücher der betroffenen künftigen Wohngrundstücke gesichert werden.

Durch die Einordnung der Lärmschutzwälle wurde auch die Überarbeitung des städtebaulichen Konzepts (Anlage 4) im Vergleich zum Stand des Aufstellungsbeschlusses erforderlich. Die geplante Bebauung wurde um eine Gebäudereihe entlang der Walter-Rathenau-Straße reduziert.

Das Planverfahren soll mit der Öffentlichkeitsbeteiligung zum Bebauungsplanentwurf fortgesetzt werden (§ 3 Abs. 2 BauGB). Zugleich erhalten die frühzeitig beteiligten Stellen nochmals Gelegenheit, sich zur Planung zu äußern (§ 4 Abs. 2 BauGB). Die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung eingegangenen planungsrelevanten Stellungnahmen wurden in den weiteren Bearbeitungsprozess eingestellt.

Die Kosten für die Aufstellung des B-Plans werden auf Grundlage des städtebaulichen Vertrages von den Vorhabenträgern getragen.

Der Bürgerverein Schmellwitz wurde per E-Mail vom 01.02.2024 um Stellungnahme zum Entwurf des Bebauungsplanes gebeten.

Anlage 1: Planzeichnung

Anlage 2: Textliche Festsetzungen

Anlage 3: Begründung mit Umweltbericht

Anlage 4: Städtebauliches Konzept

Hinweis: Die Anlagen zur Begründung des Bebauungsplanentwurfes (Baugrundgutachten, Schalltechnisches Gutachten, Fachbeitrag Artenschutz) werden ausschließlich digital über das Informationsportal Session bereitgestellt.

Finanzielle Auswirkung

Finanzielle Auswirkungen:

1. Gesamtkosten

2. Sicherstellung der Finanzierung

3. Folgekosten

1. Haushaltmäßige Auswirkungen auf den Ergebnis-/Finanzhaushalt:

Ja Nein

Ergebnishaushalt: Produkt/Sachkonto

Erträge:

Aufwand:

Finanzhaushalt: Produkt/Sachkonto

Einzahlungen:

Auszahlungen:

2. Deckung der Aufwendungen/Auszahlungen:

Ergebnishaushalt: Produkt/Sachkonto

Erträge:

Aufwand:

Finanzhaushalt: Produkt/Sachkonto

Einzahlungen:

Auszahlungen:

Beratungsfolge	Termin	Status	Zuständigkeit
Dienstberatung Oberbürgermeister	27.02.2024	öffentlich	Vorberatung
Ausschuss für Bau und Verkehr	13.03.2024	öffentlich	Vorberatung
Ausschuss für Umwelt und Klimaschutz	14.03.2024	öffentlich	Vorberatung
Hauptausschuss	20.03.2024	öffentlich	Kenntnisnahme
Stadtverordnetenversammlung	27.03.2024	öffentlich	Entscheidung

Ortsbeiräte:

<input type="checkbox"/> OBR Branitz	<input type="checkbox"/> OBR Dissenchen/Schlichow	<input type="checkbox"/> OBR Döbbrick/Maiberg
<input type="checkbox"/> OBR Gallinchen	<input type="checkbox"/> OBR Groß Gaglow	<input type="checkbox"/> OBR Kahren
<input type="checkbox"/> OBR Kiekebusch	<input type="checkbox"/> OBR Merzdorf	<input type="checkbox"/> OBR Saspow

<input type="checkbox"/> OBR Sielow	<input type="checkbox"/> OBR Skadow	<input type="checkbox"/> OBR Willmersdorf
-------------------------------------	-------------------------------------	---

Bürgervereine:

<input type="checkbox"/> Mitte	<input type="checkbox"/> Sandow	<input type="checkbox"/> Spremberger Vorstadt
<input type="checkbox"/> Madlow / Sachsendorf	<input type="checkbox"/> Ströbitz	<input checked="" type="checkbox"/> Schmellwitz