



Beschlussvorlage: II.1-005/24 StVV  
Geschäftsbereich/Dezernat Dezernat II.1 für Stadtentwicklung, Mobilität und Umwelt  
Fachbereich Fachbereich 61 - Stadtentwicklung

**Beratungsgegenstand:**

Bebauungsplan W/52/123 „Speicherquartier Vetschauer Straße“  
sowie Änderung des Flächennutzungsplanes  
Aufstellungsbeschluss

**Beschlussvorschlag:**

Die Stadtverordnetenversammlung möge beschließen:

1. Für das im Lageplan gekennzeichnete Gebiet wird gemäß § 1 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) ein Bebauungsplan mit der Bezeichnung „Speicherquartier Vetschauer Straße“ aufgestellt.
2. Für den im Lageplan gekennzeichneten Bereich ist der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren entsprechend § 8 Abs. 3 BauGB zu ändern.

Tobias Schick  
Oberbürgermeister

**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:**

### **Anlass und Ziel der Planung**

Der Antragsteller beabsichtigt die Entwicklung der ehemals militärisch genutzten Konversionsfläche in der Vetschauer Straße, Gemarkung Ströbitz (Anlage 1) zu einem gemischt genutzten Quartier für Wohnen, Betreuung und Bildung (Anlage 2). Seit mehr als 30 Jahren scheiterten alle Versuche, das Areal mit den beiden denkmalgeschützten Speichergebäuden, dem Gebäude der ehemaligen Großbäckerei und den umliegenden Grundstücksflächen zu entwickeln.

Der Grund dafür lag hauptsächlich in der Grundstücksstruktur der 25 Flurstücke mit einer Vielzahl von Eigentümern, der Problematik der Altlastenverdachtsflächen, der Kampfmittelbeseitigung und insbesondere der fehlenden Erschließung. Der Antragsteller hat in den letzten 3 Jahren 21 Flurstücke mit einer Fläche von 57.641 m<sup>2</sup> erworben. Lediglich das westlich gelegene Speichergebäude und dessen Außenflächen sowie das Flurstück des vorhandenen Autohauses befinden sich nicht im Eigentum des Antragsstellers. Die zwei Eigentümer sind über die geplanten Entwicklungen des Antragsstellers informiert.

Der Vorhabenträger hat mit Schreiben vom 15.02.2024 gegenüber der Stadt Cottbus/Chósebus seine Bereitschaft erklärt, einen Bebauungsplan als Grundlage zur Entwicklung eines urbanen Gebietes (§ 6a Baunutzungsverordnung) zu erarbeiten und dafür die anfallenden Kosten zu tragen. Die Unterzeichnung des städtebaulichen Vertrages zur Kostenübernahme erfolgt bis zum Aufstellungsbeschluss.

### **Räumlicher Geltungsbereich/ Lage**

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes hat eine Größe von ca. 7,4 ha und umfasst ausschließlich Privatgrundstücke (Anlage 3).

#### **Betroffene Flurstücke:**

Gemarkung Ströbitz, Flur 30, Flurstück 445-6, 446-9, 449-4, 450-4, 454-4, 464, 465, 475, 476-2, 476-3, 479, 480, 481, 482, 513, 514, 515, 516, 517, 518, 520, 521, 522, 639, 640

Gemarkung Spremberger Vorstadt, Flur 145, Flurstück 142 (TF)

Die Grenzen des Plangebietes werden im Westen durch die vorhandene Wohnbebauung in der Sachsendorfer Straße, im Süden durch die Straßenbahntrasse parallel zur Vetschauer Straße und im Norden durch die Gleisanlagen der Deutschen Bahn gebildet. Die östliche Grenze bildet die vorhandene Zufahrt zum Autohaus und die Flächen um das Bürogebäude der DB Netz AG. Innerhalb des Geltungsbereiches liegen auch Flächen des Autohauses sowie des westlichen Speichergebäudes um für diese Flurstücke die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Nachnutzung zu sichern.

### **Verfahren**

Aktuell ist eine Nachnutzung der Speichergebäude in jeglicher Nutzungsform (auch für temporäre Nutzungen) ohne Klärung der gesicherten Erschließung (Wegerechte, Anbindung im Kurvenbereich Sachsendorfer Straße) formal nicht genehmigungsfähig.

Für die geplante bauliche Entwicklung der militärischen Konversionsfläche (derzeit planungsrechtlich Außenbereich, § 35 BauGB) ist es erforderlich, einen Bebauungsplan aufzustellen und den Flächennutzungsplan der Stadt Cottbus/Chósebus zu ändern. Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt im Regelverfahren. Die Änderung des FNP wird im Parallelverfahren erarbeitet. Der Satzungsbeschluss ist für Ende 2025 geplant.

### **Im Verfahren zu klären:**

Das Autohaus hat Bestandschutz und ist im Urbanen Gebiet integrierbar. Es werden künftige städtebauliche Entwicklungsmöglichkeiten aufgezeigt.

Der Eigentümer des westlichen Speichers präferiert eine Bottom-Up Entwicklung seines Speichers in Form eines soziokulturellen Zentrums als Ausgangspunkt für das gesamte Quartier (Anlage 4). Auch diese Entwicklungsstrategie benötigt zur Schaffung des Baurechtes die Aufstellung eines Bebauungsplanes.

Aus Sicht des Fachbereiches Stadtentwicklung partizipieren die unterschiedlichen Zielstellungen in der künftigen Nutzung der Speicher (Begegnungsstätte und studentisches Wohnen) stark voneinander und schließen sich nicht aus. Planungsrechtlich sind die Nutzungen in einem künftigen Urbanen Gebiet (§ 6a Baunutzungsverordnung), das dem Wohnen sowie der Unterbringung von Gewerbebetrieben und sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen dient, vereinbar.

Auch die Belange des Denkmalschutzes für die zwei Speichergebäude werden im Verfahren berücksichtigt.

Auf Grundlage eines 2023 gefertigten artenschutzrechtlichen Fachbeitrages, getätigten Abstimmung mit dem Gutachter (hinsichtlich einer ggf. vorliegenden Problematik im Blick auf Fledermäuse und Höhlenbrüter) sowie eines Vor-Ort-Termins der UNB konnten keine Verbotsberührungen des § 44 BNatSchG festgestellt werden. Die Fällungen wurden fristgerecht bis zum 28.02.2024 (brutfreie Zeit) als Privatvorhaben durchgeführt. Da sich die Flächen im Außenbereich befinden, unterliegen diese nicht der Baumschutzsatzung der Stadt Cottbus/Chósebus. Im Bebauungsplan wird die Thematik Ausgleich und Ersatz behandelt.

Im Ergebnis des Bebauungsplanverfahrens wird die notwendige Erschließung der Grundstücke über einen noch zu schließenden Erschließungsvertrag zwischen der Stadt Cottbus/Chósebus und Vorhabenträger bzw. über privatrechtliche Verträge sichergestellt.

### **Beteiligung Bürgerverein**

Der Bürgerverein Ströbitz sowie der Bürgerverein Spremberger Vorstadt wurde mit Email vom 26.02.2024 zu den Entwicklungsabsichten des Vorhabenträgers informiert. Der Bürgerverein Ströbitz begrüßt die Entwicklung des Standortes.

### **Anlagen**

Anlage 1 – Übersichtsplan

Anlage 2 – Entwicklungskonzeption Vorhabenträger

Anlage 3 – Lageplan

Anlage 4 – Stellungnahme RaumRessourcen RaRe GmbH

---

## Finanzielle Auswirkung

### Finanzielle Auswirkungen:

#### 1. Gesamtkosten

#### 2. Sicherstellung der Finanzierung

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

#### 3. Folgekosten

Die Folgekosten für die Erschließung werden über einen noch zu schließenden Erschließungsvertrag zwischen der Stadt Cottbus/Chósebuz und Vorhabenträger abgesichert

### **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:

## Stellungnahme der Fachbereiche

Beratungsfolge	Termin	Status	Zuständigkeit
Dienstberatung Oberbürgermeister	26.03.2024	nicht öffentlich	Vorberatung
Ausschuss für Umwelt und Klimaschutz	04.04.2024	öffentlich	Vorberatung
Ausschuss für Bau und Verkehr	10.04.2024	öffentlich	Vorberatung
Hauptausschuss	17.04.2024	öffentlich	Vorberatung
Stadtverordnetenversammlung	24.04.2024	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 checked="" type="checkbox"/> Spremberger Vorstadt
<input type="checkbox"/> Madlow / Sachsendorf	<input checked="" type="checkbox"/> Ströbitz	<input type="checkbox"/> Schmellwitz