

Andy Schöngarth
Erich Kästner Platz 1
03046 Cottbus

Stadtverordneten-anfrage: AN-19/24

„Wohnbaufläche Priorstraße“

Sehr geehrter Herr Schöngarth,
sehr geehrte Damen und Herren,

im Ortsteil Madlow (Priorstr.) ist eine neue Wohnbaufläche mit 7 ha geplant. Die besagte Fläche ist ein Biotop mit feuchten Vega-Gley Böden, Moor- und Auenböden. Des Weiteren ist dies ein Kaltluftentstehungsgebiet und für die Stadt Cottbus eine wichtige klimatische Fläche.

Daher ergeben sich folgende Fragen:

1. *Warum soll diese wichtige Fläche, die zur Klimatisierung des Stadtteils Madlow dient, bebaut und versiegelt werden?*
2. *Wie viele Wohneinheiten wurden seit dem Jahr 2000 in Sachsen-dorf/Madlow abgerissen?*
3. *Warum werden die neuen Häuser nicht auf den Abrissgebieten (aus Frage 2) bebaut, wo die Medienversorgung schon gegeben ist?*
4. *Wie viele Eigentümer hat die 7 ha Fläche?*



STADT COTTBUS
CHÓŠEBUZ

DER OBERBÜRGERMEISTER
WUŠY ŠOLTA

DEZERNAT
STADTENTWICKLUNG,
MOBILITÄT & UMWELT

18. März 2024

Ihr Zeichen: Zeichen

Aktenzeichen: AN-19_24

Fachbereich Stadtentwicklung

Ansprechpartner/-in
Geoffrey Kanig

Besucheradresse:
Karl-Marx-Straße 67
03044 Cottbus

T +49 355 6124111

F +49 355 612134111

geoffrey.kanig@cottbus.de

www.cottbus.de

Konto der Stadtkasse
Sparkasse Spree-Neiße
IBAN:
DE06 1805 0000 3302 0000 21
BIC: WELADED1CBN



Cottbus
Chóšebuz

Antwort:

1. Warum soll diese wichtige Fläche, die zur Klimatisierung des Stadtteils Madlow dient, bebaut und versiegelt werden?

Wir gehen davon aus, dass Sie bezugnehmen auf die Planflächen MA W1 aus dem Entwurf des Flächennutzungsplanes (Stand: 30.06.2023). Zu dieser Fläche können wir Ihnen folgendes mitteilen:

Die im Siedlungsgefüge Madlows geplante Wohnbaufläche „MA W1“ befindet sich nördlich der Priorstraße und ist knapp 7 ha groß. Räumlich wird die Fläche im Norden und Westen von baulichen Strukturen in Form von Ein- und Zweifamilienhäusern gefasst. Im Westen grenzt die Madlower Hauptstraße an und im Süden schließt sich die Kleingartenanlage „An der Madlower Hauptstraße“ an. Abgesehen von einem Wohnhaus und sechs kleineren Nebengebäuden ist die Fläche derzeit überwiegend landwirtschaftlich geprägt.

Die Fläche ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan bislang als **Sonderbaufläche mit hohem Grünanteil und der Zweckbestimmung „Sport und Freizeit“** dargestellt. Städtebauliche Grundlage dafür war der aus DDR-Zeiten übergeleitete B-Plan „Sachsendorf-Madlow“, der die Entwicklung von Sportanlagen für die entstandene Großwohnsiedlung vorsah.

Im Zuge der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes und den Anforderungen des Strukturwandels, wurde der gesamte Stadtraum hinsichtlich potentieller Bauflächen überprüft. Für die Fläche MA W1 wurde im FNP-Entwurf entsprechend ein Potential festgestellt, welches eine Wohnbaufläche, mit ca. 70 Wohneinheiten in Ein- und Zweifamilienhaustypologie und großzügigen Grundstücken, umfasst.

Die Planfläche MA W 1 gehört zu den verbleibenden Dissensflächen im FNP-Entwurf. Im Abgleich der Zielstellungen zwischen FNP und Landschaftsplan wurde aus Sicht des vorsorgenden Umweltschutzes eine bauliche Inanspruchnahme nicht empfohlen. Ausschlaggebend dafür war die räumliche Lage im HW-Risikogebiet HQ200, auch wenn dies durch die Festsetzung einer hochwasserresistenten Bauweise rechtlich durchaus möglich wäre. Auch die von einer Bebauung potenziell hervorgerufenen kumulativen Effekte sprachen gegen eine bauliche Inanspruchnahme. Wertgebende und gegenüber einer baulichen Nutzung empfindliche Parameter sind bei der Planfläche MA W1 u.a.:

- Grünlandstandorte sowie standorttypische
- Gehölzsäume an Gewässern (§ 30-Biotop)
- Böden feuchter Standorte mit Vega-Gley, Moor- und Auenböden
- geringe Grundwasserflurabstände
- Kaltluftentstehungsgebiet
- Gebiet des Spreeauenraumes mit hohem Landschaftsbildwert und guter Erholungseignung

Im Rahmen der öffentlichen Beteiligung zum FNP-Entwurf hat sich eine Bürgerinitiative mit über 700 Unterschriften formiert und eine Stellungnahme gegen die Darstellung dieser Wohnbauflächen im FNP eingereicht. Die Abwägung dieser Stellungnahme erfolgt im weiteren Verfahren und wird durch einen Beschluss bestätigt.

2. Wie viele Wohneinheiten wurden seit dem Jahr 2000 in Sachsendorf/Madlow abgerissen?

Im Stadtumbaugebiet Sachsendorf/Madlow wurden gemäß der Stadtumbaustategie und den dazu erhobenen Daten bislang ca. 6.300 Wohneinheiten zurückgebaut.

3. Warum werden die neuen Häuser nicht auf den Abrissgebieten (aus Frage 2) bebaut, wo die Medienversorgung schon gegeben ist?

Die Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes soll eine Flächenvorsorge für die positive Bevölkerungsentwicklung bis zum Jahr 2040 schaffen und stellt dabei auf das entsprechende Szenario „Innovativer Strukturwandel in der Lausitz“ der Bevölkerungsprognose der Stadt Cottbus/Chósebuz ab. Entsprechend wurde in allen Stadt- und Ortsteilen nach Potenzialen für Baulückenschließungen, Neuausweisungen aber auch Reaktivierungsoptionen ehemaliger Bauflächen gesucht. Daher sind auch die ehemaligen Rückbauflächen in Sachsendorf als Bauflächen im FNP-Entwurf dargestellt. So finden sich im FNP-Entwurf beispielsweise gewerbliche Bauflächen zwischen der Bundesautobahn A15 und der Hegelstraße sowie Wohnbauflächen entlang der Uhlandstraße, Herderstraße und Jänschwalder Straße.

4. Wie viele Eigentümer hat die 7 ha Fläche?

Die Planfläche WA M1 teilt sich auf ca. 30 Flurstücke auf und umfasst in etwa 18 Eigentümer.

Mit freundlichen Grüßen



Doreen Mohaupt
Dezernentin für Stadtentwicklung,
Mobilität und Umwelt