



Beschlussvorlage: II.1-016/24 StVV
Geschäftsbereich/Dezernat Dezernat II.1 für Stadtentwicklung, Mobilität und Umwelt
Fachbereich Fachbereich 61 - Stadtentwicklung

Beratungsgegenstand:

Bebauungsplan „Grenzstraße – Wohngebiet 2,,, Ortsteil Gallinchen - Abwägungs- und Satzungsbeschluss

Beschlussvorschlag:

Die Stadtverordnetenversammlung möge beschließen:

1. Das Ergebnis der Behandlung der in den Verfahren nach §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB von der Öffentlichkeit sowie den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange vorgebrachten Stellungnahmen wird gebilligt.
2. Der Bebauungsplan „Grenzstraße - Wohngebiet 2“ in der Fassung vom 13.03.2024 bestehend aus Planzeichnung und textlichen Festsetzungen wird gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen. Die zugehörige Begründung wird einschließlich Umweltbericht gebilligt.

In Vertretung
Marietta Tzschope

Beratungsergebnis des HA/der StVV:	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:

Lage/räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt im Süden der Stadt Cottbus/Chósebuz im Ortsteil Gallinchen. Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes (B-Plan) umfasst eine weitestgehend im privaten Eigentum befindliche Fläche von ca. 4,3 Hektar und grenzt im Norden sowie Süden an Waldflächen, im Osten an Wohnbebauung und ein Logistikzentrum und im Westen an Wohnbebauung und Garagen an.

Anlass und Ziel der Planung

Ziel der Planung ist die Umnutzung eines Garagenkomplexes in ein Wohngebiet unter Berücksichtigung der siedlungsstrukturellen Gegebenheiten und der Erhaltung des Waldes. Mit der Aufstellung des gegenständlichen Bebauungsplanes werden die planungsrechtlichen Zulässigkeitsvoraussetzungen für die Entwicklung eines Einfamilienhausstandortes für maximal 30 Wohneinheiten geschaffen.

Verfahren

Mit Beschluss der Stadtverordnetenversammlung (StVV) vom 19.12.2012 wurde das Verfahren zur Aufstellung des B-Planes formell eingeleitet (Beschlussnummer: IV-082-44/12). Da die Planung den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entspricht, muss dieser nicht in einem Parallelverfahren geändert werden. Der vorliegende Plan steht zudem im Einklang mit den Zielen der Raumordnung (Schreiben Gemeinsame Landesplanungsabteilung vom 21.02.2024).

Die Beteiligungen der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB (im Zeitraum vom 01.11. bis 03.12.2021) und der Behörden sowie Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB (im Zeitraum vom 03.11. bis 06.12.2021) zum B-Planentwurf in der Fassung vom Juli 2021 wurde durchgeführt.

Im weiteren Aufstellungsverfahren wurde der Bebauungsplan um einen zusätzlichen Planbereich, der dem Wohnen zugeordnet wurde, erweitert. Dieser verortet sich im südöstlichen Areal des Geltungsbereiches und überplant einen weiteren Teil des Garagenkomplexes mit einem Wohngebiet. Ferner konnten zwischenzeitlich Fortschritte hinsichtlich erschließungsrelevanter Thematiken erzielt werden. Aus vorbezeichneten Gründen erfolgte gem. § 4a Abs. 3 BauGB eine erneute Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB (im Zeitraum vom 26.01. bis 26.02.2024) und der Behörden sowie Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB (im Zeitraum vom 26.01. bis 26.02.2024) zum Entwurf des Bebauungsplanes nunmehr in der Fassung vom 05.12.2023. Vorgetragene Anregungen, Einwände und/oder Bedenken mit Planungsrelevanz sind unter Beachtung der öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander abgewogen worden (Anlage 1 Abwägungsunterlage). Die vorgebachten Hinweise führten zu keiner inhaltlichen Änderung der Festsetzungen oder der Begründung nebst Umweltbericht. Einzelne Sachverhalte wurden konkretisiert oder redaktionell ergänzt.

Der erreichte Verfahrensstand rechtfertigt die hiermit avisierte Fassung des Abwägungs- und Satzungsbeschlusses zum gegenständlichen B-Plan durch die StVV. Voraussetzung dafür ist die Billigung des Abwägungsergebnisses (Anlage 1). Nachfolgend ist der Bebauungsplan „Grenzstraße – Wohngebiet 2“ in der Fassung vom 13.03.2024 bestehend aus Planzeichnung

und textlichen Festsetzungen (Anlage 2) als Satzung zu beschließen und die zugehörige Begründung einschließlich Umweltbericht mit Stand vom 13.03.2024 (Anlage 3) zu billigen.

Hinweis: Vor der Fassung des Satzungsbeschlusses werden zwischen dem Entwicklungsträger und der Stadt Cottbus/Chósebus ein Erschließungsvertrag zur Herstellung der noch erforderlichen Anlagen des Brandschutzes im Bereich des in Rede stehenden Bebauungsplanes (zur Sicherung einer auskömmlichen Löschwasserversorgung) sowie ein Vertrag über die Beteiligung am Straßenausbau geschlossen.

Festsetzungen und Umweltbelange

Im B-Plan werden konkret Baufelder für zwei Allgemeine Wohngebiete entsprechend § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt, die Raum für maximal 30 Einfamilienhäuser schaffen. Verkehrlich erschlossen wird das Gebiet über die bestehende Grenzstraße sowie die Anordnung von acht privaten Straßenverkehrsflächen. Die im Geltungsbereich liegenden Waldflächen bleiben in vollem Umfang erhalten und werden als solche festgesetzt, um eine verbleibend durchgängige Freiraumverbindung zu gewährleisten.

Mit dem beabsichtigten Rückbau des Garagenkomplexes nebst einhergehender umfassender Entsiegelung zugunsten eines neu entstehenden Wohngebietes wird neben der Beseitigung eines städtebaulichen Missstandes auch eine Verbesserung der Umweltsituation vor Ort erzielt. Mithin sind im Zusammenhang mit dem Bauleitplanverfahren und der Umsetzung dessen keine Ausgleichsmaßnahmen infolge der Vorbelastungen erforderlich.

Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens zum B-Plan wurden ferner – insb. vor dem Hintergrund der Forderungen und Maßgaben des Landesamtes für Umwelt (LfU) und der Unteren Naturschutzbehörde (UNB) – ein Bodengutachten nebst Altlastenuntersuchung, ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag sowie eine Lärmimmissionsprognose erstellt, um die Festsetzungen und Aussagen im verbindlichen Bauleitplan zu untersetzen und zu schärfen. Die jeweils planungsrelevanten Erkenntnisse aus den vorstehenden Dokumenten wurden in die B-Planunterlagen eingearbeitet.

Beteiligung Ortsbeirat

Der Ortsbeirat (OBR) Gallinchen hat zum Verfahrensbeginn bereits der Aufstellung des B-Planes mit Stellungnahme vom 27.08.2012 zugestimmt. Gem. § 46 Abs. 1 Nr. 2 der Brandenburgischen Kommunalverfassung (BbgKVerf) ist der OBR erneut zur nun vorliegenden B-Plansatzung in der Fassung vom 13.03.2024 gehört worden.

Anlagen

Anlage 1: Abwägungsunterlage

Anlage 2: Bebauungsplan „Grenzstraße – Wohngebiet 2“ (Satzung in der Fassung vom 13.03.2024)

Anlage 3: Begründung einschließlich Umweltbericht (Stand 13.03.2024)

Finanzielle Auswirkung

Finanzielle Auswirkungen:

1. Gesamtkosten

Der Stadt Cottbus/Chósebez entstehen mit der beschlussgegenständlichen Planung keine Kosten. Ein am 19.11.2012 geschlossener städtebaulicher Vertrag sichert die Übernahme aller im Zusammenhang mit dem Aufstellungsverfahren zum B-Plan stehenden Kosten durch den Vorhabenträger ab.

2. Sicherstellung der Finanzierung

entfällt

3. Folgekosten

keine

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
Ausschuss für Bau und Verkehr	15.05.2024	öffentlich	Vorberatung
Ausschuss für Umwelt und Klimaschutz	16.05.2024	öffentlich	Vorberatung
Hauptausschuss	22.05.2024	öffentlich	Kenntnisnahme
Stadtverordnetenversammlung	29.05.2024	öffentlich	Entscheidung

Ortsbeiräte:

<input type="checkbox"/> OBR Branitz	<input type="checkbox"/> OBR Dissenchen/Schlichow	<input type="checkbox"/> OBR Döbbrick/Maiberg
<input checked="" 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 type="checkbox"/> Schmellwitz