

An alle Fraktionen und fraktionslosen Mitglieder
der Stadtverordnetenversammlung Cottbus
und das Büro für Stadtverordnetenangelegenheiten
Erich Kästner Platz 1
03046 Cottbus

Cottbus,

**Fragen eines Einwohners an die Stadtverordnetenversammlung am
24.10.2018**

Geschäftsbereich/Fachbereich
GB IV/FB Stadtentwicklung
Karl-Marx-Straße 67
03044 Cottbus

Sehr geehrte Damen und Herren Stadtverordnete,
sehr geehrter Herr Schenker,

Zeichen Ihres Schreibens

in Beantwortung der Fragestellungen vom 17.10.2018 im Zusammenhang mit
der Aufstellung des Bebauungsplanes W/52, 44/ 109 "Nördliches Bahnumfeld
– TeilOST" teile ich Ihnen Folgendes mit:

Sprechzeiten
Die 13:00 – 17:00 Uhr
Do 09:00 – 12:00 Uhr
und 13:00 – 18:00 Uhr

- 1. Welche rechtlichen und finanziellen Konsequenzen sind für Grundstücke auf dem Flurstück 41 damit verbunden, dass sie innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans liegen?*

Ansprechpartner/-in
Herr Hauzenberger

Zimmer
4.076

Das im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindliche Grundstück (Gemarkung Altstadt Flur 21, Flurstück 41) ist mit einem 4-geschossigen Wohngebäude in geschlossener Bauweise bebaut.

Mein Zeichen
61-hau

Telefon
0355/612 4151

Fax
0355/612 13 4151

E-Mail
Maik.Hauzenberger@cottbus.de

Das Gebäude selbst sowie die angrenzende straßenbegleitende Bebauung weisen städtebaulich und baugestalterisch prägende Merkmale und Nutzungsverhältnisse (Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Geschosszahl u.a.) auf, die grundsätzlich erhaltenswert sind. Dieser Zielstellung soll mit geeigneten bestandsorientierten planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen im aufzustellenden Bebauungsplan Rechnung getragen werden.

Die Einbeziehung der Bestandsbebauung an der Westseite der Wernerstraße führt im Ergebnis der Planaufstellung eine geänderte planungsrechtliche Situation herbei. Werden derzeit baugenehmigungspflichtige Vorhaben auf den Grundstücken beantragt, so richtet sich ihre planungsrechtliche Zulässigkeitsbeurteilung nach § 34 Baugesetzbuch (BauGB), dem sogenannten „Einfügebefehl“. Mit künftiger Rechtswirksamkeit des Bebauungsplanes sind dann Vorhaben planungsrechtlich nach § 30 BauGB zu beurteilen, wonach das konkret geplante Bauvorhaben oder die Nutzungsänderung dann den Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht widersprechen darf.

Auf Grundlage des Bebauungsplanes und des darin verankerten gesicherten Baurechtes können die Grundstückseigentümer auf dem Ortsrecht fußende Rechtsansprüche zur baulichen Nutzung und Verwertung ihres Grundstückes geltend machen.

Kosten für die Aufstellung des Bebauungsplanes werden nicht erhoben.

Stadtverwaltung Cottbus
Neumarkt 5
03046 Cottbus

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

2. *Aus welchem Grund inkludiert der Geltungsbereich des Bebauungsplans auch Bestandsbauten?*

Der räumliche Geltungsbereich eines Bebauungsplanes ist grundsätzlich so zu definieren, wie es sich für die städtebauliche Ordnung von Grundstücks- und Nutzungsverhältnissen, die Sicherung von Gemeinbedarfsflächen oder Flächen für die öffentliche Erschließung und damit verbundener nachhaltiger Ziele der Stadtentwicklung als erforderlich und zweckmäßig erweist. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Nördliches Bahnumfeld-Teil OST“ muss folglich neben den bisher durch die Deutsche Bahn AG genutzten Flächen auch die daran angrenzenden Grundstücke einbeziehen, für die die Bodenordnung und gesicherte Erschließung von Bauflächen zu regeln ist. Ferner dient die Einbeziehung der Grundstücke an der Wernerstraße und der Wilhelm-Külz-Straße dazu, die erhaltenswerte baulich-räumliche Struktur fortzuführen und bodenrechtlich beachtliche Wechselwirkungen von bestehenden und geplanten neuen baulichen Nutzungen zu ermitteln und zwischen betroffenen Interessen gerecht abzuwägen.

3. *Wie ist die Formulierung „Für die Wernerstraße wird klargestellt, dass die Vorgärten, unabhängig von den aktuellen Flurstücksgrenzen, Teil der Baugrundstücke sind.“ (Bebauungsplan S.10) zu verstehen und was bedeutet sie konkret für die Grundstücke auf dem Flurstück 41?*

Der Bebauungsplan verfolgt hier das Ziel, einen bestehenden Konflikt zwischen den tatsächlichen Nutzungsverhältnissen und dem kommunalen Eigentum am Flurstück 44, Flur 21, zu lösen. Teile des Flurstücks werden durch jeweilige Eigentümer der angrenzenden Wohngebäude als Zuwegung, als Vorgarten/Grünfläche, Fahrradabstellfläche u.ä. genutzt, nur ein Teil des Flurstücks dient der öffentlichen Erschließung der Anliegerflurstücke (öffentliche Verkehrsfläche).

Im derzeitigen Bebauungsplanentwurf wird verkehrsplanerisch davon ausgegangen, dass der bestehende Querschnitt der Wernerstraße (ohne Ausbau zulasten der Vorgärten) auch bei Fortführung des Verkehrsnetzes nach Süden/ Westen und Beibehaltung der Funktion als Anliegerstraße ausreichend ist.

Somit ist der Flächanteil der bestehenden Verkehrsfläche als öffentliche Verkehrsfläche festzusetzen

Mit der Einbeziehung und Festsetzung der verbleibenden, den Anliegerflurstücken vorgelagerten Flächenanteile als „allgemeines Wohngebiet“ wird die Grundlage für die Bewertung der derzeitigen und künftigen Nutzung hinsichtlich ihrer planungsrechtlichen Zulässigkeit sichergestellt.

Auf dieser Basis wird es der Stadt Cottbus möglich sein, die für eine öffentliche Zweckbestimmung entbehrlichen Flächen zur Arrondierung der Wohngrundstücke den privaten Eigentümern zur Verfügung zu stellen.

4. *Wurde eine Alternative zum Abriss der ehemaligen Segeltuchfabrik (bspw. Umbau unter Einbeziehung des Fabrikgebäudes) geprüft? Und falls nicht, warum? Als Bestandteil des Denkmalbereiches ist die ehemalige Segeltuchfabrik schützenswert.*

Bei dem überplanten Fabrikgrundstück handelt es sich um ein privates Grundstück, für das der Eigentümer konkrete Entwicklungs- und Investitionsabsichten zur Errichtung einer Seniorenwohnanlage/ Betreutes Wohnen verfolgt, die sich hinsichtlich der Betreiberanforderungen sowie Richtlinien funktional und wirtschaftlich nicht innerhalb des Gebäudebestandes umsetzen lassen.

In den zurückliegenden Jahren vorgetragene Absichten des Eigentümers bzw. von Bauträgern u.a. zur Errichtung von Einzelhandelseinrichtungen erwiesen sich entweder als nicht genehmigungsfähig oder konnten aus anderen Gründen nicht weiter verfolgt werden.

Sofern im Planverfahren denkmalrechtliche Belange vorgetragen werden, sind diese zu prüfen und in die Abwägung einzustellen.

5. *Die Geschossigkeit der geplanten Neubauten liegt teilweise über denen der Bestandsbauten. Dies beeinträchtigt massiv die Struktur des Denkmalbereiches. Mit welcher Begründung wurde dem zugestimmt?*

Die im Bebauungsplanentwurf (Stand August) enthaltenen planungsrechtlichen Festsetzungen zum zulässigen Maß der baulichen Nutzung orientieren sich ausgehend von der städtebaulichen Zielstellung zur Schaffung eines neuen innerstädtischen Quartiers eben genau an den umgebenden gründerzeitlichen Strukturen, auch was die Festsetzungen der Geschosshöhen der überwiegend als Wohn- oder Geschäftshaus genutzten Hauptgebäude anbelangt. Die Angabe der zulässigen Zahl der Vollgeschosse korrespondiert hier mit den jeweils bauzeitlich typischen Geschosshöhen. Dabei wurde berücksichtigt, dass im Wohnungsneubau gegenwärtig mit niedrigeren Geschosshöhen gebaut wird als das im gründerzeitlichen Bestand der Fall ist.

Mit freundlichen Grüßen

Marietta Tzschoppe
Bürgermeisterin