

Stadt Cottbus / město Chósebuz
Der Oberbürgermeister



Vorlagen-Nr.	
StVV	IV-006/15
HA	

Geschäftsbereich: IV

Fachbereich: 61

Termin der Tagung: 25.03.2015

Vorlage zur Entscheidung

☐ durch den Hauptausschuss	☒ öffentlich
☒ durch die Stadtverordnetenversammlung	☐ nichtöffentlich

Beratungsfolge:	Datum		Datum
☒ Dienstberatung Rathauspitze	10.02.2015	☒ Umwelt	10.03.2015
☐ Haushalt und Finanzen		☒ Hauptausschuss	18.03.2015
☐ Recht, Sicherheit, Ordnung u. Petitionen		☒ Stadtverordnetenversammlung	25.03.2015
☐ Soziales, Gleichstellung u. Rechte der Minderheiten		☒ Beteiligung Ortsbeiräte nach KVerf	26.11.2014
☐ Bildung, Schule, Sport u. Kultur		☒ Information an AG Ortsteile	19.03.2015
☒ Wirtschaft, Bau und Verkehr	11.03.2015	☐ JHA	

Beratungsgegenstand:

**Aufstellungsbeschluss und Beschluss über die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit
Bebauungsplan
„Wohngebiet Waldblick“**

Beschlussvorschlag:

Die Stadtverordnetenversammlung Cottbus möge beschließen:

1. Für das im Lageplan (Anlage 2) gekennzeichnete Gebiet wird gemäß § 1 Abs. 3 Satz 1 Baugesetzbuch (BauGB) i. V. m. § 2 Abs. 1 Satz 1 BauGB ein Bebauungsplan mit der Bezeichnung „Wohngebiet Waldblick“ aufgestellt.
2. Die forstrechtlich erforderliche Kompensation ist im Bebauungsplan zu regeln.
3. Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes ist ortsüblich bekannt zu machen.
4. Die Verwaltung wird beauftragt die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB durchzuführen, in der die Ziele und Zwecke der Planung dargelegt werden und in der Gelegenheit zur Äußerung und zur Erörterung der Planung gebeten wird.

Holger Kelch

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:

Der Eigentümer des in der Gemarkung Groß Gaglow gelegenen Grundstückes Flur 1, Flurstück 781, hat mit Schreiben vom 15.02.2010/14.06.2013 bei der Stadt Cottbus die Aufstellung eines Bebauungsplanes „Wohngebiet Waldblick“ beantragt. Der räumliche Geltungsbereich des aufzustellenden Bebauungsplanes schließt das an das Grundstück angrenzende städtische Grundstück, Flur 1, Flurstück 782 mit ein und umfasst damit eine Gesamtfläche von ca. 3,34 ha (s. Anlage 2). Der Vorhabenträger (VT) hat bereits einen Antrag auf Zuerwerb der Fläche bei der Stadt Cottbus gestellt, die diese beabsichtigt nach Verkehrswert zu veräußern.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von ca. 24 Einzelhäusern geschaffen werden. Die zukünftige bauliche Neugestaltung in dem Bereich soll den Charakter der angrenzenden Wohnbebauung aufgreifen und fortführen.

Das Erfordernis zur Aufstellung des vorgenannten Bebauungsplanes selbst begründet sich primär aus der beabsichtigten Entwicklung von Wohnbauflächen im Sinne des § 4 Baunutzungsverordnung (WA – allgemeines Wohngebiet) und der damit einhergehenden Umwandlung einer brachgefallenen ehemaligen landwirtschaftlich genutzten Fläche sowie der Umwandlung der Waldfläche in Wohnbaufläche. Der Bebauungsplan wird im Regelverfahren nach den Vorschriften des BauGB aufgestellt. Der rechtswirksame Bebauungsplan soll die Waldumwandlungsgenehmigung nach § 8 Abs. 1 LWaldG ersetzen, die forstrechtlich erforderliche Kompensation ist im Bebauungsplan zu regeln. Der Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Cottbus stellt für den Bereich Mischbaufläche/Wohnbaufläche mit landschaftlicher Prägung dar. Einer Änderung des FNP bedarf es nicht. Der Bebauungsplan wird aus dem FNP entwickelt. Der Standort ist stadttechnisch erschließbar.

Ein städtebaulicher Vertrag zur Sicherung der Planungsziele sowie zur Übernahme der Planungskosten und Freistellung der Stadt Cottbus von allen Kosten durch den Antragsteller wurde abgeschlossen und wird mit dem Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes wirksam.

Der Ortsbeirat wurde gemäß § 46 Abs. 1 Nr. 2 der Kommunalverfassung des Landes Brandenburg (BbgKVerf) gehört. Mit Schreiben vom 17.12.2014 hat der Ortsbeirat mit Verweis auf die Niederschrift der Sitzung des Ortsbeirates Groß Gaglow am 11.12.2014 (Anlage 4) zum Aufstellungsverfahren des Bebauungsplanes „Waldblick“ Stellung genommen.

Aus der Niederschrift ist zu entnehmen, dass der Ortsbeirat nach erfolgter Ortsbesichtigung des potentiellen Baugebietes an der Harnischdorfer Straße gemeinsam mit dem VT sowie anschließender Beratung und Beschlussfassung zu TOP 3 der Sitzung einstimmig der Aufstellung des Bebauungsplanes mit Hinweisen zugestimmt hat.

Die Hinweise des Ortsbeirates beziehen sich u.a. auf die Darstellungen des Flächennutzungsplanes und fordern eine weitere Reduzierung der Wohnbaufläche innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes. Durch die Verwaltung und den VT wurden die Hinweise aufgenommen und mündeten bereits in einer ersten Anpassung des Strukturkonzeptes durch den VT (Anlage 3), die Vertretern des Ortsbeirates aber noch nicht weitreichend erscheint.

Im Rahmen der Befassung mit der Beschlussvorlage in den Ausschüssen und zuletzt im Gespräch mit Vertretern des Ortsbeirates am 19.03.2015 war die Verwaltung um Klarstellung zum weiteren Verfahren und Umgang mit den Hinweisen des Ortsbeirates bemüht.

Entsprechend der Verfahrensvorschriften des Baugesetzbuches wird der Ortsbeirat zu allen noch anstehenden Planungs- und Entscheidungsschritten formell beteiligt und gemäß § 46 BbgKVerf auch angehört.

Eine sachgerechte und vollumfängliche Auseinandersetzung mit den bisher abgegebenen planinhaltlichen Hinweisen (u.a. Reduzierung Umfang Baufläche/Anzahl Wohnhäuser) kann aber erst im Verlauf des weiteren Planungs- und Beteiligungsverfahrens anhand der insgesamt ermittelten Belange und abgegebenen Anregungen zur Planung im Rahmen der durchzuführenden Abwägung und Beschlussfassung der Stadtverordnetenversammlung erfolgen.

Anlage 1: Übersichtsplan

Anlage 2: Lageplan mit Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Waldblick“

Anlage 3: Gestaltungsplan (Stand Januar 2015)

Anlage 4: Stellungnahme OBR v. 17.12.2014 mit Niederschrift Sitzung des OBR Groß Gaglow am 11.12.2014 -TOP 3

Finanzielle Auswirkungen:
☐

Ja

☒

Nein

1. Gesamtkosten:

Keine

2. Sicherstellung der Finanzierung:

Keine

3. Folgekosten:

Keine