



Vorlagen-Nr.	
StVV	IV-017/20
HA	

Geschäftsbereich: IV

Fachbereich: 61

Termin der Tagung: 24.06.2020

Vorlage zur Entscheidung

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

Beratungsfolge:	Datum		Datum
☒ Dienstberatung Oberbürgermeister	19.05.2020	☒ Ausschuss für Umwelt und Klimaschutz	11.06.2020
☐ Ausschuss für Haushalt und Finanzen		☒ Ausschuss für Bau und Verkehr	10.06.2020
☐ Ausschuss für Recht, Ordnung, Sicherheit und Petitionen		☒ Hauptausschuss	17.06.2020
☐ Ausschuss für Soziales, Gesundheit und Rechte für Minderheiten		☒ Stadtverordnetenversammlung	24.06.2020
☐ Ausschuss für Bildung, Sport, Kultur und sorbisch/wendische Angelegenheiten		☒ Beteiligung Ortsbeiräte nach KVerf	02.04.2020
☐ Ausschuss für Wirtschaft, Beteiligung und Strukturwandel		☐ Information an AG Ortsteile	
		☐ Jugendhilfeausschuss	

Beratungsgegenstand:

Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan „WOHNGEBIET DISSENCHENER BINNENDÜNE I“

Beschlussvorschlag:

Die Stadtverordnetenversammlung möge beschließen:

1. Für das im Lageplan (s. Anlage) gekennzeichnete Gebiet wird gemäß § 1 Absatz 3 Satz 1 Baugesetzbuch (BauGB) i.V.m. § 2 Absatz 1 Satz 1 BauGB ein Bebauungsplan (BBP) mit der Bezeichnung „WOHNGEBIET DISSENCHENER BINNENDÜNE I“ aufgestellt.
2. Der Flächennutzungsplan (FNP) ist in diesem Bereich gemäß § 8 Abs. 3 BauGB im Verfahren parallel zu ändern.
3. Der Beschluss ist gem. § 2 Abs. 1 Satz 2 ortsüblich bekannt zu machen.
4. Das städtebauliche Gesamtkonzept (Stand Aug.2015) wird als Rahmenplan auch für die zukünftige Standortentwicklung des Wohngebietes DISSENCHENER BINNENDÜNE II bestätigt.

In Vertretung
Marietta Tzschoppe

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:Zielstellung

Ein Cottbuser Wohnungsbauunternehmen, CoReal GmbH, beabsichtigt, einen Wohnstandort mit ca. 70 Wohneinheiten auf einer Teilfläche des ehemaligen Kalksandsteinwerk Dissenchen zu entwickeln. Der Vorhabenträger hat mit Schreiben vom 27.01.2020 gegenüber der Stadt Cottbus/Chóseebuz seine Bereitschaft erklärt, für das in der Anlage 1 umrandete Gebiet einen Bebauungsplanentwurf zur Entwicklung eines Wohngebietes zu erarbeiten und dafür sämtliche Kosten zu tragen. Der entsprechende städtebauliche Vertrag wurde am 08.05.2020 geschlossen.

Erfordernis Bebauungsplan

Zur Schaffung der planungsrechtlichen Zulässigkeitsvoraussetzungen für die Entwicklung eines Wohngebietes auf derzeit brach liegendem Gewerbegrundstück ist es erforderlich, einen Bebauungsplan aufzustellen und den Flächennutzungsplan der Stadt Cottbus/Chóseebuz zu ändern.

Lage

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes hat eine Größe von ca. 3,0 ha und umfasst ausschließlich Privatgrundstücke. Die Grenzen des Plangebietes werden im Westen durch die Dissenchener Schulstraße, im Süden durch die vorhandene Bebauung der Ortslage Dissenchen, im Osten durch das Tranitz-Fließ gebildet. Im Norden grenzt das Entwicklungsgebiet an das zukünftige Plangebiet „WOHNGEBIET DISSENCHENER BINNENDÜNE II“, das sich im Eigentum von Dritten befindet. Beide Eigentümer verfolgen eine untereinander u. mit der Stadt abgestimmte städtebauliche Entwicklung der Flächen, jedoch mit unterschiedlichen zeitlichen Horizonten, daraus resultiert die getrennte Durchführung der Bebauungsplanverfahren, wobei CoReal bereits heute, der andere Eigentümer zu einem noch unbekannten Zeitpunkt aktiv werden möchte. Einigkeit besteht jedoch zur Abstimmung und Berücksichtigung markanter Schnittpunkte der beiden Planflächen aus dem zuerst beginnenden Bebauungsplanverfahren. Die Grundsätze der Entwicklung des Quartiers Binnendüne I (Erschließung, Typologien und standortspezifische Baugestaltung, innovative Energieversorgung, einheitliche Baulinie entlang der Dissenchener Schulstraße, etc.) sind so zu entwickeln und auszuprägen, dass sie auf den angrenzenden Flächen ihre Fortsetzung finden können. Zu diesem Zweck haben beide Eigentümer eine Vereinbarung mit den abgestimmten Entwicklungsgrundsätzen zum Gesamtquartier geschlossen. Das Gesamtkonzept der Entwicklung der Teilbereiche Binnendüne I und Binnendüne II ist als informeller Rahmenplan (08/2015) in der Anlage 4 zusammengefasst und bildet die Grundlage für die Bauleitplanung.

Anforderungen/Besonderheiten Cottbuser Ostsee

Das zu entwickelnde Wohngebiet befindet sich im Bereich des Entwicklungsraumes Cottbuser Ostsee.

Als erstes Baugebiet am Ostsee soll es in jedweder Hinsicht Beispiel gebend sein und v.a. einen baukulturell und energetisch-innovativen Beitrag zur Stadtentwicklung leisten.

Der Vorhabenträger ist grundsätzlich bereit, sich den spezifischen Standortanforderungen des „Bauens am Ostsee“ zu stellen.

Um den grundlegenden städtischen Zielstellungen auch für die Einsparung bzw. Minimierung von CO² gerecht zu werden, wurde im Städtebaulichen Vertrag auf die ökologische Ausrichtung des Wohnungsbaus sowie die Realisierung von Niedrigenergiehäusern bzw. die Bebauung unter Berücksichtigung hoher energetischer Standards orientiert.. Bei der Realisierung könnten sich bspw. Komponenten wie der Nutzung der Sonnenenergie, dem Einsatz von Geothermie, der Verwendung von Gas-Brennwerttechnik, der Nutzung des Regenwassers, einer Passivhausbauweise, der Bedarfsdeckung auf Grundlage nachhaltiger Energieerzeugung, -Verteilung, - Speicherung und –Übertragung widerspiegeln. Weiterhin ist eine energetische Bilanzierung des Gesamtquartiers beispielhaft anhand der voraussichtlichen Gebäudetypologie zu erstellen. Umsetzungen oder konkrete Ausgestaltungen verbleiben in der Verantwortlichkeit späterer Architekten- bzw. fachplanerischer Aufgaben im Rahmen der Bauantrags- bzw. Bauanzeigeverfahren. Die formulierten Grundsätze sollen den innovativen städtebaulichen Ansatz beschreiben, dürfen jedoch für künftige Bauherren nicht zu erheblichen wirtschaftlichen Nachteilen oder unverhältnismäßigen Maßnahmen führen.

Die Anbindung zur Tranitz bzw. zur Querungsstelle der Tranitz in den Naturraum ist für den Fuß- und Radverkehr vorzuhalten.

Vertragliche Grundlagen

Der Vorhabenträger hat mit Schreiben vom 27.01.2020 gegenüber der Stadt Cottbus/Chóseebuz seine Bereitschaft erklärt, für das in der Anlage 2 umrandete Gebiet einen Bebauungsplanentwurf zur Entwicklung eines Wohngebietes zu erarbeiten und dafür sämtliche Kosten zu tragen. Dies schließt auch die erforderliche Änderung des FNP mit ein.

Die Zielstellung der Entwicklung und die Verpflichtung der Kostenübernahme wurden in dem städtebaulichen Vertrag geregelt.

Beteiligungen

Der Ortsbeirat Dissenchen hat mit Schreiben/Mail vom 11.05.2020 Stellung genommen. Der OBR **befürwortet** die wohnbauliche Entwicklung des Standortes grundsätzlich und möchte im Rahmen des Planungsprozess möglichst in den direkten Austausch mit Vorhabenträger treten. (Anlage 5)

Finanzielle Auswirkungen:☐

Ja

☒

Nein

1. Gesamtkosten:2. Sicherstellung der Finanzierung:3. Folgekosten:**ANLAGEN**

Anlage 1 – Lage im Stadtgebiet

Anlage 2 – Abgrenzung des Plangebietes (Geltungsbereich)

Anlage 3 – Bebauungskonzept „Binnendüne I“

Anlage 4 – Rahmenplan für Gesamtentwicklung (Binnendüne I und Binnendüne II)

Anlage 5 – Stellungnahme des OBR Dissenchen