

Stadt Cottbus / město Chósebuz
Der Oberbürgermeister



Vorlagen-Nr.	
StVV	IV-111/07
HA	

Geschäftsbereich: IV

Fachbereich: 61

Termin der Tagung: 28.11.07

Vorlage zur Entscheidung

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

Beratungsfolge:	Datum		Datum
☒ Dienstberatung Rathauspitze	16.10.07	☐ Soziales, Gleichst. u. Rechte d. Minderh.	
☐ Haushalt und Finanzen		☒ Umwelt	
☐ Recht, Sicherheit, Ordnung u. Petitionen		☒ Hauptausschuss	21.11.07
☒ Wirtschaft	13.11.07	☒ Stadtverordnetenversammlung	28.11.07
☒ Bau und Verkehr	14.11.07	☒ Ortsbeiräte	09.10.07
☐ Bildung, Schule, Sport u. Kultur		☐ JHA	

Beratungsgegenstand:

Bauleitplanverfahren Cottbus/Skadow Wohngebiet "Am Graben"
Beschluss zur öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanentwurfes sowie des Entwurfes zur 2. Änderung des FNP

Beschlussvorschlag:

Die Stadtverordnetenversammlung möge beschließen:

- Der Entwurf zum Bebauungsplan Cottbus/Skadow Wohngebiet „Am Graben“ in der Fassung vom September 2007 bestehend aus Planteil/Zeichenerklärung (Anlage 1.1) und Textteil (Anlage 1.2) wird einschließlich der dazugehörigen Begründung (Anlage 1.3) und des Umweltberichts (Anlage 1.4) gebilligt.
- Der Entwurf der 2. Änderung des Flächennutzungsplans in der Fassung vom September 2007 und die dazugehörige Begründung werden gebilligt (Anlage 2.1 und 2.2).
- Die unter Pkt. 1 und 2 genannten Bauleitplanentwürfe sind jeweils mit ihrer zugehörigen Begründung gemäß § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB für die Dauer eines Monats öffentlich auszulegen.
- Der Beschluss zur öffentlichen Auslegung der Bauleitplanentwürfe ist gemäß § 3 Abs. 2 Satz 2 ortsüblich bekannt zu machen.

Frank Szymanski

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:

Die Fa. G & P Bau- und Dienstleistungsgesellschaft mbH beabsichtigt, die am nördlichen Rand der Ortslage Skadow zwischen der Skadower Grenz- und Nordstraße befindlichen Flurstücke (siehe Übersichtsplan auf Deckblatt der Anlage 1.3) zu einem Einfamilienhausgebiet zu entwickeln. Die Fa. G & P ist Eigentümerin der einbezogenen Grundstücke. Bei dem betroffenen Bereich handelt es sich im westlichen Teil um ein offen gelassenes Gewerbegrundstück mit teils noch aufstehenden Gebäuden. Der östliche Teil ist Brachfläche

Die Schaffung von Baurecht durch Aufstellung eines Bebauungsplanes begründet sich aus den Regelungen des § 1 Abs. 3 BauGB. Demnach haben die Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung erforderlich ist. Das hier in Rede stehende Areal liegt zwar im allgemeinen Siedlungsbereich, ist aber nach planungsrechtlichen Maßstäben nach Rückbau der ungenutzten Gewerbeobjekte zusammen mit der angrenzenden Brachfläche dem Außenbereich zuzuordnen. Das Gebiet ist sowohl strukturell als auch nutzungsseitig neu zu definieren. Dies ist aufgrund der Größe des Gebietes (3,2ha) nur durch die Erarbeitung einer verbindlichen Plangrundlage möglich. Zudem stehen der Entwicklung des Wohngebietes bisher öffentliche Belange entgegen. Zum einen kann die Entwicklung nicht aus den bisherigen Zielstellungen des Flächennutzungsplans (FNP) abgeleitet werden. Darin ist der westliche, ehemals gewerblich genutzte Bereich als gemischte Baufläche dargestellt. Zum anderen ist der Standort einer ehemaligen Betriebstankstelle im FNP als Altlastenverdachtsfläche gekennzeichnet. Im Bebauungsplanverfahren sollen dazu entsprechende Regelungen getroffen werden.

Auf Grundlage des durch die SVV am 21.12.2005 (Vorl.-Nr. IV-098/05) gefassten Aufstellungsbeschlusses zum Bebauungsplan und zur 2. Änderung des FNP hat die Stadtverwaltung einen Städtebaulichen Vertrag gemäß § 11 BauGB mit dem Vorhabensträger geschlossen. Dieser hat sich verpflichtet, die für die Aufstellung des Bebauungsplanes erforderlichen Unterlagen auf eigene Kosten erarbeiten zu lassen. Der Stadt Cottbus werden keine Kosten entstehen. Die erforderlichen Erschließungsanlagen werden durch die Fa. G & P hergestellt und betrieben. Die Änderung des FNP erfolgt im Rahmen der Arbeitsaufgaben des Fachbereiches Stadtentwicklung.

Durch ein vom Vorhabensträger beauftragtes Planungsbüro wurde für das Plangebiet der vorliegende Bebauungsplanentwurf einschließlich Begründung und Umweltbericht erarbeitet. Die Voraussetzungen für eine Offenlage gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sind erfüllt. Die Gemeinsame Landesplanungsabteilung wurde bereits im November 2005 beteiligt. Die von der Planaufstellung betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden im Dezember 2006 über die Planungsziele der Stadt Cottbus informiert. Eine Informationsveranstaltung zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB) fand am 08.02.2007 statt. Anregungen, soweit in den abgegebenen Stellungnahmen enthalten und für die Planung relevant, wurden in der vorliegenden Entwurfsfassung des Bebauungsplanes berücksichtigt. Basierend auf dem am 09.01.2006 durchgeführten Scopingtermin wurde eine Umweltprüfung zu den voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen der Planung durchgeführt und im Umweltbericht beschrieben und bewertet (Anlage 1.4). In diesem Zusammenhang wurden auch Festlegungen zur Beseitigung der analytisch nachgewiesenen Bodenverunreinigung im Bereich der ehemaligen Betriebstankstelle getroffen. Mit Datum vom 09.10.2007 wurden die Planunterlagen dem Ortsbeirat Skadow übermittelt.

Es ist davon auszugehen, dass die Siedlungsflächenentwicklung im Bereich Skadow „Am Graben“ mit den Zielstellungen des Stadtumbauprozesses vereinbar ist. Mit Grund und Boden soll laut § 1a BauGB sparsam und schonend umgegangen werden. Dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen sowie Nachverdichtung zu nutzen. Dieser Forderung wird mit der vorliegenden Planung Rechnung getragen, da es sich bei der geplanten Entwicklung des Wohngebietes Skadow „Am Graben“ um eine Arrondierung des Siedlungsgefüges in einem Bereich handelt, der zum großen Teil durch eine gewerbliche Baubranche ohnehin anthropogen geprägt ist. Die Fläche ist vom Siedlungsraum umschlossen und wird nach Norden hin klar zur offenen Landschaft abgegrenzt. Durch die Entwicklung des Standortes wird keine Zersiedelung der Landschaft herbeigeführt. Zudem ist das Gebiet vollständig erschlossen. Mit der Skadower Grenzstraße liegt eine öffentliche Straße an, die geeignet ist, den durch das geplante Wohngebiet zusätzlich zu erwartenden Anliegerverkehr aufzunehmen.

Anlagen**Anlage 1 Entwurf zum Bebauungsplan**

Anlage 1.1 - Planteil/Zeichenerklärung

Anlage 1.2 - Textliche Festsetzungen

Anlage 1.3 - Begründung zum Bebauungsplan

Anlage 1.4 - Umweltbericht

Anlage 2 Entwurf zur 2. Änderung des FNP

Anlage 2.1 - Planteil

Anlage 2.2 - Begründung zur 2. Änderung des FNP

Finanzielle Auswirkungen:

☐

Ja

☒

Nein

1. Gesamtkosten:

entfällt

2. Sicherstellung der Finanzierung:

entfällt

3. Folgekosten:

keine