

Stadt Cottbus / město Chósebuz
Der Oberbürgermeister



Vorlagen-Nr.	
StVV	IV - 291/08
HA	

Geschäftsbereich: IV

Fachbereich: 61

Termin der Tagung: 28.01.2009

Vorlage zur Entscheidung

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

Beratungsfolge:	Datum		Datum
☒ Dienstberatung Rathauspitze	16.12.08	☒ Umwelt	13.01.09
☐ Haushalt und Finanzen		☒ Hauptausschuss	21.01.09
☐ Recht, Sicherheit, Ordnung u. Petitionen		☒ Stadtverordnetenversammlung	28.01.08
☒ Wirtschaft, Bau und Verkehr	14.01.09	☐ Ortsbeiräte	
☐ Bildung, Schule, Sport u. Kultur		☐ JHA	
☐ Soziales, Gleichstellg. u. Rechte d. Minderh.			

Beratungsgegenstand:

**Bauleitplanverfahren Hegelstraße/Am Stadtrand
Beschluss zur öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanentwurfes**

Beschlussvorschlag:

Die Stadtverordnetenversammlung möge beschließen:

- Der Entwurf zum Bebauungsplan Hegelstraße/Am Stadtrand in der Fassung vom Dezember 2008 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 Bebauungsplanentwurf ist mit der zugehörigen Begründung gemäß § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB für die Dauer eines Monats öffentlich auszulegen.
- Der Beschluss zur öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanentwurfes ist gemäß § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB 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 in Sachsendorf-Madlow befindlichen brach gefallenen Stadtumbauflächen an der Hegelstraße/Am Stadtrand sollen einer gewerblichen Nachnutzung zugeführt werden. Diese Zielstellung wurde im Standortentwicklungskonzept 2006 (STOEK) sowie im Gewerbeflächenentwicklungskonzept 2007 (GEK) bestätigt und nachfolgend in das Integrierte Stadtentwicklungskonzept Cottbus 2020 (INSEK) aufgenommen. Die Standortentwicklung wurde als Projekt mit Prüfungs- und Konkretisierungsbedarf der Wirtschaftsförderung des regionalen Wachstumskerns (RWK) Cottbus bestätigt.

Das Gewerbegebiet Hegelstraße bleibt im Wesentlichen nicht störenden, wohnverträglichen Betriebsarten vorbehalten. Gemäß GEK sind die Potentialflächen im Bereich Hegelstraße/Am Stadtrand sehr gut für die Ansiedlung von Unternehmen der Medien-/Informations- und Kommunikationsbranche geeignet.

Zur aktiven Vorbereitung und Vermarktung des 22,4 ha umfassenden Gewerbegebietes müssen zuerst die entsprechenden planungsrechtlichen Zulässigkeitsvoraussetzungen geschaffen werden. Der entsprechende Beschluss zur Aufstellung eines Bebauungsplanes wurde bereits im Jahr 2004 gefasst (Beschluss-Nr.: IV-067-11/04) und parallel die Änderung des Flächennutzungsplanes eingeleitet.

Nach erfolgter Klärung maßgeblicher Rahmenbedingungen der Standortentwicklung (u.a. Freizug von Wohnungsbeständen und des Pflegeheimes Pro Seniore, Klärung von Inanspruchnahme der Flächen Dritter, Flächentausche zwischen GWG, Stadt und GWC, Klärung der langfristigen Inanspruchnahme des Standortes Asylbewerberwohnen) wurde im April 2008 ein Planungsbüro mit der Erarbeitung des Bebauungsplanentwurfes beauftragt. Zwischenzeitlich sind die Voraussetzungen für eine Offenlage des Bebauungsplanentwurfes gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erfüllt. Alle maßgeblichen Beteiligungsschritte wurden durchgeführt.

Ziel ist es, eine städtebauliche Ordnung des Gebietes nach den beabsichtigten bzw. bereits bestandskräftigen Nutzungen unter Beachtung immissionsschutzrechtlicher Erfordernisse sowie topografischer und vorhandener Strukturen der angrenzenden Umgebung zu schaffen.

Der Festsetzung der eingeschränkten gewerblichen Bauflächen (GEe) liegt die Berücksichtigung der angrenzenden schutzbedürftigen Nutzungen zugrunde. GEe wurde für die Bereiche festgesetzt, die sich in einem Abstand von weniger als 100 m zu benachbarter Wohnbebauung bzw. dem Pückler-Gymnasium befinden. In diesen Bereichen sind nur das Wohnen nicht wesentlich störende gewerbliche Nutzungen zulässig, die vom Emissionsgrad her auch in einem Mischgebiet zulässig wären.

Fortsetzung auf Seite 3

Finanzielle Auswirkungen:

Ja



Nein

1. Gesamtkosten:

Die Planungskosten zur Erstellung des B-Planentwurfes belaufen sich auf ca. 68.000 €.

2. Sicherstellung der Finanzierung:

Die Planungsleistung wird aus dem Förderprogramm Stadtumbau Aufwertung finanziert (Drittelfinanzierung durch Bund, Land und Stadt). Der Eigenanteil der Stadt in Höhe von ca. 22.700 € wurde im Haushalt gesichert (Haushaltsstelle: 2.6150987000).

3. Folgekosten:

Fortsetzung von Seite 2

Weitere Regelungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung können den textlichen Festsetzungen entnommen werden (Anlage 1.2).

Die Herstellung der Erschließung sowie der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sollen von einem Entwicklungsträger durchgeführt und finanziert werden. Dazu sind vertragliche Vereinbarungen zwischen der Stadt Cottbus und dem namentlich noch nicht benennbaren Entwicklungsträger zu treffen. Eigentumsseitig befindet sich die GWC im Besitz des Großteils der Potentialflächen. Weitere Grundstücksneuordnungen sind zwischen der Stadt Cottbus und der GWC in Vorbereitung. Konkret ist hier die Veräußerung der ehemaligen Standorte der Kitas und des Pflegeheims geplant. Seitens des Eigentümers der still gelegten Wohnblöcke Am Stadtrand wurde der Stadt Cottbus ein Kaufangebot für die Objekte zu einem symbolischen Preis unterbreitet, das stellvertretend durch die GWC angenommen wird. Anschließend plant die GWC einen Rückbau der Objekte, der entsprechend den Stadtumbauplanungen für den Stadtteil anteilig aus dem Förderprogramm Stadtumbau Ost finanziert wird.

In Fortführung der Öffentlichkeitsarbeit im Stadtteil soll den Bürgern Vorort während der Offenlage des Planentwurfes ein Informations- und Erörterungstermin angeboten werden. Der Termin wird mit der Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung im Amtsblatt mitgeteilt.

Anlagen

- Anlage 1.1 - Planteil/Zeichenerklärung
- Anlage 1.2 - Textliche Festsetzungen
- Anlage 1.3 - Begründung zum Bebauungsplan
- Anlage 1.4 - Umweltbericht
- Anlage 1.5 - Grünordnungsplan (SESAM)