

Stadt Cottbus / město Chósebuz
Der Oberbürgermeister



Vorlagen-Nr.	
StVV	IV-011/15
HA	

Geschäftsbereich: IV

Fachbereich: 61

Termin der Tagung: 30.09.2015

Vorlage zur Entscheidung

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

Beratungsfolge:	Datum		Datum
☒ Dienstberatung Rathausspitze	11.08.2015	☒ Umwelt	08.09.2015
☐ Haushalt und Finanzen		☒ Hauptausschuss	23.09.2015
☐ Recht, Sicherheit, Ordnung u. Petitionen		☒ Stadtverordnetenversammlung	30.09.2015
☐ Soziales, Gleichstellung u. Rechte der Minderheiten		☒ Beteiligung Ortsbeiräte nach KVerf	20.06.2015
☐ Bildung, Schule, Sport u. Kultur		☒ Information an AG Ortsteile	24.09.2015
☒ Wirtschaft, Bau und Verkehr	16.09.2015	☐ JHA	

Beratungsgegenstand:

**Änderung des Bebauungsplanes Gallinchen „Bürgerzentrum“
-Änderungsbeschluss-**

Beschlussvorschlag:

Die Stadtverordnetenversammlung möge beschließen:

1. Der rechtsgültige Bebauungsplan Gallinchen „Bürgerzentrum“ in der Fassung vom Februar 1998 wird in den Grenzen seines räumlichen Geltungsbereiches (s. Lageplan Anlage 2) gemäß § 1 Absatz 3 Satz 1 Baugesetzbuch(BauGB) i.V.m. § 2 Absatz 1 Satz 1 BauGB geändert.
2. Mit der Änderung des in Pkt.1 genannten Bebauungsplanes erhält dieser die Bezeichnung „Waldparksiedlung“.
3. Forstrechtlich erforderliche Kompensationsmaßnahmen sind im geänderten Bebauungsplan zu regeln.
4. Der Beschluss zur Änderung des Bebauungsplanes ist gemäß § 2 Absatz 1 Satz 2 ortsüblich bekannt zu machen.

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:

Mit Schreiben vom 15./20.01.2015 hat der über den größten Flächenanteil im Geltungsbereich des Bebauungsplanes (BBP) Gallinchen "Bürgerzentrum" verfügende Eigentümer (Vorhabenträger-VT) die Änderung des Bebauungsplanes in seinem gesamten Geltungsbereich beantragt und sich zur Tragung aller dafür anfallenden Kosten einschließlich Planung und Herstellung von Erschließungsanlagen bereit erklärt. Von der ca. 12,94 ha umfassenden Gesamtfläche in der Flur 1 der Gemarkung Gallinchen wurden durch diesen bereits ca. 9,53 ha (ca. 73,6% der Gesamtfläche) käuflich erworben und unter Zugrundelegung der Festsetzungen des gültigen BBP im Einvernehmen mit der Stadt südlich der Feldstraße teilweise bereits vermarktet und mit Eigenheimen bebaut. Ein Zuerwerb der verbleibenden Flächen wird vom VT angestrebt.

Die zukünftige Entwicklung soll auf Grundlage des geänderten BBP weitergeführt und zum Abschluss gebracht werden. Das Erfordernis zur Planänderung begründet sich insbesondere aus den beabsichtigten veränderten Nutzungsmaßen von ausschließlich ein- bis zweigeschossigen Einzelhäusern auf durchschnittlich ca. 1000 m² großen Parzellen, der bedarfsgerechten Gestaltung erforderlicher Erschließungsanlagen sowie der Erhaltung eines Waldsaumes im Südteil des Geltungsbereiches und dem damit einhergehenden Verzicht auf dort bisher ausgewiesene Bauflächen, insbesondere für den Gemeinbedarf.

Auf Grund der neuen Entwicklungsziele, insbesondere des nicht mehr vorhandenen Erfordernisses für Einrichtungen einer Gemeindevertretung wird die Planbezeichnung in „Waldparksiedlung“ geändert.

Entstehen soll ein allgemeines Wohngebiet im Sinne von § 4 der Baunutzungsverordnung mit maximal 70 Parzellen für Eigenheime, deren bauliche Gestaltung sich am Charakter umgebender Wohnbauflächen orientiert und diese fortführen soll. Die vorgesehene Änderung des BBP steht in Einklang mit den aktuellen Stadtentwicklungszielen, insbesondere den im Konzept zielgruppenorientiertes Wohnen für den Standort aufgezeigten Änderungsanforderungen. Sie erfolgt im Regelverfahren nach den Vorschriften des Baugesetzbuches. Der Flächennutzungsplan für den Ortsteil Gallinchen stellt den in Rede stehenden Bereich primär als Wohnbaufläche und partiell als Grünfläche dar und bedarf daher keiner Änderung.

Die Entwicklung des BBP aus dem Flächennutzungsplan wird damit gesichert. Der rechtswirksam geänderte BBP soll die Waldumwandlungsgenehmigung nach § 8 Abs.1 Landeswaldgesetz ersetzen, d.h., die forstrechtliche Kompensation ist im geänderten Bebauungsplan zu regeln. Der Standort ist stadtechnisch und verkehrlich erschließbar. Ein städtebaulicher Vertrag zur Sicherung der Ziele der Planänderung sowie zur Übernahme der Planungskosten durch den Antragsteller und Freistellung der Stadt von allen Kosten wurde abgeschlossen.

Der Ortsbeirat wurde gemäß § 46 Abs. 1 Nr. 2 der Kommunalverfassung des Landes Brandenburg gehört. Er hat der Einleitung des Verfahrens zur Planänderung unter Beachtung der Änderungsziele sowie einer Empfehlung mit Schreiben vom 20.06.2015 zugestimmt. Die Möglichkeit einer Umsetzung der Empfehlung wird im Verfahren der Planänderung geprüft und entsprechend Prüfergebnis berücksichtigt.

*Anlage 1: Übersichtsplan, Anlage 2: Lageplan Geltungsbereich BBP-Änderung, Anlage 3: Gestaltungskonzept
Anlage 4: Stellungnahme Ortsbeirat Gallinchen*

1. Haushaltsmäßige Auswirkungen auf den Ergebnis-/Finanzhaushalt: ☐ Ja ☒ Nein

Ergebnishaushalt: Produkt/Sachkonto

Erträge:

Aufwand:

Finanzhaushalt: Produkt/Sachkonto

Einzahlungen:

Auszahlungen:

2. Deckung der Aufwendungen/Auszahlungen:

Ergebnishaushalt: Produkt/Sachkonto

Erträge:

Aufwand:

Finanzhaushalt: Produkt/Sachkonto

Einzahlungen:

Auszahlungen:

3. Folgekosten:

-