

Stadt Cottbus / město Chósebuz
Der Oberbürgermeister



Vorlagen-Nr.	
StVV	IV - 002/18
HA	

Geschäftsbereich: IV

Fachbereich: 61

Termin der Tagung: 28.02.2018

Vorlage zur Entscheidung

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

Beratungsfolge:	Datum		Datum
☒ Dienstberatung Rathauspitze	23.01.2018	☒ Umwelt	13.02.2018
☐ Haushalt und Finanzen		☒ Hauptausschuss	21.02.2018
☐ Recht, Sicherheit, Ordnung u. Petitionen		☒ Stadtverordnetenversammlung	28.02.2018
☐ Soziales, Gleichstellung u. Rechte der Minderheiten		☐ Beteiligung Ortsbeiräte nach KVerf	
☐ Bildung, Schule, Sport u. Kultur		☐ Information an AG Ortsteile	
☒ Wirtschaft, Bau und Verkehr	14.02.2018	☐ JHA	

Beratungsgegenstand:

Stadt Cottbus
Bebauungsplan Nr. O/13/110 „Wohnhaus Heinrich-Albrecht-Straße“
Aufstellungsbeschluss

Beschlussvorschlag:

Die Stadtverordnetenversammlung möge beschließen:

1. Für das im Lageplan (siehe Anlage 2) gekennzeichnete Gebiet im Stadtteil Sandow wird gemäß § 1 Abs. 3 Satz 1 Baugesetzbuch (BauGB) i. V. m. § 2 Abs. 1 Satz 1 BauGB ein Bebauungsplan mit der Bezeichnung „Wohnhaus Heinrich-Albrecht-Straße“ (BBP-Nr. O/13/110) aufgestellt. Die Aufstellung erfolgt als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB unter Zugrundelegung von § 13b BauGB.
2. Der Flächennutzungsplan der Stadt Cottbus ist gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB für die im Lageplan gekennzeichnete Fläche im Wege der Berichtigung anzupassen.
3. Der Beschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB ortsüblich bekannt zu machen und die Öffentlichkeit gemäß § 3 Absatz 1 Satz 1 BauGB im Rahmen einer Informationsveranstaltung frühzeitig über die Ziele der Planaufstellung zu unterrichten.

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 Flurstückes 691 in der Flur 100 der Gemarkung Sandow, die Firma Henry's Immobilien UG, hat mit Schreiben vom 04.10.2017 bei der Stadt Cottbus die Aufstellung eines Bebauungsplanes (BBP) zu Gunsten der Schaffung von Baurecht für ein Eigenheim beantragt. Der aufzustellende BBP mit der Nummer O/13/110 trägt die Bezeichnung „Wohnhaus Heinrich-Albrecht-Straße“.

Der räumliche Geltungsbereich des aufzustellenden BBP umfasst mit einer Fläche von 600 m² ausschließlich das im Lageplan (Anlage 2) gekennzeichnete Flurstück 691. Dieses ist durch seine unmittelbare Anbindung an die Heinrich-Albrecht-Straße verkehrstechnisch und stadttechnisch voll erschlossen.

Eine Bebauung des Flurstückes 691 kann ausschließlich durch Aufstellung eines BBP gesichert werden. Dieses Erfordernis begründet sich dabei nicht nur aus den örtlichen Gegebenheiten (Zuordnung zum Außenbereich), sondern auch aus der Historie des Flurstückes. Das ursprüngliche Flurstück 533 war zum Zeitpunkt der Übernahme in das Volkseigentum (1954) im nordwestlichen Bereich (heute Flurstück 690) mit einem Wohnhaus nebst Hausgarten bebaut. Die südlich daran angrenzende Fläche (heute Flurstück 691/Plangebiet) wurde 1971 als Grabeland verpachtet und mit einer Laube nebst Garage bebaut. Bei der östlich davon gelegenen Primärfläche des ehemaligen Flurstückes 533 handelt es sich um die im Jahr 1954 entstandene und noch heute existierende Kleingartenanlage „Unser Hobby e. V.“ (heute Flurstück 686). Nach Rückübertragung der bebauten Fläche und des Grabelandes an eine Erbgemeinschaft im Jahr 1998 entstand daraus das Flurstück 685, welches nachfolgend an den Vorhabenträger veräußert und durch diesen erneut geteilt wurde (heute Flurstücke 690 und 691). Das Flurstück 690 ist in den Jahren 2016/17 mit einem neuen Eigenheim bebaut worden. Wegen der Zuordnung der Fläche des heutigen Flurstückes 691 zum Außenbereich und der Betroffenheit öffentlicher Belange mussten Baugesuche in Anwendung von § 35(2) BauGB bisher versagt werden.

Darüber hinaus ist die vorgesehene Planaufstellung zur endgültigen Klarstellung der konkreten Abgrenzung des Außen- vom Innenbereich in diesem Teil von Sandow alternativlos.

Im Zuge der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes (FNP) der Stadt Cottbus wird das Planungsziel für die in Rede stehende Fläche berücksichtigt. Dennoch ist der rechtsgültige Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung gem. § 13a Abs. 2 Satz 2 BauGB anzupassen, da davon auszugehen ist, dass der aufzustellende BBP weit vor dem neuen FNP Rechtskraft erlangt. Damit ist davon auszugehen, dass der aufzustellende BBP aus dem FNP entwickelt sein wird und so den Grundzügen der Stadtentwicklung nicht entgegensteht.

Ein städtebaulicher Vertrag zur Sicherung der Planungsziele sowie zur Übernahme aller Planungskosten durch den Vorhabenträger sowie der entsprechenden Freistellung der Stadt Cottbus von allen anfallenden Kosten wurde abgeschlossen.

Der Bürgerverein Sandow wurde über das Vorhaben am 03.01.2018 in Kenntnis gesetzt. Er hat sich dazu in einer Stellungnahme vom 15.01.2018 (Anlage 3) zustimmend geäußert.

Anlagen: 1. Übersichtsplan, 2. Lageplan, 3. Stellungnahme Bürgerverein Sandow

Finanzielle Auswirkungen:☐

Ja

☒

Nein

1. Gesamtkosten:

-

2. Sicherstellung der Finanzierung:

-

3. Folgekosten:

-