

Stadt Cottbus / město Chósebuz
Der Oberbürgermeister



Vorlagen-Nr.

StVV IV-037/14

HA

Geschäftsbereich: IV

Fachbereich: 61

Termin der Tagung: 17.12.2014

Vorlage zur Entscheidung

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

Beratungsfolge:	Datum		Datum
☒ Dienstberatung Rathauspitze	11.11.2014	☒ Umwelt	02.12.2014
☐ Haushalt und Finanzen		☒ Hauptausschuss	10.12.2014
☐ Recht, Sicherheit, Ordnung u. Petitionen		☒ Stadtverordnetenversammlung	17.12.2014
☐ Soziales, Gleichstellung u. Rechte der Minderheiten		☐ Beteiligung Ortsbeiräte nach KVerf	04.11.2014
☐ Bildung, Schule, Sport u. Kultur		☒ Information an AG Stadtteile	11.12.2014
☒ Wirtschaft, Bau und Verkehr	03.12.2014	☐ JHA	

Beratungsgegenstand:

Auslegungsbeschluss Bebauungsplan „Wohngebiet Garteneck“

Beschlussvorschlag:

Die Stadtverordnetenversammlung möge beschließen:

1. Die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (1) Baugesetzbuch (BauGB) und der frühzeitigen Beteiligung der von der Planaufstellung betroffenen Behörden und Träger öffentlicher Belange abgegebenen Stellungnahmen wurden geprüft. Der Abwägungsvorschlag (Anlage 2 und 3) wird gebilligt.
2. Der Entwurf des Bebauungsplanes „Wohngebiet Garteneck“ in der Fassung vom Oktober 2014, bestehend aus Planzeichnung/Zeichenerklärung sowie dem Textteil (Anlage 4) sowie die zugehörige Begründung (Anlage 5) werden gebilligt.
3. Der in Punkt 2 genannte Bebauungsplanentwurf und die zugehörige Begründung sind für die Dauer von einem Monat öffentlich auszulegen.
4. Die Durchführung der öffentlichen Auslegung ist ortsüblich bekannt zu machen.

In Vertretung

Frank Szymanski

Holger Kelch
Bürgermeister

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:

Das mit Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 27.11.2013 (Beschluss-Nr. IV-059-53/13) gem. § 1 (3) BauGB eingeleitete Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Wohngebiet Garteneck“ soll nach Durchführung der frühzeitigen Beteiligungen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (Verfahren gem. §§ 2 (2), 3 (1), 4 (1) BauGB) mit der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanentwurfes in der Fassung vom Oktober 2014 (Anlage 4) und der zugehörigen Begründung (Anlage 5) weitergeführt werden. Parallel dazu sollen die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TÖB) sowie die Nachbargemeinden gem. §§ 2 (2) und 4 (2) BauGB förmlich zur Entwurfsfassung des Bebauungsplanes beteiligt werden. Voraussetzung dafür ist, dass die Stadtverordnetenversammlung die vorgenannte Planfassung mit der zugehörigen Begründung billigt und die Durchführung der Offenlage beschließt. Die Voraussetzungen dafür sind mit dem erzielten Planungsstand erfüllt. Die Planung steht sowohl in Einklang mit den Zielen der Raumordnung als auch den allgemeinen Zielen der Stadtentwicklung (Flächennutzungsplan, Stadtentwicklungskonzept). Der Öffentlichkeit wurde im Rahmen einer Informationsveranstaltung am 21.01.2014 Gelegenheit gegeben, sich über die Ziele und Zwecke der Planung zu informieren. Die Anregungen und Hinweise, die der Verwaltung schriftlich zugegangen sind, wurden in die Abwägung eingestellt (Anlage 2). Im Wesentlichen wenden sich die Betroffenen gegen eine Inanspruchnahme von Waldflächen für eine bauliche Entwicklung und verweisen auf die vorhandene Artenvielfalt an wild lebenden Tieren in dem Bereich. Auch wird auf den baulichen Zustand der Anliegerstraßen und mögliche Auswirkungen einer weiteren Belastung durch den Baustellenverkehr hingewiesen. Im Rahmen der Abwägung wurden die Hinweise und Interessen der Beteiligten wie folgt bewertet:

Mit der städtebaulichen Zielstellung, die der Bauleitplanung zu Grunde liegt, werden keine nachbarlichen Interessen berührt. Die geplante Wohngebietsentwicklung erzeugt keine bodenrechtlichen Spannungen und verletzt nicht das Rücksichtnahmegebot gegenüber den anliegenden Bestandsnutzungen. Den Hinweisen zu den Auswirkungen des Baustellenverkehrs auf den Zustand der Anliegerstraßen wurde gefolgt. Für diese Bereiche wurde bereits eine Tonnagebegrenzung durch die Straßenbehörde angeordnet. Der Baustellenverkehr wird in Folge über die Betriebsstraße des TKC gelenkt.

Die Kompensationsmaßnahmen für die Waldumwandlung werden im Bebauungsplan nach Art und Umfang geregelt. Der Waldausgleich erfolgt auf den südlich im Plangebiet gelegenen Flächen. Weitere detaillierte Regelungen zum Waldausgleich werden in einem städtebaulichen Vertrag, der den Festsetzungen in einem Bebauungsplan gleichsteht, erfolgen. Die artenschutzrechtlichen Anforderungen an den Bebauungsplan wurden auf der Grundlage eines artenschutzrechtlichen Fachbeitrages in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde geprüft. Der drohende Verstoß gegen das Verbot nach § 42 Abs. 5 Satz 1 bis 4 BNatSchG kann abgewendet werden. Im Zusammenhang mit den im Bebauungsplan festgesetzten und in Folge vertraglich zu sichernden Ausgleichs-/Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen und den vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen kann die ökologische Funktion der Lebensstätte, der Fortpflanzungs- und Ruhestätten von geschützten Arten weiterhin erfüllt werden.

Die frühzeitig beteiligten TÖB und Fachbereiche der Verwaltung haben keine Einwände gegen die Ziele der Standortentwicklung zur kleinteiligen Wohnnutzung vorgebracht. Der Standort ist stadttechnisch erschließbar. Der Anschluss des Plangebietes an das zentrale Abwassernetz ist im Abwasserbeseitigungskonzept eingeordnet. Der Bürgerverein Schmelwitz wurde frühzeitig über das Entwicklungsbegehren informiert und hat der Aufstellung des Bebauungsplanes mit der Zielrichtung Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine kleinteilige Bebauung zugestimmt. Ziele, Inhalte und Rahmenbedingungen der Planung waren u. a. auch Thema der öffentlichen Sitzung des Bürgervereins am 06.03.2014, an der Anwohner des Bereiches Garteneck, der Vorhabenträger und Vertreter aus der Verwaltung teilgenommen haben. Über den aktuellen Planungsstand und die beabsichtigte Beschlussfassung zur Offenlage wurde der Bürgerverein mit Schreiben vom 04.11.2014 in Kenntnis gesetzt. Der Stadt Cottbus entstehen keine Kosten. Ein abgeschlossener städtebaulicher Vertrag gem. § 11 BauGB sichert die Übernahme der Planungskosten durch den Vorhabenträger.

Anlage 1: Übersichtsplan Plangebiet

Anlage 2: Abwägungsprotokoll Öffentlichkeitsbeteiligung

Anlage 3: Abwägungsprotokoll Beteiligung Behörden/TÖB

Anlage 4: B-Planentwurf in der Fassung vom Oktober 2014

Anlage 5: Begründung in der Fassung vom Oktober 2014

Finanzielle Auswirkungen:
☐

Ja

☒

Nein

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