

Stadt Cottbus / město Chósebuz
Der Oberbürgermeister



Vorlagen-Nr.	
StVV	IV - 072/18
HA	

Geschäftsbereich: IV

Fachbereich: 61

Termin der Tagung: 19.12.2018

Vorlage zur Entscheidung

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

Beratungsfolge:	Datum		Datum
☒ Dienstberatung Rathauspitze	20.11.2018	☒ Umwelt	04.12.2018
☐ Haushalt und Finanzen		☒ Hauptausschuss	12.12.2018
☐ Recht, Sicherheit, Ordnung u. Petitionen		☒ Stadtverordnetenversammlung	19.12.2018
☐ Soziales, Gleichstellung u. Rechte der Minderheiten		☐ Beteiligung Ortsbeiräte nach KVerf	
☐ Bildung, Schule, Sport u. Kultur		☐ Information an AG Ortsteile	
☒ Wirtschaft, Bau und Verkehr	05.12.2018	☐ JHA	

Beratungsgegenstand:

„Bebauungsplan W/39, 46/107 „Lausitzer Straße/Schweriner Straße“
Abwägungsbeschluss und Beschluss zur erneuten öffentlichen Auslegung

Beschlussvorschlag:

Die Stadtverordnetenversammlung möge beschließen:

1. Das Ergebnis der Behandlung der in den Verfahren nach §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB von Behörden, sonstigen Trägern öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit in Stellungnahmen schriftlich vorgebrachten Anregungen und Hinweise (siehe Anlage 1 - Abwägungsprotokoll) wird gebilligt.
2. Der Entwurf des Bebauungsplanes W/39, 46/107 „Lausitzer Straße/Schweriner Straße“ wird in der aufgrund der im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung eingegangenen Hinweise geänderten Fassung vom 12.11.2018, bestehend aus Planteil/Zeichenerklärung (Anlage 2.1) und Textlichen Festsetzungen (Anlage 2.2) einschließlich der dazugehörigen Begründung mit Umweltbericht (Anlage 2.3) erneut öffentlich ausgelegt.

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:

Die Stadtverordnetenversammlung hat am 30.05.2018 im Rahmen des Bauleitplanverfahrens „Lausitzer Straße/Schweriner Straße“ zur Aufstellung des Bebauungsplanes W/39, 46/107 und zur Änderung des Flächennutzungsplanes die öffentliche Auslegung der Planentwürfe mit Stand April 2018 beschlossen.

Der Beschluss wurde im Amtsblatt für die Stadt Cottbus am 23.06.2018 bekannt gemacht. In Folge wurde die öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB vom 03.07.2018 bis zum 14.08.2018 parallel zur Beteiligung der Behörden nach § 4 (2) BauGB durchgeführt.

Sowohl der Geltungsbereich des Bebauungsplanes als auch der FNP-Änderung bestehen aus jeweils zwei Teilgeltungsbereichen. Die Teilgeltungsbereiche 1 umfassen den nördlichen Bereich des ehemaligen Gaswerkstandortes an der Lausitzer Straße. Die Teilgeltungsbereiche 2 erstrecken sich auf Teile des Nahversorgungszentrums an der Schweriner Straße mit dem aktuellen Standort des REWE-Marktes und dem Ärztehaus West.

Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung ging mit Datum vom 17.07.2018 eine Stellungnahme des Bevollmächtigten des Eigentümers des Grundstückes Berliner Straße 27 ein. Das Grundstück befindet sich im Teilgeltungsbereich 1 des Bebauungsplanes und wurde im Entwurf mit Stand April 2018 als Urbanes Gebiet (MU 1.1 und 1.2) festgesetzt.

Diese Festsetzung erfolgte den Interessen des Eigentümers entsprechend, der in einem Gespräch mit der Fachverwaltung darum bat, auf seinem aktuell als Berufsbildungszentrum genutztem Grundstück auch Wohnnutzungen zu ermöglichen. In einem urbanen Gebiet nach § 6a der Baunutzungsverordnung (BauNVO) ist eine Mischung aus gewerblichen und Wohnnutzungen zulässig.

In den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanentwurfs von April 2018 wurde die Zulässigkeit einer Wohnnutzung aufgrund der Nähe zu den auf dem REWE-Grundstück geplanten Stellplätzen und der daraus innerhalb der späten Abendstunden (ab 22.00 Uhr) resultierenden Immissionsschutzproblematik auf den östlichen Grundstücksteil beschränkt (durch REWE beabsichtigte Öffnungszeiten bis 24.00Uhr).

In der vorgenannten Stellungnahme wandte sich der Verfasser insbesondere gegen die örtliche Einschränkung der Zulassungsfähigkeit einer Wohnnutzung auf dem gegenständlichen Grundstück. Zur Begründung führte er sinngemäß aus, dass die Nutzung des Grundstückes durch diese Festsetzung erheblich eingeschränkt würde und die geplante Einordnung der Nachtstellplätze (REWE) in unmittelbarer Nähe der gemeinsamen Grundstücksgrenze ursächlich für diese Einschränkung sei.

Fortsetzung auf Ergänzungsblatt

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:

keine

Ergänzungsblatt

Dieser Einwand wurde durch die Verwaltung geprüft und abgewogen. Infolge wurde eine Änderung des Bebauungsplanentwurfes dahingehend durchgeführt, als dass die Nachtstellplätze nunmehr deutlich von der Grundstücksgrenze zurückgesetzt eingeordnet werden. Entsprechend kann eine Wohnnutzung nunmehr im gesamten urbanen Gebiet zugelassen werden.

Die Einordnung der Nachtstellplätze erfolgt über eine Beschilderung. Sollte es im Laufe des Betriebes des Marktes dennoch zu einer unerlaubten Nutzung der Stellplätze kommen, wird die Abgrenzung baulich, beispielsweise mittels Ketten oder Schranken vorgenommen.

Das entsprechend aktualisierte schalltechnische Gutachten vom 18.10.2018 (Anlage 3) kommt zu dem Ergebnis, dass der zur Lösung der erkannten immissionsschutzrechtlichen Konflikte geänderte Bebauungsplanentwurf ohne Defizit vollzugsfähig ist.

Für den Teilgeltungsbereich 2 an der Schweriner Straße ergeben sich keine Änderungen der Planung. Gleiches gilt für die parallel durchgeführte Änderung des Flächennutzungsplanes.

Die Auslegungsfrist wird auf Grundlage des § 4a (3) BauGB auf 3 Wochen verkürzt.

Der Bürgerverein Ströbitz hatte die Entwicklungsabsichten im Zusammenhang mit dem Auslegungsbeschluss vom 30.05.2018 bereits begrüßt. Mit Schreiben vom 19.11.2018 wurden die überarbeiteten Planunterlagen erneut an den Bürgerverein übergeben.

Anlagen:

Anlage 1 - Abwägungsprotokoll mit Stand 12.11.2018

Anlage 2 - Entwurf des Bebauungsplanes W/39, 46/107 „Lausitzer Straße/Schweriner Straße“ mit Stand 12.11.2018

Anlage 2.1 - Planteil/Zeichenerklärung

Anlage 2.2 - Textteil

Anlage 2.3 - Begründung nebst Anlagen

Anlage 3 - Schalltechnisches Gutachten vom 18.10.2018 (ausschließlich digital)

Hinweis: Die Anlagen zur Begründung des Bebauungsplans werden ausschließlich digital (SESAM) zur Verfügung gestellt. Mit Ausnahme des überarbeiteten schalltechnischen Gutachtens zum Teilgeltungsbereich Lausitzer Straße vom 18.10.2018 haben sich im Vergleich zum Auslegungsbeschluss vom 30.05.2018 keine Änderungen der Anlagen ergeben:

- Schalltechnisches Gutachten Lausitzer Straße vom 18.10.2018
- Schalltechnisches Gutachten Schweriner Straße 28.03.2018
- Potenzialanalyse Avifauna vom 03.04.2018
- Stellungnahmen zur Verträglichkeit der Planung mit den Zielen der Einzelhandelsentwicklung der Stadt Cottbus vom 07.06.2017 und 24.01.2018