

Stadt Cottbus / město Chósebuz  
Der Oberbürgermeister



| Vorlagen-Nr. |           |
|--------------|-----------|
| StVV         | IV-007/13 |
| HA           |           |

Geschäftsbereich: IV

Fachbereich: 61

Termin der Tagung: 27.03.2013

| Vorlage zur Entscheidung                                                  |                                                |
|---------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------|
| <input type="checkbox"/> durch den Hauptausschuss                         | <input checked="" type="checkbox"/> öffentlich |
| <input checked="" type="checkbox"/> durch die Stadtverordnetenversammlung | <input type="checkbox"/> nichtöffentlich       |

| Beratungsfolge:                                                              | Datum      |                                                                        | Datum      |
|------------------------------------------------------------------------------|------------|------------------------------------------------------------------------|------------|
| <input checked="" type="checkbox"/> Dienstberatung Rathauspitze              | 12.02.2013 | <input checked="" type="checkbox"/> Umwelt                             | 12.03.2013 |
| <input type="checkbox"/> Haushalt und Finanzen                               |            | <input checked="" type="checkbox"/> Hauptausschuss                     | 20.03.2013 |
| <input type="checkbox"/> Recht, Sicherheit, Ordnung u. Petitionen            |            | <input checked="" type="checkbox"/> Stadtverordnetenversammlung        | 27.03.2013 |
| <input type="checkbox"/> Soziales, Gleichstellung u. Rechte der Minderheiten |            | <input checked="" type="checkbox"/> Beteiligung Ortsbeiräte nach KVerf | 04.02.2013 |
| <input type="checkbox"/> Bildung, Schule, Sport u. Kultur                    |            | <input checked="" type="checkbox"/> Information an AG Stadteile        | 21.03.2013 |
| <input checked="" type="checkbox"/> Wirtschaft, Bau und Verkehr              | 13.03.2013 | <input type="checkbox"/> JHA                                           |            |

**Beratungsgegenstand:**

**3. Änderung des Bebauungsplanes „Chausseestraße West III“ im vereinfachten Verfahren nach § 13 a BauGB – Änderungs- und Auslegungsbeschluss**

**Beschlussvorschlag:**

Die Stadtverordnetenversammlung Cottbus möge beschließen:

1. Der Bebauungsplan „Chausseestraße West III“ wird nach § 2 Abs. 1 BauGB i.V. mit § 1 Abs. 8 BauGB im Verfahren nach § 13 a Baugesetzbuch (BauGB) geändert. Gegenstand der Änderung sind die Festsetzungen der 2. Änderung des Bebauungsplanes im Bereich des WA 1 und WA 2.
2. Der Änderungsentwurf in der Fassung vom Januar 2013 (Anlage 2), bestehend aus Plan- und Textteil sowie die dazugehörige Begründung (Anlage 3), wird gebilligt.
3. Der unter Punkt 2 genannte Bebauungsplanentwurf sowie die zugehörige Begründung sind für die Dauer von einem Monat öffentlich auszulegen.
4. Die öffentliche Auslegung ist 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 Limes Beteiligungs & Grundstücksverwertungs GmbH & Co. KG hat mit Schreiben vom 15.10.2012 einen Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes „Chausseestraße West III“ (Nordteil) für den Bereich Gemarkung Groß Gaglow, Flur 1, Flurstücke 1485, 1646, 1817, 1816 und 1649 gestellt. Der Antragssteller ist Eigentümer der noch ungeordneten und unbebauten Grundstücke, die verkehrstechnisch und stadttechnisch erschlossen sind. In Folge der Nichtausnutzung der bestehenden Baurechte hat sich auf den Flächen eine spontane Begleitvegetation entwickelt, die in Folge fehlender grünordnerischer Pflegemaßnahmen temporär das Ortsbild und die angrenzenden Wohngrundstücke negativ beeinträchtigt. Die für den Bau von Apartmenthäusern (Geschosswohnungsbau) vorgesehenen Standorte sind aufgrund der derzeitigen Nachfrage nicht vermarktbar. Für diese Wohnform gibt es gegenwärtig und in naher Zukunft an diesem Standort keinen Bedarf. Mit der Änderung des Bebauungsplanes sollen die bauplanungsrechtlichen Zulässigkeitsvoraussetzungen für die Errichtung von ca. 10 freistehenden Einfamilienhäusern geschaffen werden. Eine schalltechnische Untersuchung, die der Eigentümer bereits 2010 in Auftrag gegeben hat, kommt zum Ergebnis, dass die für den Bereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes zu erwartende Größenordnung der Überschreitung der Orientierungswerte nach DIN 18005 nur durch schallabschattende Hindernisse, Schallschutzwand ca. 3 m hoch und ca. 164 m lang, wirksam unterbunden werden kann. Das Planerfordernis begründet sich somit im Wesentlichen aus der Unvereinbarkeit des Vorhabens mit den Belangen des Immissionsschutzes. Durch die geplante Änderung der Festsetzung zur Bauweise sowie den erforderlichen Festsetzungen zum Schutz vor Immissionen werden die Grundzüge der Planung nicht berührt. Die Änderung des Bebauungsplanes erfolgt im vereinfachten Verfahren nach § 13 a BauGB.

Die von der Planänderung betroffenen Fachbereiche und Ämter wurden frühzeitig gehört, Einwendungen gegen die Zielstellung wurden nicht erhoben. Die vorgetragenen Hinweise/Anregungen wurden geprüft und, soweit für die Planung relevant, in die vorliegenden Entwurfsunterlagen eingestellt. Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 BauGB wurde abgesehen. Der betroffenen Öffentlichkeit wird im Rahmen der Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben. Auf einen artenschutzrechtlichen Fachbeitrag wird auf Grund der Geringfügigkeit der Änderung und des vorhandenen geringen Biotopwertes im Einvernehmen mit der unteren Naturschutzbehörde abgesehen.

Mit der Änderung des Bebauungsplanes entstehen der Stadt Cottbus keine Kosten. Ein mit dem Vorhabenträger abgeschlossener städtebaulicher Vertrag stellt sicher, dass der Stadt keine Planungskosten entstehen.

Der Ortsbeirat Groß Gaglow wurde bereits frühzeitig in das Verfahren einbezogen. Über den aktuellen Planungsstand und die beabsichtigte Offenlage wurde mit Schreiben vom 27.11.2012 und 04.02.2013 informiert, Planunterlagen wurden übergeben. Der Ortsbeirat hat sich auf seiner Sitzung am 13.12.2012 mit der 3. Änderung des Bebauungsplanes befasst, es gab keine Korrekturvorschläge. Der Ortsbeirat wird im weiteren Verfahren erneut beteiligt werden.

Anlagen

Anlage 1: Entwurf 3. Änderung des Bebauungsplanes in der Fassung vom Januar 2013

Anlage 2: Begründung

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

Ergebnishaushalt:

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