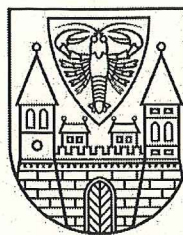


Stadt Cottbus / město Chósebuz  
Der Oberbürgermeister



**Vorlagen-Nr.**

StVV IV-020/13

HA

Geschäftsbereich: IV

Fachbereich: 61

Termin der Tagung: 24.04.2013

**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              | 12.03.2013 | <input checked="" type="checkbox"/> Umwelt                             | 09.04.2013       |
| <input type="checkbox"/> Haushalt und Finanzen                               |            | <input checked="" type="checkbox"/> Hauptausschuss                     | 17.04.2013       |
| <input type="checkbox"/> Recht, Sicherheit, Ordnung u. Petitionen            |            | <input checked="" type="checkbox"/> Stadtverordnetenversammlung        | 24.04.2013       |
| <input type="checkbox"/> Soziales, Gleichstellung u. Rechte der Minderheiten |            | <input checked="" type="checkbox"/> Beteiligung Ortsbeiräte nach KVerf | siehe Begründung |
| <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              | 10.04.2013 | <input type="checkbox"/> JHA                                           |                  |

**Beratungsgegenstand:**

**Bebauungsplan O/21/92  
„Sandower Spreebogen“  
Aufstellungsbeschluss**

**Beschlussvorschlag:**

Die Stadtverordnetenversammlung möge beschließen:

1. Für das im Lageplan (siehe Anlage) 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 „Sandower Spreebogen“ (BBP-Nr. O/21/92) aufgestellt. Die Aufstellung erfolgt im Verfahren nach § 13a Baugesetzbuch (BauGB) als Bebauungsplan der Innenentwicklung.
2. Der Flächennutzungsplan der Stadt Cottbus ist gemäß § 13a Abs.2 Nr.2 BauGB für die Fläche des Flurstückes 541 im Wege der Berichtigung anzupassen.
3. Der Beschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB ortsüblich bekannt zu machen.

In Vertretung:

*W. Nicht*  
Lothar Nicht  
Beigeordneter

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 Wohnungsunternehmen eG Wohnen 1902 und Gebäudewirtschaft Cottbus GmbH beabsichtigen die Entwicklung von Wohnbauflächen am Sandower Spreebogen. Grundlage bildet das von beiden Wohnungsunternehmen gemeinsam mit der Stadt entwickelte Projekt „Spree-Stadt-Wohnen“. Dieses soll zur weiteren Stabilisierung der Innenstadt und ihres Umfeldes beitragen. Vorgesehen ist die Entwicklung von Wohnbauflächen für junge und ältere Bürger in Einzel- und Mehrpersonenhaushalten. Die Unverwechselbarkeit der potentiellen Entwicklungsflächen soll sich sowohl in einer 2 – 4-geschossigen Wohnbebauung als auch in der Qualität ihrer Freiräume in Nachbarschaft zum begleitenden Spreegrün widerspiegeln. Zu den Entwicklungsflächen zählen einerseits die in der Flur 100 der Gemarkung Sandow gelegenen Flurstücke 427, 429, 620 626 mit einer Fläche von ca. 3,1 ha (ehem. Tuchfabrik/Merkur-Möbel), die sich bereits im Besitz der eG Wohnen 1902 befinden sowie die städtischen Flächen des ehem. Max-Steenbeck-Gymnasiums incl. Sportplatz und des Garagenstandortes Fährgasse (Flurstücke 541, 627 tlw.) mit einer Fläche von ca. 4,3 ha ein. Zwecks Abklärung öffentlicher und privater Interessen soll der aufzustellende Bebauungsplan auch das dazwischenliegende GWC-Flurstück 50, eine Versorgungsfläche der Stadtwerke Cottbus GmbH (Flurstück 51) sowie einen Teil der öffentlichen Verkehrsfläche Elisabeth-Wolf-Straße (Flurstück 57) einschließen. Der räumliche Geltungsbereich des aufzustellenden Bebauungsplanes umfasst damit eine Gesamtfläche von ca. 8,6 ha (s. Anlage). Die im Geltungsbereich liegenden bzw. unmittelbar angrenzenden Waldflächen bleiben erhalten.

Das auf vorgenannten Geltungsbereich orientierte Entwicklungsziel des Projektes „Spree-Stadt-Wohnen“ steht in Einklang mit den im teilräumlichen Stadtumbaukonzept Sandow dokumentierten Zielen der Standortentwicklung. Der Flächennutzungsplan der Stadt Cottbus stellt das Flurstück 541 noch als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Schule/Sport dar. Aufgrund der fortgeschriebenen Schulentwicklungsplanung soll diese Zweckbestimmung aufgegeben werden. Da auf Grund der Erfüllung der Sachverhaltsvoraussetzungen der Bebauungsplan „Sandower Spreebogen“ als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13 a BauGB aufgestellt wird, besteht die Möglichkeit, den Flächennutzungsplan gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung anzupassen und damit die Entwicklung des Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan zu gewährleisten. Das Erfordernis zur Aufstellung des vorgenannten Bebauungsplanes selbst begründet sich primär aus der beabsichtigten Entwicklung von Wohnbauflächen im Sinne des § 4 Baunutzungsverordnung (WA – allgemeines Wohngebiet) und der damit einhergehenden Nutzungsänderung der in Rede stehenden Flächen. Ferner bedarf es der Herstellung neuer Erschließungsanlagen, einer partiellen Sicherung von Flächen für den Hochwasserschutz sowie der Abklärung möglicher Nutzungskonflikte öffentlicher und privater Interessen, die im Verfahren einer Abwägung zuzuführen sind.

Ein Antrag der beiden Wohnungsunternehmen zur Aufstellung des Bebauungsplanes und zur Übernahme der Planungskosten sowie die Bereitschaft zur Übernahme der Entwicklungsflächen liegen vor. Ein städtebaulicher Vertrag zur Sicherung der Planungsziele sowie zur Übernahme der Planungskosten durch die Wohnungsunternehmen soll bis zum 24.04.2013 abgeschlossen werden.

Der Aufstellungsbeschluss wird mit seiner Bekanntmachung rechtswirksam. Diese erfolgt erst nach Unterzeichnung des städtebaulichen Vertrages durch die Wohnungsunternehmen. Der Bürgerverein Sandow wurde erstmals anlässlich des Rundganges des Oberbürgermeisters am 13.07.2012 über die beabsichtigte Standortentwicklung informiert. Ferner informierten die Wohnungsunternehmen und die Stadt am 29.11.2012 im Rahmen einer vom Bürgerverein Sandow organisierten Bürgerversammlung über die Entwicklungsziele. Der Bürgerverein Sandow stimmte mit Schreiben vom 21.03.2013 der Aufstellung des Bebauungsplanes mit Hinweisen zu.

Anlage 1 Lageplan mit Darstellung Geltungsbereich BBP O/21/92 „Sandower Spreebogen“

Anlage 2 Stellungnahme Bürgerverein Sandow vom 21.03.2013

**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:**