

Stadt Cottbus / město Chósebuz
Der Oberbürgermeister



Vorlagen-Nr.	
StVV	IV-055/18
HA	

Geschäftsbereich: IV

Fachbereich: 61

Termin der Tagung: 26.09.2018

Vorlage zur Entscheidung

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

Beratungsfolge:	Datum		Datum
☒ Dienstberatung Rathauspitze	21.08.2018	☒ Umwelt	11.09.2018
☐ Haushalt und Finanzen		☒ Hauptausschuss	19.09.2018
☐ Recht, Sicherheit, Ordnung u. Petitionen		☒ Stadtverordnetenversammlung	26.09.2018
☐ Soziales, Gleichstellung u. Rechte der Minderheiten		☐ Beteiligung Ortsbeiräte nach KVerf	
☐ Bildung, Schule, Sport u. Kultur		☐ Information an AG Ortsteile	
☒ Wirtschaft, Bau und Verkehr	12.09.2018	☐ JHA	

Beratungsgegenstand:

**Bebauungsplan Nr. W/52,44/109 „Nördliches Bahnumfeld - Teil OST“
Auslegungsbeschluss**

Beschlussvorschlag:

- Der Entwurf des Bebauungsplanes W/52,44/109 „Nördliches Bahnumfeld - Teil OST“ in der Fassung von August 2018 bestehend aus Planteil/Zeichenerklärung und Textteil (Anlage 4.1) wird einschließlich der dazugehörigen Begründung (Anlage 4.2) und dem Entwurf des Umweltberichtes (Anlage 4.3) gebilligt.
- Der Bebauungsplanentwurf mit der dazugehörigen Begründung und dem Entwurf des Umweltberichtes ist gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen.

In Vertretung

Holger Kelch

Marietta Tzschope
Bürgermeisterin

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 mit Beschluss vom 25.10.2017 (Beschluss-Nr.: IV-072-33/17) das Bauleitplanverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes W/52,44/109 „Nördliches Bahnumfeld - Teil OST“ eingeleitet. Der Geltungsbereich der aufzustellenden Planung ist der Übersichtskarte in Anlage 3 zu entnehmen.

Im Rahmen des formellen Planverfahrens sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die öffentliche Erschließung des neuen Personentunnels mit Anbindung an die Wilhelm-Külz-Straße sowie für weitere kommunale und private Investitionsmaßnahmen zur Stärkung der innerstädtischen Wohn-, Dienstleistungs- und Versorgungsfunktion des Standortes geschaffen werden.

Ziel der Planung ist die städtebauliche Neuordnung des innerstädtischen Quartiers mit den teilweise brachgefallenen, noch dem Bahnrecht unterliegenden Grundstücksflächen unter Berücksichtigung des Einzeldenkmals Großenhainer Bahnhof sowie der privaten Grundstücke und Bestandsnutzungen an der Wilhelm-Külz-Straße und Westseite der Wernerstraße.

Im Mai 2018 informierte der Eigentümer des Gewerbegrundstückes Cottbus, Wilhelm-Külz-Straße 15 (Gemarkung Altstadt, Flur 21, Flurstück 33) die Stadt über seine Entwicklungsabsichten am Standort, in die auch die direkt angrenzenden, von der DB-Netz AG zu erwerbenden Grundstücke (Gemarkung Spremberger Vorstadt, Flur 143, Flurstücke 55 und 63) einbezogen werden sollen.

Der Vorhabenträger, die UWC GmbH Cottbus beabsichtigt, die o.a. Grundstücke in wesentlichen Teilen neu zu ordnen, planerisch zu entwickeln und einer neuen Bebauung und Nutzung zuzuführen. Das dazu vom Vorhabenträger vorgelegte städtebauliche Konzept zur Standortentwicklung „Karree am Spreewaldbahnhof“ (Anlage 1 Stand: 19.07.2018) befindet sich in grundsätzlicher Übereinstimmung mit den gesamtstädtischen Entwicklungsinteressen, wie sie im Städtebaulichen Fachbeitrag zur Erschließung des neuen Personentunnels (Anlage 2 Stand: 03/2017) dargestellt und als Zielrichtung bestätigt worden sind.

Die privaten und öffentlichen Interessen an einer geordneten städtebaulichen Entwicklung dieses innerstädtischen Quartiers innerhalb der Förderkulisse des Stadtumbaus und der Denkmalsbereichs-satzung der westlichen Stadterweiterung und insbesondere die Aufgabe der bisherigen bahnaffinen Nutzungen haben das Planerfordernis (§ 1 Abs. 3 BauGB) begründet.

Die Planung steht sowohl in Einklang mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung, als auch den im Stadtentwicklungskonzept sowie im Flächennutzungsplan (FNP) dargestellten allgemeinen Zielen der Stadtentwicklung. Der aufzustellende Bebauungsplan wird gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem geltenden FNP (Stand 2004: Darstellung gemischte Baufläche) entwickelt.

-Fortsetzung auf Seite 3-

Finanzielle Auswirkungen:
☐

Ja

☒

Nein

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

Die im Planverfahren erforderlichen frühzeitigen Beteiligungen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt. Die planungsrelevanten Hinweise wurden in den Bebauungsplanentwurf sowie seine Begründung und in den Entwurf des Umweltberichtes eingestellt. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB erfolgt am 27.09.2018.

Mit der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanentwurfes einschl. Begründung und Entwurf des Umweltberichtes soll der nächste Verfahrensschritt der Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB zum Planverfahren durchgeführt werden.

Die öffentliche Bekanntmachung der Auslegung soll im Amtsblatt Oktober 2018 erfolgen, die Auslegung selbst über die gesetzlich vorgeschriebene Dauer eines Monats von Ende Oktober bis Ende November 2018 durchgeführt werden. Die nochmalige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange wird gemäß § 4 Abs. 2 BauGB parallel zur Öffentlichkeitsbeteiligung durchgeführt.

Die Kosten für die Aufstellung des B-Plans werden auf Grundlage des städtebaulichen Vertrages vom 26.07.2018 vom Vorhabenträger getragen.

Der Vorhabenträger hat seine Bereitschaft zum Abschluss weiterer Verträge sowie zur Durchführung des Freistellungsverfahrens zu den Bahngewidmeten Flächen einschl. Kostentragung erklärt.

Für das auf dem Grundstück Wilhelm-Külz-Straße 15 vom Vorhabenträger geplante Neubauvorhaben wird noch während der Planaufstellung bei Vorliegen der Voraussetzungen der planungsrechtlichen Zulässigkeit des Vorhabens gem. § 33 Abs.1 BauGB eine Baugenehmigung angestrebt.

Die Bürgervereine Ströbitz und Mitte wurden mit Schreiben vom 20.07.2018 um Stellungnahme zum Standortentwicklungskonzept „Karree am Spreewaldbahnhof“ (Anlage 1 Stand: 19.07.2018) gebeten und über die beabsichtigte Beschlussfassung der StVV zur Auslegung des Bebauungsplanentwurfes informiert.

Anlagen:

Anlage 1 - Standortentwicklungskonzept „Karree am Spreewaldbahnhof“ (Stand: 19.07.2018)

Anlage 2 - Ergebnis Städtebaulicher Fachbeitrag Stadt Cottbus vom Mai 2017

Anlage 3 - Übersichtsplan räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes gemäß Aufstellungsbeschluss

Anlage 4 - Entwurf des Bebauungsplanes W/52,44/109 „Nördliches Bahnumfeld - Teil OST“ mit Stand August 2018

Anlage 4.1 - Planteil/Zeichenerklärung/Textteil

Anlage 4.2 - Begründung

Anlage 4.3 - Umweltbericht