



Vorlagen-Nr.	
StVV	IV - 045/20
HA	

Geschäftsbereich: IV

Fachbereich: 61

Termin der Tagung: 28.10.2020

Vorlage zur Entscheidung

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

Beratungsfolge:	Datum		Datum
☒ Dienstberatung Oberbürgermeister	22.09.2020	☒ Ausschuss für Umwelt und Klimaschutz	15.10.2020
☐ Ausschuss für Haushalt und Finanzen		☒ Ausschuss für Bau und Verkehr	14.10.2020
☐ Ausschuss für Recht, Ordnung, Sicherheit und Petitionen		☒ Hauptausschuss	21.10.2020
☐ Ausschuss für Soziales, Gesundheit und Rechte für Minderheiten		☒ Stadtverordnetenversammlung	28.10.2020
☐ Ausschuss für Bildung, Sport, Kultur und sorbisch/wendische Angelegenheiten		☒ Beteiligung Ortsbeiräte nach KVerf	09.09.2020
☐ Ausschuss für Wirtschaft, Beteiligung und Strukturwandel		☐ Information an AG Ortsteile	
		☐ Jugendhilfeausschuss	

Beratungsgegenstand:

**Aufstellungsbeschluss Bebauungsplan Nr. N/33/118
"Saspow Grünstraße"**

Beschlussvorschlag:

Die Stadtverordnetenversammlung Cottbus/Chósebuz möge beschließen:

- Für das im Lageplan (Anlage 2) gekennzeichnete Gebiet wird gemäß § 1 Abs. 3 Satz 1 Baugesetzbuch (BauGB) i. V. m. § 2 Abs. 1 Satz 1 BauGB ein Bebauungsplan Nr. N/33/118 mit der Bezeichnung „Saspow Grünstraße“ aufgestellt.
- Der Beschluss ist gem. § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB ortsüblich bekannt zu machen.

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:

Der neu zu beplanende Einfamilienhausstandort liegt im Geltungsbereich des durch Überleitungsbeschluss vom 26.06.1991 rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. N/ 33/22 „Saspow“. Der Bebauungsplan setzt für das noch unbebaute und sich im kommunalen Eigentum befindliche Grundstück ein Wohngebiet mit Reihenhausbauung, verteilt auf 20 Grundstücke, fest. Die Erschließung des Wohngebiets sollte laut diesem Bebauungsplan als Verlängerung der Grünstraße in Richtung Süden bis zur Einbindung in die Saspower Hauptstraße geplant werden. Die dem übergeleiteten Bebauungsplan zugrundeliegende Planungskonzeption wurde bisher nicht umgesetzt, auch wurden keine vorbereitenden Verfahren zur Bodenordnung und Erschließung des Reihenhausstandortes eingeleitet. Andererseits sind in den zurückliegenden Jahren bereits einzelne Neubauvorhaben auf Privatgrundstücken westlich der potentiellen Planstraße (verlängerte Grünstraße) zugelassen worden.

Aus den aktuellen Stadtentwicklungszielen zur Mobilisierung von Bauland und den veränderten örtlichen Rahmenbedingungen begründet sich für den potentiellen Einfamilienhausstandort Saspow Grünstraße (Gemarkung Saspow, Flur 71 FS 109/1, 109/3, 110 und 111 mit einer Fläche von ca. 1,6 ha) ein Planerfordernis. (Anlagen 1 und 2)

In Saspow besteht weiterhin eine Nachfrage nach Wohnbauflächen zur individuellen an die Ortsstruktur angepassten Bebauung. Die Möglichkeiten zur Innenentwicklung unter Ausnutzung bestehender Baurechte sind nahezu erschöpft. Der Erweiterung der Ortslage in den Außenbereich hinein stehen aufgrund der Lage im Landschaftsschutzgebiet LSG Cottbus Spreaue Nord zudem planungs- und umweltrechtlich beachtliche Belange entgegen.

Im Rahmen der zweijährigen Erarbeitung des Entwicklungskonzeptes für die zwölf ländlich geprägten Ortsteile (OEK) ist das Vorhaben der Wohnbauflächen ausdrücklich mit besonderer Bedeutung für den Ortsteil Saspow beschrieben worden.

Zur Aktivierung des Bauflächenpotentials an der Grünstraße, das ebenfalls innerhalb des Landschaftsschutzgebietes liegt, kann im Bauleitplanverfahren darauf abgestellt werden, dass hier kein Konflikt zwischen Planungs- und Umweltrecht besteht, da der Flächennutzungsplan den in Rede stehenden Bereich als Wohnbaufläche darstellt und als solcher auch von der Zustimmung des MLUR vom 19.09.2002 (Geschäftsz.: 83/72/CBS 143) erfasst ist.

Das Erfordernis zur Planaufstellung und Baulandaktivierung begründet sich zudem aus der Notwendigkeit zur Planung und erstmaligen Herstellung der Erschließung des Standortes an der Grünstraße. Die im derzeit rechtsgültigen Bebauungsplan dargestellte Trasse würde die teilweise Inanspruchnahme von insgesamt sechs Privatgrundstücken voraussetzen. Entsprechende Alternativen sind zu prüfen und hinsichtlich der Betroffenheit von privaten und öffentlichen Interessen abzuwägen.

Gleichzeitig haben sich die Anforderungen an die Wohnbedürfnisse und individuelle Bauformen geändert. Mit den planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen des aufzustellenden Bebauungsplanes soll auf diese Bedürfnisse und zugleich auf die Entwicklung der ländlich geprägten Ortsstruktur abgestellt werden. Bezugnehmend auf den Ortsteil Saspow ist am Standort Grünstraße eine ortstypische Einzelhausbebauung auf Grundstücken mit einer Mindestgröße von 700 m² vorgesehen, sodass sich nach ersten internen Bebauungskonzepten ein Potenzial von etwa zehn bis elf Baugrundstücken ergibt.

Die im Ortsteil des Plangebietes mit einem hohen Grünanteil vorgesehenen Grundstücke sowie ein direkt an das Baugebiet angrenzender 25 m breiter Schutzstreifen, der gleichzeitig als Ausgleichsfläche dient, sollen nach ersten konzeptionellen Abstimmungen u.a. mit der Unteren Naturschutzbehörde einen angemessenen freiräumlich genutzten und gestaltenden Übergang zum Landschaftsschutzgebiet darstellen.

Der Bebauungsplan wird im Regelverfahren nach den Vorschriften des BauGB aufgestellt. Die Stadt Cottbus/Chóšebuz wird im Rahmen ihrer kommunalen Planungshoheit das Verfahren bis zum Stand des Planentwurfes durchführen. Anschließend ist die öffentliche Interessenbekundung über eine Konzeptvergabe beabsichtigt (vgl. Ende 2021/Anfang 2022).

Der Ortsbeirat Saspow wurde gemäß § 46 Abs. 1 Nr. 2 der Kommunalverfassung des Landes Brandenburg (BbgKVerf) gehört. Der Ortsbeirat hat nach einem gemeinsamen Gespräch am 09.09.2020, in dem die Entwicklungsabsichten vom Fachbereich Stadtentwicklung vorgestellt wurden, der Aufstellung des Bebauungsplanes schriftlich zugestimmt.

Anlagen

Anlage 1: Übersichtsplan

Anlage 2: Lageplan mit Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Saspow Grünstraße“

Anlage 3: Stellungnahme Ortsbeirat Saspow

Finanzielle Auswirkungen:

Ja



Nein

1. Gesamtkosten:

Gesamtkosten ca. 26,00 T€ (davon 26,00 T€ Eigenmittel Stadt)
(Kostenschätzung Planungs- und Gutachterleistungen)

2. Sicherstellung der Finanzierung:

Produktsachkonto: 051 511 010 / 54 31 008

3. Folgekosten: