

Stadt Cottbus / město Chósebuz
Der Oberbürgermeister



Vorlagen-Nr.	
StVV	IV-064/18
HA	

Geschäftsbereich: IV

Fachbereich: 61

Termin der Tagung: 28.11.2018

Vorlage zur Entscheidung

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

Beratungsfolge:	Datum		Datum
☒ Dienstberatung Rathauspitze	16.10.2018	☒ Umwelt	13.11.2018
☐ Haushalt und Finanzen		☒ Hauptausschuss	21.11.2018
☐ Recht, Sicherheit, Ordnung u. Petitionen		☒ Stadtverordnetenversammlung	28.11.2018
☐ Soziales, Gleichstellung u. Rechte der Minderheiten		☒ Beteiligung Ortsbeiräte nach KVerf	19.09.2018
☐ Bildung, Schule, Sport u. Kultur		☐ Information an AG Ortsteile	
☒ Wirtschaft, Bau und Verkehr	14.11.2018	☐ JHA	

Beratungsgegenstand:

**Bebauungsplan „Erweiterung Autohaus Schulze“
Aufstellungsbeschluss**

Beschlussvorschlag:

Die Stadtverordnetenversammlung möge beschließen:

1. Für das im Lageplan (Anlage 2) gekennzeichnete Gebiet im Ortsteil Groß Gaglow wird gemäß § 1 Abs. 3 Satz 1 Baugesetzbuch (BauGB) i. V. m. § 2 Abs. 1 Satz 1 BauGB ein Bebauungsplan mit der Bezeichnung „Erweiterung Autohaus Schulze“ aufgestellt.
2. Der Beschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB ortsüblich bekannt zu machen.
3. Die Öffentlichkeit ist gemäß § 3 Absatz 1 Satz 1 BauGB im Rahmen einer Informationsveranstaltung frühzeitig über die Ziele der Planaufstellung zu unterrichten.

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 Autohaus Schulze GmbH hat mit Schreiben vom 19.07.2018 modifiziert mit Schreiben vom 20.09.2018 bei der Stadt Cottbus die Aufstellung eines Bebauungsplans (BBP) zu Gunsten einer baulichen Erweiterung des Autohauses Schulze beantragt.

Das Unternehmen, das 1990 mit 3 Mitarbeitern gegründet wurde, beschäftigt am Standort 90 Mitarbeiter. Als Vertragshändler unterliegt das Unternehmen den hohen quantitativen und qualitativen Anforderungen und Standards der Hersteller und den damit verbundenen hohen technischen Anforderungen. Im Rahmen der Elektromobilität plant der Volkswagenkonzern in den kommenden drei Jahren zehn Modelle mit Elektroantrieb auf den Markt zu bringen. Die zunehmende Digitalisierung verändert auch die Werkstattwelt und ermöglicht neue Geschäftsmodelle. Um den sich stetig steigenden Anforderungen entsprechen zu können, muss das Unternehmen sich erweitern.

Das Autohaus welches ursprünglich ausschließlich in Groß Gaglow seinen Standort hatte, wurde in der Vergangenheit bereits über die Gemarkungsgrenze hinweg auf das Territorium des Ortsteiles Gallinchen erweitert. Die Entwicklungsmöglichkeiten im Ortsteil Gallinchen sind ausgeschöpft, so dass Erweiterungspotentiale nur noch im Ortsteil Groß Gaglow bestehen. Die geplante Erweiterungsfläche, die unmittelbar westlich an das Autohaus Schulze GmbH angrenzt, befindet sich im Eigentum des Autohauses Schulze. Die Fläche wird durch die Kleingartenanlage Sonnenschein e. V. gärtnerisch genutzt. Durch die geplante Betriebserweiterung wird eine Teilfläche der Kleingartenanlage mit ca. 16 Kleingärten in Anspruch genommen.

Die geplante Erweiterung des Autohauses begründet ein Planerfordernis. Die Erweiterungsfläche ist derzeit dem Außenbereich, § 35 BauGB, zuzuordnen. Die geplante Überbauung der Kleingartenanlage drängt sich hier nicht mehr als zwangslose Fortführung der vorhandenen Bebauung auf. Das Nebeneinander von Nutzungen mit unterschiedlichen immissionsschutzrechtlichen Ansprüchen bedarf einer planerischen Konfliktbewältigung im Rahmen des aufzustellenden Bebauungsplanes.

Der Flächennutzungsplan für den Ortsteil Groß Gaglow, Stand 2000, stellt den für Bereich des Autohauses und der geplanten Erweiterung eine Mischbaufläche (MI) dar. Die mit der Aufstellung des Bebauungsplanes verfolgte Zielstellung zur baulichen Erweiterung des vorhandenen Autohauses widerspricht folglich nicht der im FNP dargestellten Grundkonzeption der Gemeinde. Damit ist dem Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 BauGB entsprochen.

Im Kleingartenentwicklungskonzept (KEK) Beschluss der StVV Cottbus vom 22.11.2012 (Beschluss-Nr. IV-080-44/12) ist die Kleingartenanlage Sonnenschein e.V. als Beobachtungsgebiet dargestellt. Danach gehört Sie zu den Kleingartenanlagen, die wenige Vorteile und auch einige relevante Nachteile (u. a. demografisch bedingte Leerstandsentwicklung, fehlende Gemeinschaftsanlage und Umweltbelastungen) aufweisen.

Der räumliche Geltungsbereich des aufzustellenden BBP entspricht dem in Anlage 2 gekennzeichneten Bereich. Er beinhaltet die im Privateigentum befindlichen Flurstücke 698 (tlw.), 694/2, 1181, 689/2, 1183, 687/2, 689/8, 1124, 1184, 1182, 1180, 1178, 1176, 1177, 1175, 1028 der Flur 1 der Gemarkung Groß Gaglow.

Fortsetzung auf Seite 3

Finanzielle Auswirkungen:
☐ Ja

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

Fortsetzung von Seite 2

Das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes wird im Regelverfahren nach dem BauGB durchgeführt. In die Begründung ist ein Umweltbericht aufzunehmen.

Der Ortsbeirat Groß Gaglow wurde bereits frühzeitig durch den Vorhabenträger über seine Entwicklungsabsicht in Kenntnis gesetzt und hat auf seiner Sitzung am 30.11.2017 der Entwicklung zugestimmt. Die formale Anhörung des Ortsbeirates nach § 46 Abs. 1 Nr. 2 der Kommunalverfassung des Landes Brandenburg (BbgKVerf) erfolgte mit Schreiben vom 19.09.2018. Der Ortsbeirat Groß Gaglow hat in seiner Sitzung am 01.10.2018 der Aufstellung des Bebauungsplanes zugestimmt.

Ein städtebaulicher Vertrag zur Sicherung der Planungsziele sowie zur Übernahme aller Planungskosten durch den Vorhabenträger sowie der entsprechenden Freistellung der Stadt Cottbus von allen anfallenden Kosten, die im Zusammenhang mit der Planaufstellung und der Planumsetzung entstehen, wurde abgeschlossen.

Die Kosten und Risiken für die teilweise Inanspruchnahme der Kleingärten werden ausschließlich durch den Vorhabenträger getragen, sh. Regelung im BKleingG. Einer vertraglichen Kostenregelung zwischen der Stadt Cottbus und dem Vorhabenträger bedarf es danach nicht.

Anlagenverzeichnis: Anlage 1: Übersichtsplan

Anlage 2: Lageplan mit Kennzeichnung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Anlage 3: Stellungnahme OBR