

Stadt Cottbus / město Chósebuz
Der Oberbürgermeister



Vorlagen-Nr.	
StVV	IV- 006/17
HA	

Geschäftsbereich: IV

Fachbereich: 61

Termin der Tagung: 29.03.2017

Vorlage zur Entscheidung

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

Beratungsfolge:	Datum		Datum
☒ Dienstberatung Rathausspitze	07.02.2017	☒ Umwelt	14.03.2017
☐ Haushalt und Finanzen		☒ Hauptausschuss	22.03.2017
☐ Recht, Sicherheit, Ordnung u. Petitionen		☒ Stadtverordnetenversammlung	29.03.2017
☐ Soziales, Gleichstellung u. Rechte der Minderheiten		☒ Beteiligung Ortsbeiräte nach KVerf	18.11.2016
☐ Bildung, Schule, Sport u. Kultur		☒ Information an AG Ortsteile	23.03.2017
☒ Wirtschaft, Bau und Verkehr	15.03.2017	☐ JHA	

Beratungsgegenstand:

**Bebauungsplan „Wohngebiet Waldblick“
Abwägungs- und Satzungsbeschluss**

Beschlussvorschlag:

Die Stadtverordnetenversammlung Cottbus möge beschließen:

1. Die im Rahmen der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) und der Beteiligung der betroffenen Behörden, dem Ortsbeirat und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB abgegebenen Stellungnahmen zum Entwurf des Bebauungsplanes wurden geprüft. Das Ergebnis des Abwägungsverfahrens (Anlage 2 und 3) wird gebilligt.
2. Der Entwurf des Bebauungsplanes „Wohngebiet Waldblick“ in der Fassung vom November 2016 wird gemäß § 10 BauGB i. V. mit § 28 Abs. 2 Nr. 9 Kommunalverfassung des Landes Brandenburg (BbgKVerf) als Satzung (Anlage 4) beschlossen.
3. Die Begründung zum Bebauungsplan in der Fassung vom November 2016 (Anlage 5) wird gebilligt.
4. Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan „Wohngebiet Waldblick“ ist 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:

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Cottbus hat am 25.03.2015 (Beschluss-Nr. IV-006-08/15) die Aufstellung des Bebauungsplanes „Wohngebiet Waldblick“ beschlossen. Die Aufstellung des Bebauungsplanes wurde im Normalverfahren nach den Vorschriften des Baugesetzbuch (BauGB) mit der Zielrichtung, Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Umnutzung einer brachgefallenen ehemals gewerblich genutzten Baufläche unter Einbeziehung einer sukzessiv entstandenen Waldfläche zu einem Wohngebiet, durchgeführt. Der Bebauungsplanentwurf wurde durch Beschluss der Stadtverordnetenversammlung Cottbus, Beschluss Nr. IV-025-21/16 gebilligt und die Offenlage beschlossen. Die Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte entsprechend § 3 Abs. 2 BauGB. Die Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung erfolgte im Amtsblatt der Stadt Cottbus. Der Bebauungsplanentwurf, einschließlich der verfügbaren Umweltinformationen, wurde im Zeitraum vom 18.07.2016 bis 19.08.2016 öffentlich ausgelegt. Parallel zur Offenlage wurde die Beteiligung der Behörden, Nachbargemeinden, Verwaltungen und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TÖB), deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, durchgeführt. Im Rahmen der Offenlage nach § 3 Abs. 2 BauGB (Öffentlichkeitsbeteiligung) ist eine Stellungnahme abgegeben worden. Den Hinweisen zur Änderung der Lage der Bauflächen, Einordnung parallel zu den Straßenbegrenzungslinien, wurde gefolgt. Dem Hinweis zur Änderung der Traufhöhen im Baufeld 1 auf 6,50 m wurde nicht gefolgt.

Im Rahmen der Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB wurden achtzehn Behörden/Verwaltung/TÖB/Nachbargemeinden zur Stellungnahme aufgefordert, davon haben siebzehn eine Stellungnahme abgegeben. Die Stellungnahmen wurden in die Abwägung eingestellt und die Hinweise hinsichtlich ihrer Abwägungsrelevanz geprüft. Durch Behörden, Träger öffentlicher Belange oder Nachbargemeinden wurden keine Hinweise vorgetragen, die eine Änderung des Bebauungsplanentwurfes begründen. Im Wesentlichen beziehen sich die Hinweise auf die Planumsetzung. Die Hinweise wurden an den Vorhabenträger weitergegeben.

Die Erschließung des Plangebietes ist gesichert. Die Straße wird als private Straße hergestellt. Die Anlagen, die der Ver- und Entsorgung des Plangebietes dienen, werden zu Gunsten der Leitungsträger grundbuchrechtlich gesichert.

Zur Sicherung der Waldumwandlung wurde mit dem Vorhabenträger ein städtebaulicher Vertrag abgeschlossen. Die vertraglich vereinbarte Erstaufforstung einer Fläche im westlichen Geltungsbereich des Plangebietes wurde bereits durchgeführt.

Der Ortsbeirat Groß Gaglow wurde im Rahmen der Offenlage gem. § 46 BbgKVerf gehört. In seiner Stellungnahme vom 08.08.2016, Anlage 6, hat er mitgeteilt, dass er dem Bebauungsplanentwurf nicht zustimmt, da wichtige Belange, die zum Vorentwurf mit Stellungnahme vom 14.01.2016 vorgetragen wurden in der Abwägung, sh. Beschlussvorlage IV-025/16 vom 29.06.2016, nicht berücksichtigt wurden.

Finanzielle Auswirkungen:☐

Ja

☒

Nein

1. Gesamtkosten:

Keine

2. Sicherstellung der Finanzierung:

Keine

3. Folgekosten:

Keine

Anlage zum Formblatt Problembeschreibung /Begründung.

Eine Zustimmung wurde in Aussicht gestellt, wenn die in der Stellungnahme vom 08.08.2016 aufgeführten Forderungen für die Vorgaben im Baufeld 3 bei der weiteren Abwägung im Bebauungsplan berücksichtigt bzw. übernommen werden oder dem Ortsbeirat eine rechtlich nicht mögliche Berücksichtigung rechtzeitig begründet wird. Die Stellungnahme wurde in die Abwägung eingestellt, sh. Anlage 2.

Der Ortsbeirat wendete sich im Wesentlichen gegen die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung (Traufhöhen) sowie den festgesetzten Dachformen, hier Pult- und Flachdächer im Baufeld 3 (alt). Aus der Sicht des Ortsbeirates soll sich die zukünftige Entwicklung an der historisch gewachsenen Einfamilienhausbebauung orientieren, 2-geschossige Stadtvillen würde das Ortsbild in dem Bereich erheblich beeinträchtigen und es würden Präzedenzfälle geschaffen, die künftig diese Art der Bebauung auch weiterhin ermöglichen.

Im Rahmen der Erarbeitung der Abwägungsvorschläge erfolgte eine nochmalige Aufnahme der Bebauung in der näheren Umgebung des Plangebietes hinsichtlich der Geschossigkeit und der Dachformen. Dem Hinweis des Ortsbeirates zum Ausschluss von Pult- und Flachdächer wurde gefolgt. Die Festsetzung zur Dachform wurde angepasst. Die Änderung der zulässigen Dachform begründet keine erneute Offenlage, der Vorhabenträger hat als unmittelbar von der Änderung Betroffener dieser zugestimmt.

Nicht gefolgt wurde dem Hinweis zur Reduzierung der festgesetzten max. Traufhöhe von 6,5 m im Baufeld 2 auf 4,50 m mit der Zielrichtung die Errichtung von Stadtvillen grundsätzlich auszuschließen. Die Bauleitplanung soll, sh. § 1 Abs. 5 und 6 BauGB, auch dazu beitragen die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild zu erhalten und zu entwickeln. Der Belang der Baukultur ist dabei über die ästhetischen Angelegenheiten hinaus von Bedeutung für das Ausbalancieren von Qualitätsaspekten, wobei Gestaltungsqualität mit Kostenbewusstsein, Verfahrenseffizienz und Nutzungsorientierung zu verbinden sind. Das Ortsbild besteht typischerweise aus dem Nebeneinander von baulichen Anlagen, den Straßen und Plätzen, den Freiräumen, den Grünflächen usw. Mit der festgesetzten max. Firsthöhe von 9,0 m wird der Höhenbezug zur Bebauung in der näheren Umgebung hergestellt.

Eine, wie vom Ortsbeirat geforderte, generalisierte Vorgabe nur einer zulässigen Traufhöhe für den gesamten Ortsbereich ohne eine Konkretisierung nach den jeweiligen örtlichen Gegebenheiten, z. B. Schutz von bestimmten Bauten, Straßen oder Plätzen von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung, ist daher unverhältnismäßig. Der Ortsteil Groß Gaglow hat sich, ausgehend von seiner Lagegunst an der Autobahn, zu einem wichtigen Standort für Wohnen und Gewerbe, mit dem Einkaufscenter, dem Kino, Autohäusern usw., entwickelt. Der dörfliche Charakter ist nur noch im Kernbereich des Ortsteils durch den Erhalt der wesentlichen Strukturen wie dem Dorfanger an der Kirche und dem Dorfteich noch nachvollziehbar. Die neuen Wohngebiete entstanden durch Überplanung von Außenbereichsflächen teilweise auch unter Inanspruchnahme von Waldflächen und durch Nachverdichtungen im Innenbereich, wie z. B. im Bereich der Lindenstraße, der Chausseestraße und Einzelvorhaben. Damit sind z. T. Räume mit einer hohen Siedlungsabdeckung, d. h. mit geringen Freiraumanteilen entstanden.

Das Ortsbild wird sich in der südlichen Ortsrandlage durch die geplante Wohnbebauung ändern. Im Vergleich mit dem Ortsbild, das sich der Allgemeinheit nach der Aufgabe der landwirtschaftlichen und den sonstigen Nutzungen in dem Bereich geboten hat, stellt diese Änderung jedoch keine Beeinträchtigung dar. Der Übergang in den freien Landschaftsraum wird durch die naturnahe Aufforstung einer Waldfläche dem Landschaftsbild gestaltet. Im Übergangsbereich zur nördlich angrenzenden Siedlungsstruktur wird diese aufgenommen. Darüber hinaus grenzt das Plangebiet nicht unmittelbar an eine öffentliche und dem Durchgangsverkehr gewidmete Straße an. Die vorhandene Bebauung entlang der Harnischdorfer Straße verringert die Einsichtnahme in das Wohngebiet. Die Entfernung zwischen dem Baufeld und der Harnischdorfer Straße beträgt ca. 100 m (Luftlinie). Im Rahmen der Abwägung wurde eine Visualisierung angefertigt, die Anlage der Abwägung ist. Sie dient dazu, die abstrakten textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes in eine

visuell erfassbare Form zu bringen um sie verständlich zu machen. Die Visualisierung wird rein illustrativ benutzt, um ein Gegengewicht zum Textkörper zu bilden, ohne eine eigene Aussage zu transportieren.

Der Entwurf der Beschlussvorlage zum Abwägungs- und Satzungsbeschluss einschließlich der Anlagen wurde dem Ortsbeirat mit Schreiben vom 18.11.2016 zur Kenntnis und nochmaligen Stellungnahme übergeben. Die Behandlung der Entwurfsvorlage erfolgte in der Sitzung des Ortsbeirates am 16.12.2016. Gemäß vorliegendem Protokoll haben von den 3 anwesenden Ortsbeiratsmitgliedern zwei dem Entwurf der Vorlage mit Hinweisen zugestimmt, ein Mitglied hat sich enthalten. Die Hinweise wurden ebenfalls in die Abwägung eingestellt.

Die Begründung zum Bebauungsplan wurde unter Beachtung des Abwägungsergebnisses fortgeschrieben. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes wurden angepasst. Mit dem Abwägungs- und Satzungsbeschluss soll das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Wohngebiet Waldblick“ formell abgeschlossen werden.

Der Stadt entstehen im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplanes keine Kosten, diese hat der Vorhabenträger auf Grundlage des vorliegenden städtebaulichen Vertrages zu tragen.

Anlagenverzeichnis:

- Anlage 1: Übersichtsplan
- Anlage 2: Abwägungsprotokoll, Stand November 2016
- Anlage 3: Abwägungsprotokoll Stellungnahme Ortsbeirat vom 20.12.2016
- Anlage 4: Bebauungsplanentwurf in der Fassung vom November 2016
- Anlage 5: Entwurf der Begründung in der Fassung vom November 2016
- Anlage 6: Stellungnahme des Ortsbeirates vom 08.08.2016 und 20.12.2016?