



Beschlussvorlage: II-019/26 StVV
Geschäftsbereich/Dezernat Geschäftsbereich II - Stadtentwicklung, Mobilität und Umwelt
Fachbereich Fachbereich 61 - Stadtentwicklung

Beratungsgegenstand:

Bebauungsplan "Baugebiet an der Madlower Chaussee / Autohaus Schulze" - Abwägungs- und Satzungsbeschluss

Beschlussvorschlag:

Die Stadtverordnetenversammlung möge beschließen:

1. Das Ergebnis der Behandlung der in den Verfahren nach §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB von der Öffentlichkeit sowie den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange vorgebrachten Stellungnahmen wird gebilligt.
2. Der Bebauungsplan „Baugebiet Madlower Chaussee / Autohaus Schulze“ in der Fassung Oktober 2026 bestehend aus Planzeichnung und textlichen Festsetzungen wird gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen. Die dazugehörige Begründung wird einschließlich Umweltbericht gebilligt.

Tobias Schick
Oberbürgermeister

<u>Beratungsergebnis des HA/der StVV:</u>	Beschluss-Nr.:
☐ einstimmig ☐ mit Stimmenmehrheit	Tagung am: TOP:
☐ laut Beschlussvorschlag	Anzahl der Ja -Stimmen:
☐ mit Veränderungen (siehe Niederschrift)	Anzahl der Nein -Stimmen:
	Anzahl der Stimmenthaltungen :

Problembeschreibung/Begründung:

Ziel der Planung

Der Bebauungsplan wurde ursprünglich mit dem Ziel der Erweiterung des Gewerbebetriebes aufgestellt. Im Laufe des Verfahrens sind Bestrebungen zur Entwicklung der zwischen Autohaus und Sportplatz befindlichen Flächen aufgenommen worden. Der Plan soll zum Zwecke der Sicherung und des Erhalts der lokalen Wirtschaftskraft die Erweiterung eines bestehenden Gewerbebetriebes im Außenbereich (§ 35 BauGB) sowie die Entwicklung einer zukünftigen Einfamilienhausbebauung planungsrechtlich ermöglichen.

Lage / räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt im Süden der Stadt Cottbus/Chósebus im Ortsteil Groß Gaglow und hat eine Größe von ca. 2,1 ha. Der räumliche Geltungsbereich des aufzustellenden Bebauungsplanes entspricht dem in Anlage 1 gekennzeichneten Bereich. Er beinhaltet die im Privateigentum befindlichen Flurstücke 687/2, 689/2, 689/8, 698 (tlw.), 694/2, 1028, 1124, 1175, 1176, 1177, 1178, 1180, 1181, 1182, 1183 und 1184 der Flur 1, Gemarkung Groß Gaglow.

Verfahren

Aufstellung

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Cottbus/Chósebus hat in ihrer Sitzung am 28.11.2018 die Aufstellung des Bebauungsplanes „Erweiterung Autohaus Schulze“ (Beschluss-Nr. IV-064/18) beschlossen. Ergänzend wurde durch die Stadtverordnetenversammlung in der Sitzung am 23.06.2021 eine Änderung der Planungsziele (Beschluss-Nr. IV-039/21) beschlossen.

Plananzeige (Fassung Juli 2019)

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange erfolgte vom 12.08.2019 bis 16.09.2019.

Vorentwurf (Fassung Januar 2020)

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung fand am 21.01.2020 statt.

1. Entwurf (Fassung 04.10.2021)

Es folgten zum Bebauungsplanentwurf (Fassung vom 04.10.2021) die Beteiligungen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange vom 14.12.2021 bis 21.01.2022 sowie der Öffentlichkeit vom 27.12.2021 bis 28.01.2022.

2. Entwurf (Fassung 14.04.2023)

Im Ergebnis dieser Beteiligungen waren eine alternative Ausgleichsmaßnahme, eine detailliertere Schallbetrachtung sowie ergänzende Artenschutzmaßnahmen gefordert worden. Die Einwendungen, Anregungen und Hinweise wurden in einem ersten Abwägungsprotokoll (siehe Anlage 2 zur Beschlussvorlage StVV IV-026/23) dargestellt und erörtert. Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Cottbus/Chósebus hat in ihrer Sitzung am 26.04.2023 den Abwägungs- und Auslegungsbeschluss gefasst. Die erneute Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte im Zeitraum 29.05.2023 – 30.06.2023 und die erneute TÖB-Beteiligung vom 10.05.2023 bis 19.06.2023.

3. Entwurf (Fassung November 2024)

Im Ergebnis der Beteiligung zum 2. Entwurf wurden Festsetzungen geändert (Erhöhung der Grundflächenzahl, Erhöhung zulässige Gebäudehöhe, Dachbegrünung, etc.), sodass eine erneute, verkürzte Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange vom 17.01.2025–31.01.2025 sowie eine erneute, verkürzte Beteiligung der Öffentlichkeit vom 27.01.–10.02.2025 erfolgte.

Der erreichte Verfahrensstand rechtfertigt die hiermit avisierte Fassung des Abwägungs- und Satzungsbeschlusses zum gegenständlichen Bebauungsplan durch die StVV. Voraussetzung dafür ist die Billigung des Abwägungsergebnisses (s. Anlage 2). Nachfolgend ist der Bebauungsplan „Baugebiet an der Madlower Chaussee/Autohaus Schulze“, Groß Gaglow in der Fassung vom Oktober 2026 bestehend aus Planzeichnung und textlichen Festsetzungen als Satzung zu beschließen und die zugehörige Begründung in der Fassung vom Oktober 2026 (s. Anlage 4) zu billigen.

Beteiligung Ortsbeirat

Der Ortsbeirat Groß Gaglow wurde zur vorliegenden Beschlussvorlage beteiligt und um Stellungnahmen gebeten.

Anlagen

Anlage 1 – Geltungsbereich

Anlage 2 – Abwägungsprotokoll

Anlage 3 – Bebauungsplan „Baugebiet an der Madlower Chaussee/Autohaus Schulze“, Groß Gaglow – Planzeichnung (Fassung Oktober 2026)

Anlage 4 – Bebauungsplan „Baugebiet an der Madlower Chaussee/Autohaus Schulze“, Groß Gaglow – Begründung (Fassung Oktober 2026)

Finanzielle Auswirkung

Finanzielle Auswirkungen:

1. Gesamtkosten

/

2. Sicherstellung der Finanzierung

/

3. Folgekosten

/ _____

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:

Stellungnahme der Fachbereiche

Beratungsfolge	Termin	Status	Zuständigkeit
Ausschuss für Bau und Verkehr	04.11.2026	öffentlich	Vorberatung
Ausschuss für Umwelt, Ordnung und Sicherheit	05.11.2026	öffentlich	Vorberatung
Hauptausschuss	11.11.2026	öffentlich	Kenntnisnahme
Stadtverordnetenversammlung	18.11.2026	öffentlich	Entscheidung

Ortsbeiräte:

☐ OBR Branitz	☐ OBR Dissenchen/Schlichow	☐ OBR Döbbrick/Maiberg
☐ OBR Gallinchen	☒ OBR Groß Gaglow	☐ OBR Kahren
☐ OBR Kiekebusch	☐ OBR Merzdorf	☐ OBR Saspow

☐ OBR Sielow	☐ OBR Skadow	☐ OBR Willmersdorf
-------------------------------------	-------------------------------------	---

Bürgervereine:

☐ Mitte	☐ Sandow	☐ Spremberger Vorstadt
☐ Madlow / Sachsendorf	☐ Ströbitz	☐ Schmellwitz