



Beschlussvorlage:	II-023/26 StVV
Geschäftsbereich/Dezernat	Geschäftsbereich II - Stadtentwicklung, Mobilität und Umwelt
Fachbereich	Fachbereich 61 - Stadtentwicklung

Beratungsgegenstand:

Bebauungsplan "Wohngebiet Gulbener Weg" sowie Änderung des Flächennutzungsplanes - Aufstellungsbeschluss

Beschlussvorschlag:

Die Stadtverordnetenversammlung möge beschließen:

1. Für das im Lageplan gekennzeichnete Gebiet wird gemäß § 1 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) ein Bebauungsplan mit der Bezeichnung „Wohngebiet Gulbener Weg“ aufgestellt.
2. Für den im Lageplan gekennzeichneten Bereich ist der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren entsprechend § 8 Abs. 3 BauGB zu ändern.

Tobias Schick
Oberbürgermeister

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:

Anlass und Ziel der Planung

Der Vorhabenträger hat mit Schreiben vom 11.12.2025 bei der Stadtverwaltung Cottbus/Chósebus beantragt, einen Bebauungsplan zur Entwicklung eines Wohngebietes am Gulbener Weg im Ortsteil Sielow aufzustellen. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Wohngebiet Gulbener Weg“ sollen die planungsrechtlichen Zulässigkeitsvoraussetzungen für die Entwicklung eines nachfrage- und standortgerechten Wohnquartiers geschaffen werden. Gemäß städtebaulichem Konzept vom 10.11.2022 sollen sechs Eigenheime entstehen.

Der rechtsgültige Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Cottbus/Chósebus stellt das Areal als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Kleingärten dar. Da künftig eine Wohnnutzung vorgesehen ist, ist eine parallele Änderung des FNPs erforderlich.

Städtebaulicher Vertrag

Über das städtebauliche Erfordernis zur Aufstellung des Bebauungsplanes für diesen Bereich besteht Einvernehmen zwischen Vorhabenträger und Stadt Cottbus/Chósebus. Der Vorhabenträger hat im städtebaulichen Vertrag gegenüber der Stadt Cottbus/Chósebus seine Bereitschaft erklärt, für das in der Anlage 1 umrandete Areal einen Bebauungsplan zur Entwicklung eines Allgemeinen Wohngebietes gem. § 4 BauNVO zu erarbeiten und dafür sämtliche Kosten zu tragen.

Verfahren

Die Aufstellung des Bebauungsplanes „Wohngebiet Gulbener Weg“ erfolgt unter Beachtung der Bestimmungen des BauGB im Regelverfahren mit Umweltbericht. Der rechtsgültige Flächennutzungsplan der Stadt Cottbus/Chósebus wird im Parallelverfahren geändert (§ 8 Abs. 3 BauGB).

Räumlicher Geltungsbereich/ Lage

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst die in der Anlage 2 umrandete Fläche in der Flur 5 der Gemarkung Sielow mit einer Gesamtfläche von ca. 0,6 ha. Von der Planaufstellung berührt ist das Flurstück 422.

Der räumliche Geltungsbereich der FNP-Änderung umfasst die in der Anlage 3 umrandete Fläche in der Flur 5 der Gemarkung Sielow mit einer Gesamtfläche von ca. 0,6 ha.

Kleingartenanlage

Auf dem Vorhabensgrundstück befindet sich ein Teil der Kleingartenanlage „Kieferneck Sielow“, welche sich im privaten Eigentum befindet. Gemäß der aktuellen Fortschreibung des Kleingartenentwicklungskonzeptes der Stadt Cottbus/Chósebus sind alle Parzellen verpachtet. Durch das Vorhaben sollen 10 von 18 Parzellen überplant werden. Die betroffenen Pächter haben im Falle der Kündigung Anspruch auf angemessene monetäre Entschädigung durch den Vorhabenträger (§ 11 BKleingG). Ein Anspruch auf die Bereitstellung von Ersatzland besteht nicht (§ 14 BKleingG).

Gespräche zwischen Vorhabenträger, Eigentümer, Fachbereich Stadtentwicklung, Regionalverband der Kleingärtner sowie dem Kleingartenverein werden aktuell terminiert.

Beteiligung Ortsbeirat

Der Ortsbeirat Sielow wurde am 05.05.2026 zum Aufstellungsbeschluss beteiligt und um Stellungnahme gebeten.

Anlagen:

- *Anlage 1 – Übersichtsplan (Einordnung im Stadtgebiet)*
- *Anlage 2 – Geltungsbereich Bebauungsplan*
- *Anlage 3 – Geltungsbereich Flächennutzungsplanänderung*
- *Anlage 4 – städtebauliches Konzept*

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	10.06.2026	öffentlich	Vorberatung
Ausschuss für Umwelt, Ordnung und Sicherheit	11.06.2026	öffentlich	Vorberatung
Hauptausschuss	17.06.2026	öffentlich	Kenntnisnahme
Stadtverordnetenversammlung	24.06.2026	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