



Ausschusssitzungen Mai 2024

BEBAUUNGSPLAN „GRENZSTRAßE - WOHNGEBIET 2“

Abwägungs- und Satzungsbeschluss

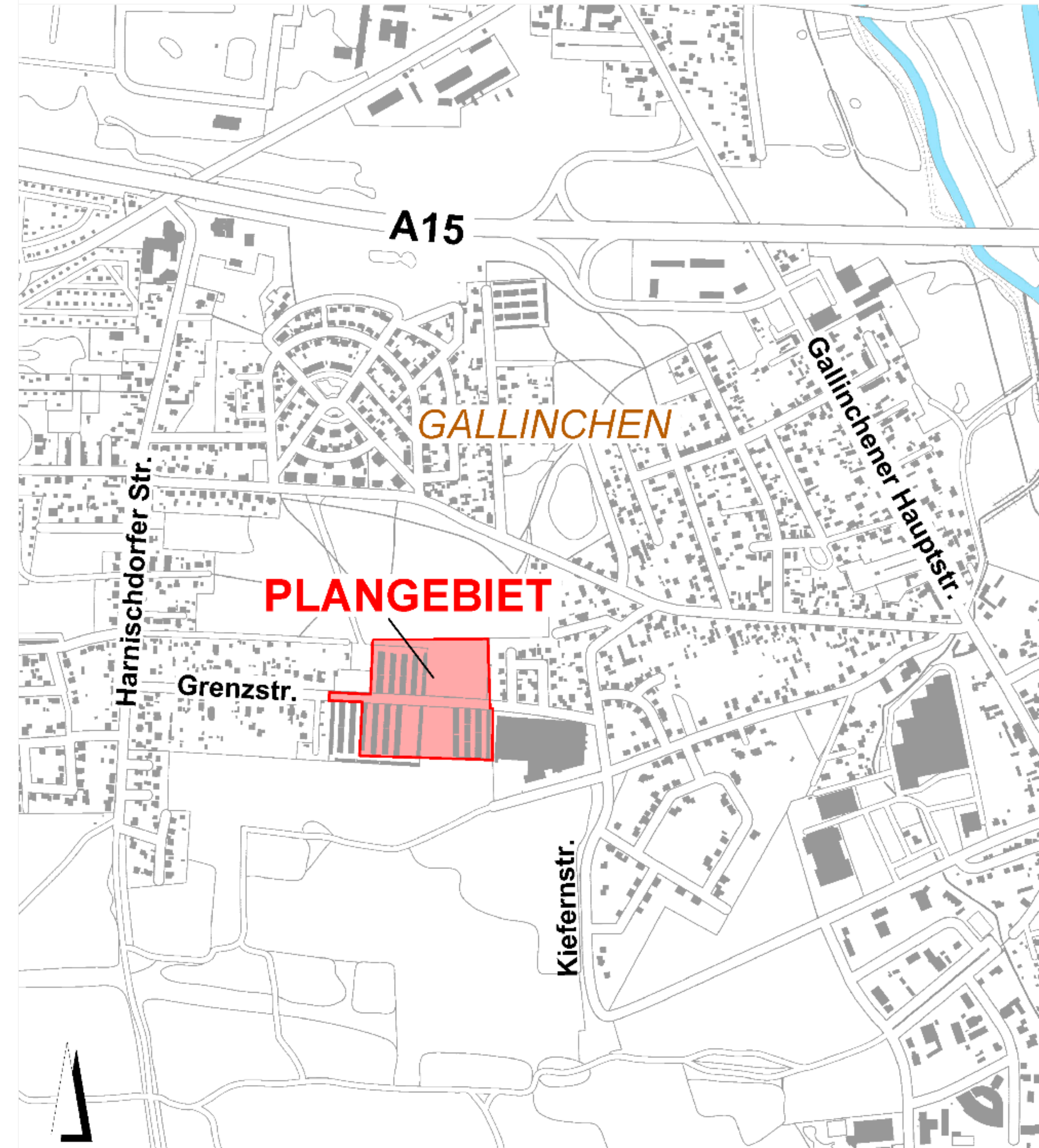
Beschlussvorlage II.1-016/24 StVV

STADT COTTBUS/CHÓŚEBUZ



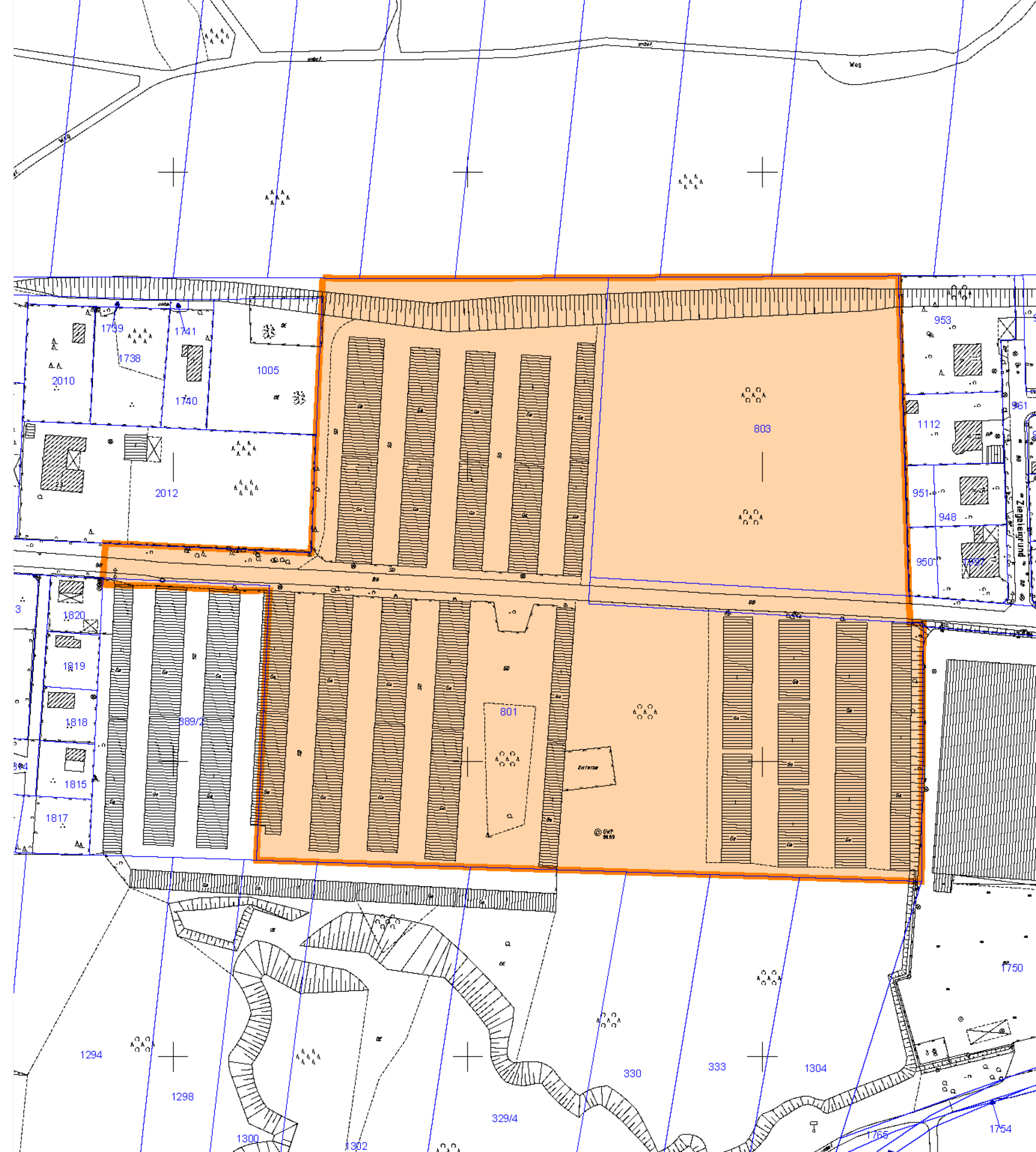
GEBIETSEINORDNUNG

- Plangebiet im **OT Gallinchen**
- Grundstück an **Grenzstraße** gelegen
- Geltungsbereich charakterisiert sich durch zum Großteil **brachliegenden Garagenkomplex** und **Waldflächen**
- westlich und östlich angrenzend verorten sich Wohngebiete
- Logistikunternehmen im Osten angrenzend
- Plangebiet ist ca. **4,3 Hektar** groß
- Areal befindet sich überwiegend im **privaten Eigentum** des Vorhabenträgers (Straßenabschnitt im kommunalen Eigentum)



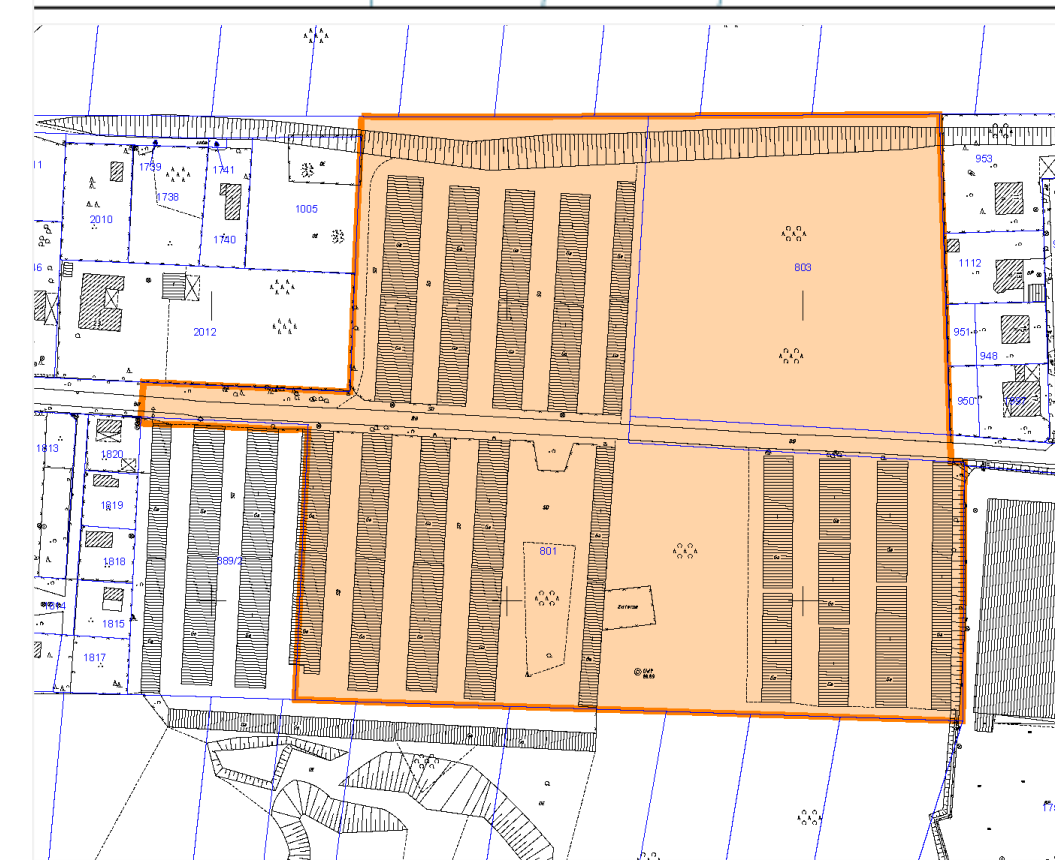
PLANUNGSZIELE

- Deckung der Nachfrage nach Wohnbauflächen im OT Gallinchen
- **Schaffung planungsrechtlicher Voraussetzungen** für ein Wohngebiet
- Entwicklung eines **Einfamilienhausstandortes für max. 30 WE** unter Berücksichtigung der siedlungsstrukturellen Gegebenheiten
- **Waldbestand** bzw. „Grüngürtel“ wird **erhalten**
- Beseitigung eines städtebaulichen Missstandes und Verbesserung der Umweltsituation vor Ort



VERFAHREN & FESTSETZUNGEN

- Aufstellungsbeschluss B-Plan vom 19.12.2012
- Aufstellung B-Plan im Regelverfahren nach Vorschriften des BauGB
- Entwicklung B-Plan aus FNP, mithin keine Änderung erforderlich ist
- Festsetzung von zwei **Allgemeinen Wohngebieten** gem. § 4 BauNVO, **Verkehrsflächen** und **Flächen für Wald**
- **Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag** wurde erarbeitet (dem B-Plan stehen keine unüberwindbaren, artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände entgegen, sodass dieser vollzugsfähig ist)
- **Bodengutachten** vorliegend (Festsetzung zur Auskofferung/zum Bodenaustausch in B-Plansatzung aufgenommen)
- **Lärmimmissionsprognose** wurde erstellt (Wohnen trotz angrenzendem Gewerbe uneingeschränkt möglich)
- **Ortsbeirat Gallinchen** hat der B-Plansatzung mit Stellungnahme vom 10.04.2024 zugestimmt
- Inkrafttreten des B-Planes mit ortsüblicher Bekanntmachung (für 06/2024 avisiert)



PLANZEICHENERKLÄRUNG

Art der baulichen Nutzung

■ Allgemeines Wohngebiet

Überbaubare Grundstücksfläche

□ Baugrenze

Verkehrsfläche

■ öffentliche Straßenverkehrsfläche

■ private Straßenverkehrsfläche

— Straßenbegrenzungslinie

Flächen für Wald

■ Flächen für Wald

sonstige Festsetzungen

□ Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes

□ "Knödelinie" Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen innerhalb eines Baugebietes

FW Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen hier: Bewegungsfläche für die Feuerwehr (7,0 m x 12 m) § 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB

□ Umgrenzung der für bauliche Nutzungen vorgesehenen Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (Planzeichen 15.12)

sonstige Erläuterungen

15 Bemessung in Meter

WA 2 Bezeichnung der Teilflächen



Bebauungsplan „Grenzstraße - Wohngebiet 2“

best thing



Cottbus
Chóšebuz

Stadt Cottbus/Chóšebuz

Franziska K. Kaschke

Amt. Fachbereichsleiterin Stadtentwicklung

Geschäftsbereich II / Dezernat II.1

Telefon 0355 612 4115 | franziska.kaschke@cottbus.de

stadtentwicklung@cottbus.de