



STADT COTTBUS
CHÓŠEBUZ

BEBAUUNGSPLAN NR. N/33/118 „SASPOW GRÜNSTRASSE“

hier: Aufstellungsbeschluss (Vorlagen-Nr. IV-045/20)

Ausschusssitzungen Oktober 2020



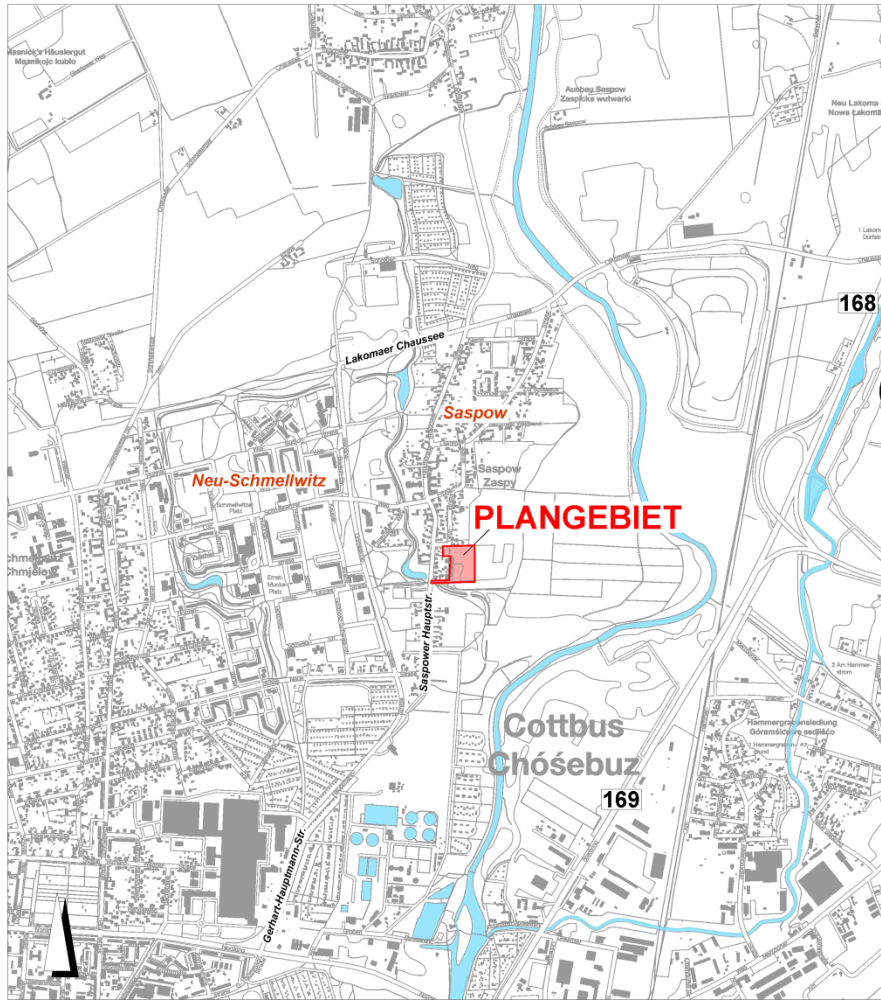


STADT COTTBUS
CHÓŠEBUZ

BEBAUUNGSPLAN NR. N/33/118 „SASPOW GRÜNSTRABE“

hier: Aufstellungsbeschluss (Vorlagen-Nr. IV-045/20)

Gebietseinordnung



- Plangebiet im **OT Saspow**
- Grünstraße schließt an Saspower Hauptstraße an
- Areal liegt innerhalb des **Landschaftsschutzgebietes** (LSG) „Spreeaue Cottbus Nord“
- Plangebiet umfasst Teilflächen von vier Flurstücken und ist **ca. 1,6 ha** groß
- Grundstück befindet sich hauptsächlich im **kommunalen Eigentum**

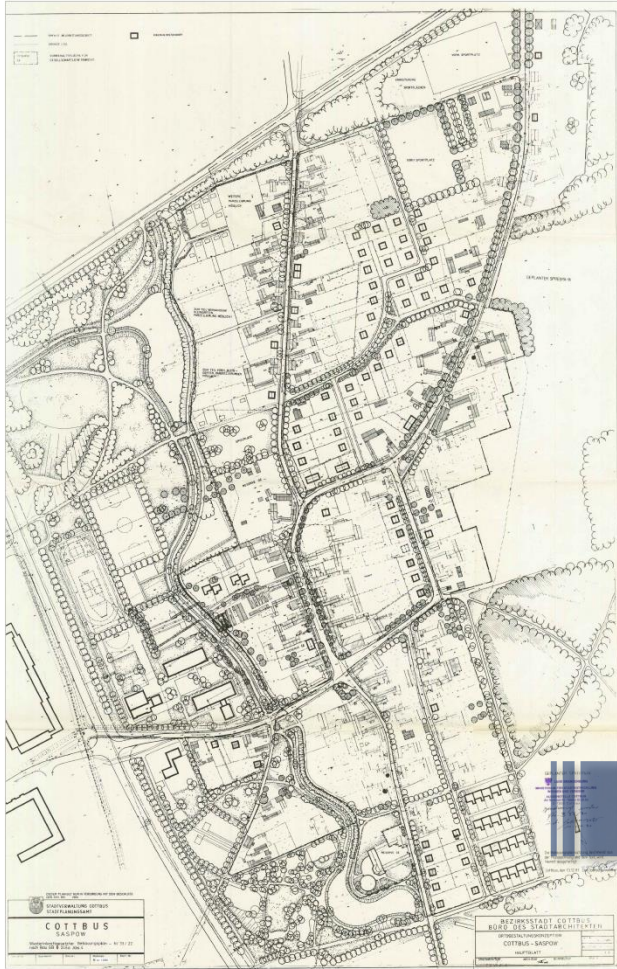


STADT COTTBUS
CHÓŠEBUZ

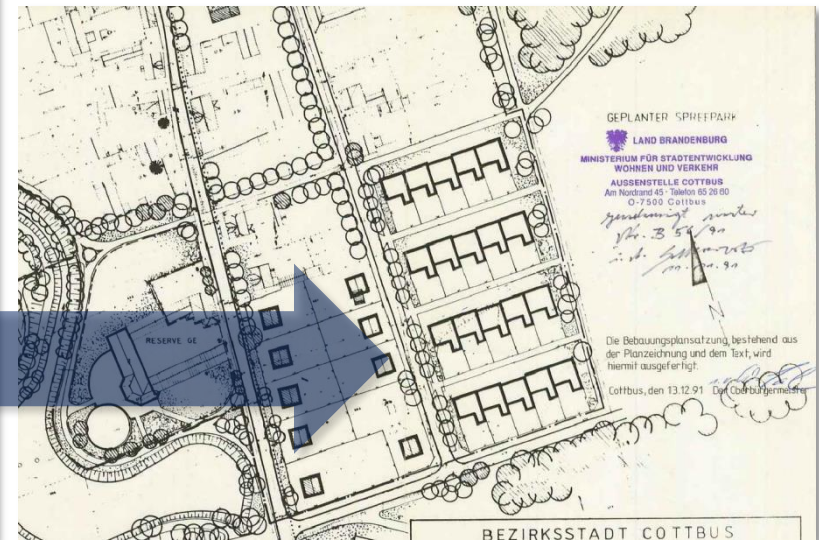
BEBAUUNGSPLAN NR. N/33/118 „SASPOW GRÜNSTRABE“

hier: Aufstellungsbeschluss (Vorlagen-Nr. IV-045/20)

Ausgangssituation



- rechtskräftiger Bebauungsplan Nr. N/33/22 „Saspow“
- B-Plan setzt für in Rede stehendes Areal ein Wohngebiet mit Reihenhausbauung, verteilt auf 20 Grundstücke, fest
- Umsetzung der Planungskonzeption ist bisher nicht erfolgt





BEBAUUNGSPLAN NR. N/33/118 „SASPOW GRÜNSTRASSE“

hier: Aufstellungsbeschluss (Vorlagen-Nr. IV-045/20)

Ausgangssituation

- bestehende Nachfrage nach Wohnbauflächen zur individuellen, an die Ortsstruktur angepassten Bebauung im OT Saspow
- aus aktuellen Stadtentwicklungszielen zur Mobilisierung von Bauland sowie aus veränderten örtlichen Rahmenbedingungen heraus begründet sich ein **Planerfordernis** (§ 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB)
- Erfordernis zur Planaufstellung und Baulandaktivierung begründet sich ferner über die Notwendigkeit zur Planung und Herstellung der Erschließung des Standortes an der Grünstraße



STADT COTTBUS
CHÓŠEBUZ

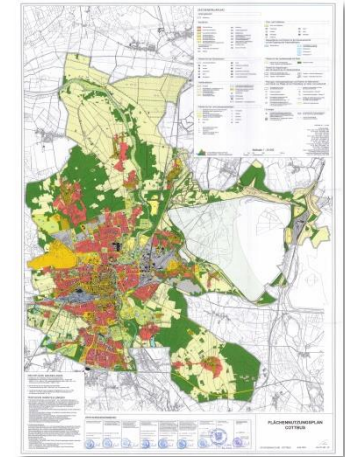
BEBAUUNGSPLAN NR. N/33/118 „SASPOW GRÜNSTRASSE“

hier: Aufstellungsbeschluss (Vorlagen-Nr. IV-045/20)

Planungsrechtliche und konzeptionelle Grundlagen

➤ Flächennutzungsplan Cottbus

- ⇒ Darstellung des Bereiches als Wohnbaufläche (§ 8 Abs. 2 BauGB)
- ⇒ Zustimmung des MLUR vom 19.09.2002, dass kein Konflikt zwischen Planungs- und Umweltrecht - vor dem Hintergrund der Lage des Areals im LSG - besteht



➤ Ortsteilentwicklungskonzept für die 12 ländlich geprägten Ortsteile der Stadt Cottbus/Chóšebuz

- ⇒ Beschluss-Nr. IV-081-34/17; StVV-Beschluss vom 29.11.2017
- ⇒ die Aktivierung der Bauflächenpotentiale an der Grünstraße zur Bedarfsdeckung stellt ein Schlüsselprojekt im Maßnahmenprogramm für den OT Saspow dar



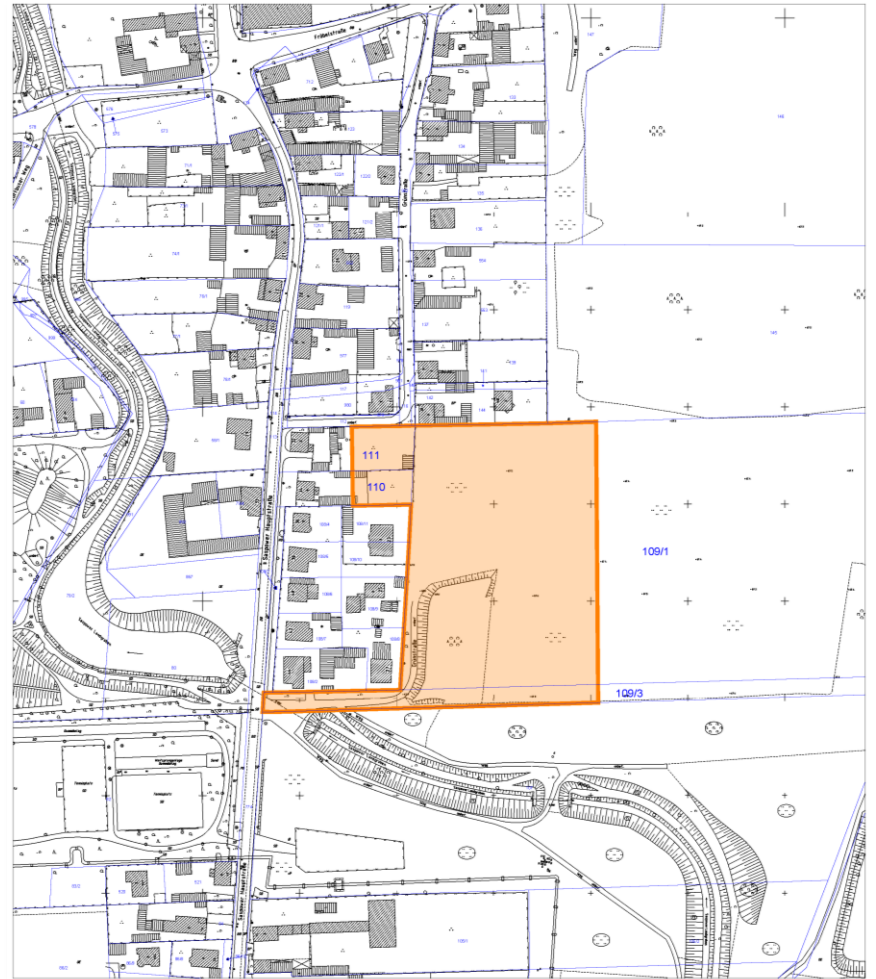


BEBAUUNGSPLAN NR. N/33/118 „SASPOW GRÜNSTRASSE“

hier: Aufstellungsbeschluss (Vorlagen-Nr. IV-045/20)

Rechtsgrundlage und Geltungsbereich

- zur städtebaulichen Entwicklung und Ordnung ist für das im Lageplan mit Geltungsbereich gekennzeichnete Gebiet gem. **§ 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB** i. V. m. **§ 2 Abs. 1 Satz 1 BauGB** ein Bebauungsplan aufzustellen
- der Beschluss zur Aufstellung ist **ortsüblich bekannt zu machen** (§ 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB)
- der Bebauungsplan wird im **Regelverfahren** nach den Vorschriften des BauGB aufgestellt





STADT COTTBUS
CHÓŚEBUZ

BEBAUUNGSPLAN NR. N/33/118 „SASPOW GRÜNSTRASSE“

hier: Aufstellungsbeschluss (Vorlagen-Nr. IV-045/20)

Planungsziele

- mit den planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen des aufzustellenden Bebauungsplans soll auf die **aktuellen Anforderungen an Wohnbedürfnisse und an individuelle Bauformen** abgestellt werden
- verträgliche (Weiter-)Entwicklung der ländlich geprägten Ortsstruktur
- vorgesehen ist eine **ortstypische Einzelhausbebauung auf zehn bis elf Baugrundstücken** mit einer **Mindestgröße von 700 m²**
- Grundstücke mit **hohem Grünanteil**
- ein östlich an das Baugebiet anschließender, 25 m breiter Grünstreifen soll für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen genutzt werden und einen **angemessen, freiräumlich gestalteten Übergang zum LSG** darstellen



BEBAUUNGSPLAN NR. N/33/118 „SASPOW GRÜNSTRASSE“

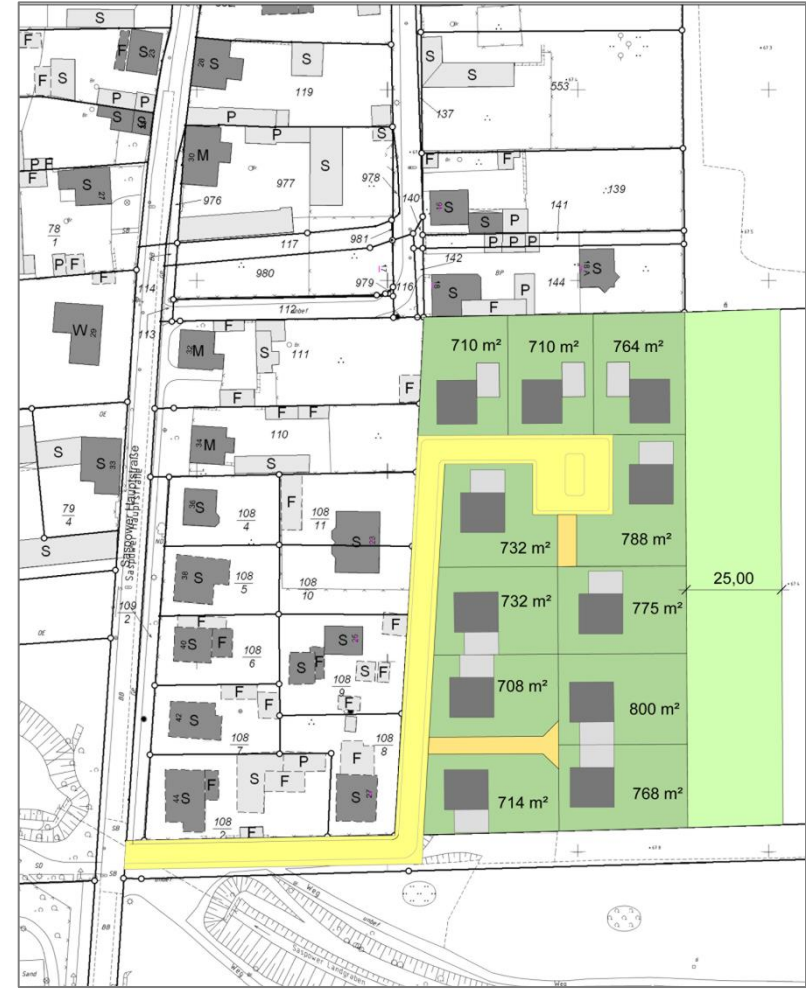
hier: Aufstellungsbeschluss (Vorlagen-Nr. IV-045/20)

Bisherige Beteiligung

- der **Ortsbeirat Saspow** wurde gehört (gem. § 46 Abs. 1 Nr. 2 BbgKVerf)
 - ⇒ Gespräch mit OBR zu den Entwicklungsabsichten fand am 09.09.2020 statt
 - ⇒ der Aufstellung des Bebauungsplans wurde mit Schreiben vom 14.09.2020 einstimmig zugestimmt
- verwaltungsinterne Vorab-Stellungnahmen des FB 37 und des Amtes 70 wurden eingeholt
 - ⇒ Hinweise sind bereits berücksichtigt
- verwaltungsinterne Abstimmung mit dem FB 72 haben stattgefunden
 - ⇒ Hinweise sind bereits berücksichtigt
- externe Vorab-Stellungnahmen der uFB und der LWG wurden eingeholt
 - ⇒ Hinweise sind bereits berücksichtigt



Varianten Bauungskonzept





BEBAUUNGSPLAN NR. N/33/118 „SASPOW GRÜNSTRASSE“

hier: Aufstellungsbeschluss (Vorlagen-Nr. IV-045/20)

	Bebauungsplan
10 / 2020	Aufstellungsbeschluss
03 / 2021	Frühzeitige Beteiligung TöB
04 / 2021	Frühzeitige Bürgerbeteiligung
09 / 2021	Offenlagebeschluss
10 / 2021	Offenlage
03 / 2022	Abwägungs- und Satzungsbeschluss
04 / 2022	Bekanntmachung



STADT COTTBUS
CHÓŚEBUZ

BEBAUUNGSPLAN NR. N/33/118 „SASPOW GRÜNSTRASSE“

hier: Aufstellungsbeschluss (Vorlagen-Nr. IV-045/20)

*Vielen Dank für
Ihre Aufmerksamkeit!*

Fachbereich Stadtentwicklung
Fachbereichsleiterin Frau Doreen Mohaupt
Karl-Marx-Str. 67
03044 Cottbus
Tel.: 0355 / 612-4115
E-Mail: stadtentwicklung@cottbus.de