

Antrag auf Eröffnung eines Bebauungsplanverfahrens

nach § 12 BauGB (Vorhaben- und Erschließungsplan)

Cottbus/Chóšebuz Sielow Flur 4, Flurstück 1889

Antrag - VEP „Grüne Gärten“

Lage im Stadtgebiet – Übersichtsplan / Kennzeichnung Standort

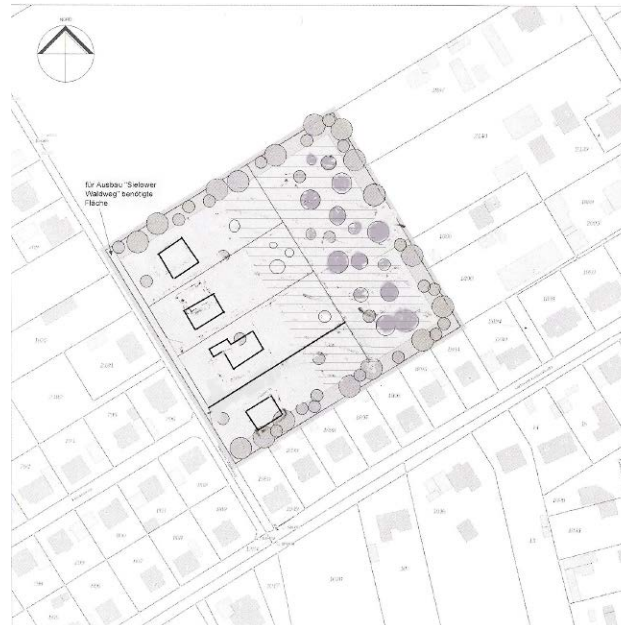


Antrag - VEP „Grüne Gärten“

Gestaltungskonzept - Antragssteller



Städtebauliches Entwicklungskonzept – Antrag vom 08.09.2019



Modifizierung Entwicklungskonzept – Nachtrag vom 18.09.2019

Plangebietsgröße:

ca. 1,3 ha

Aktuelle Nutzung:

Wald

Planungsziele / Nachtrag:

max. 4 Wohngrundstücke mit unterschiedlichen Größen, Mindestgröße 1.800 m², davon mind. 25% Gartenland
Einfamilienhausbebauung / Mehrgenerationenfähig
Anlage einer Streuobstwiese

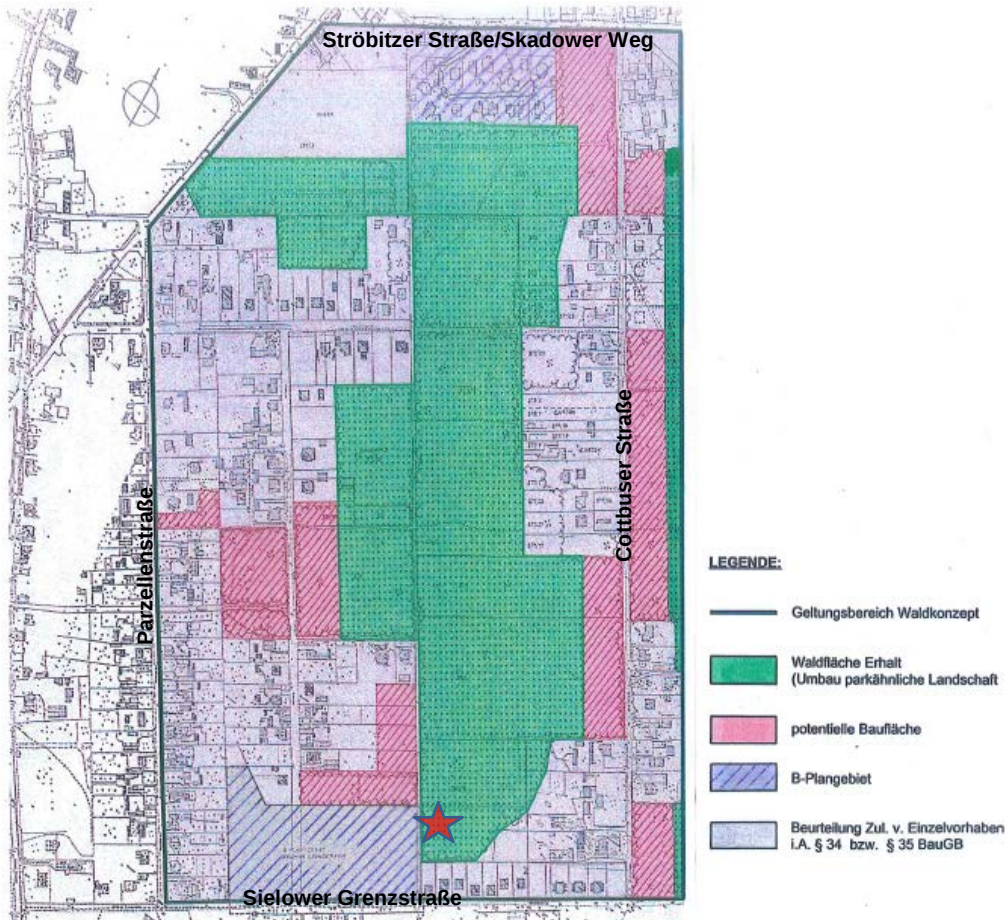


STADT COTTBUS
CHÓŚEBUZ

Antrag - VEP „Grüne Gärten“

Auszug Waldkonzept

(STVV Beschluss VII-001/01 vom 28.02.2001)



Waldkonzept Beschluss STVV vom 28.02.2001

Anlass Aufstellung Waldkonzept:

- Seit 1990 verstärkte Bautätigkeit im OT Sielow.
- Ablehnung der Waldinanspruchnahme zum Zwecke der Bebauung durch weite Teile der Sielower Bevölkerung aber gleichzeitig
- Wunsch der Waldeigentümer/Investoren an der Umwandlung von Waldfläche in Bauland

Amt 72 wurde mit Beschluss der STVV Nr. A-029-13/99 beauftragt ein Waldkonzept zu erarbeiten.

STVV hat am 28.02.2001 das Waldkonzept als Grundlage für die weitere geordnete städtebauliche Entwicklung beschlossen.

Wesentliche Ziele:

- Gebiet wird zur Walsiedlung mit parkähnlichen Charakter entwickelt.
- Von ca. 20,35 ha Wald werden ca. 25% in Wohnbauland umgewandelt.
- Die verbleibende Waldflächen sollen als zusammenhängende Fläche erhalten werden.

Entwicklungsziel aus dem Waldkonzept wurden in nachfolgende Konzepte und Planungen wie die Neuaufstellung des FNP eingestellt.



STADT COTTBUS
CHÓŚEBUZ

Antrag - VEP „Grüne Gärten“

Darstellung Wohnbauflächenpotentiale gem. OEK

Beschluss der StVV: IV-081-34/17 vom 29.11.2017



Auszug OEK -Sielow

OEK Aufstellung – mehrteiliges
Beteiligungsverfahren unter Einbeziehung der
Bürger und des OBR in 2016/17

Informelle Grundlage für FNP Vorentwurf

Ergebnis Wohnen:

- Behutsame Flächenentwicklung auf vorh.
Flächenpotentialen im Siedlungsgefüge
unter Beachtung der Ortsränder und deren
Arrondierung:
 - Bereich westlich Striesower Weg
 - Bereich west. Matheus Riese Weg
 - Bereich Cottbuser Straße Ost und
West
 - Bereich Ströbitzer Straße
- Aufhebung des B-Plans „Am alten
Spreewaldbahnhof“



STADT COTTBUS
CHÓSEBUZ

Antrag - VEP „Grüne Gärten“ Flächennutzungsplan

Flächennutzungsplan Cottbus		
Stadtgebiet Nord	FNP rechtswirksam	FNP-Vorentwurf
Ortsteil Sielow		
Standort	Darstellung	Darstellung
Südlich der Spree	- Fläche für Landwirtschaft	- Wasserflächen
Am Zollhaus:	- Sonderbaufläche, gemischte Baufläche	- Fläche für Landwirtschaft
Spreewaldbahnhof:	- Wohnbaufläche	- Fläche für Landwirtschaft



STADT COTTBUS
CHÓŠEBUZ

Antrag - VEP „Grüne Gärten“

Wohnbauflächenentwicklung im OT Sielow

Grundlage Gespräch mit OBR am 10.03.2020



Variante 1: Flächenpotentiale gem. OEK

Variante 2: Umnutzung von Wald in Wohnbauflächen
Nachweis der Notwendigkeit der
Umwandlung von als Wald genutzten Flächen in
Wohnbauflächen (§ 1a Abs. 2 BauGB)

- Aufhebung Waldkonzept
- Nachweis Bereitstellung von Flächen für die
Ersatzaufforstung
- Sicherung der Kosten für die stadttechnische und
verkehrstechnische Erschließung

Eigentümeranfragen:

- **6 Anträge** auf Aufstellung von Bebauungsplänen Zeitraum 2017 – 2019
Anlass: Umwandlung von Wald in Wohnbaufläche (Nr. 7, 8, 11, 13, 14 und 15)
Prüfergebnis: Zurückweisung,
- 3 Anfrage zur möglichen baulichen Entwicklung –
Begründung sh. oben Nr. 9, 10 und 11
- 1 Bauantrag – Ablehnung - Klage anhängig (Nr. 12)

Variante 3: Änderung des B-Planes „Am Alten
Spreewaldbahnhof“ – Reduzierung der Wohnbauflächen /
Ausweisung von Wohnbaufläche für ca. 80-100 WE

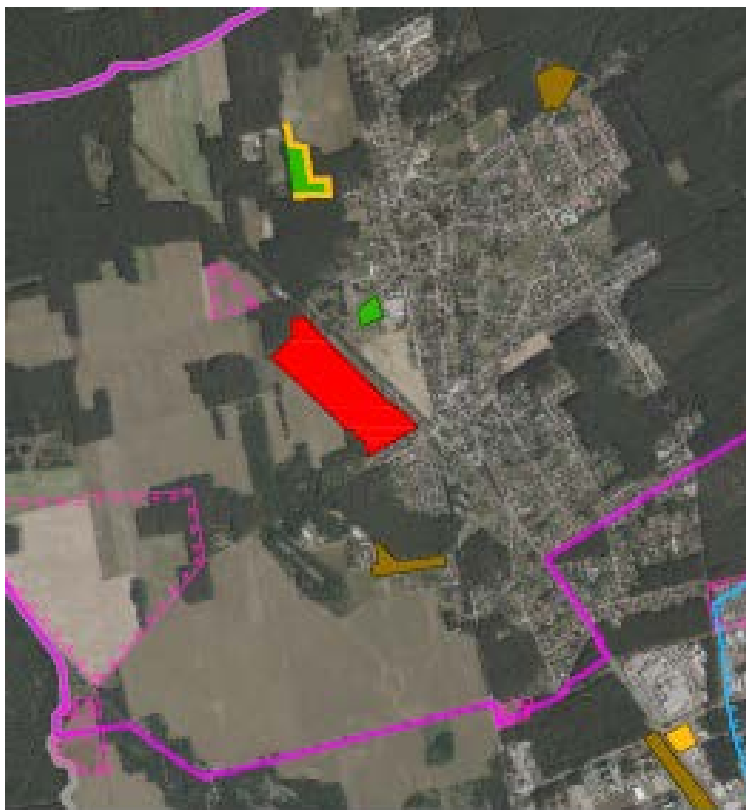
- Kosten Planverfahren: 94 T€ inkl. MwSt.

(Honorarzone I/Mittelsatz, Plangebietsgröße 25,56 ha))

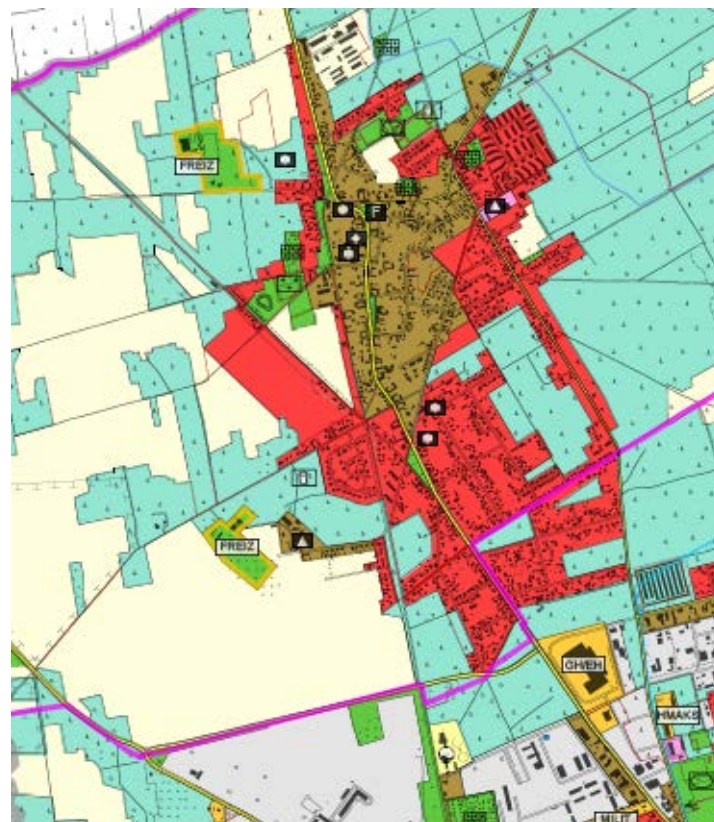
ohne Gutachterkosten und

Kosten für mögliche Entschädigungen nach
§39 – 42 BauGB (Planungsschadenrecht)

Antrag - VEP „Grüne Gärten“ **Flächennutzungsplanentwurf**



Auszug Flächennutzungsplan Entwurf Änderungen
 Stand: März 2020



Auszug Flächennutzungsplan Entwurf
 Stand: Januar 2020



Antrag - VEP „Grüne Gärten“

Prüfergebnis Verwaltung

Stadtentwicklungsziele - Planerische Konzepte der Stadt Cottbus/Chóšebuz

- **FNP / FNP-Entwurf (Stand März 2020)**
 - **Ortsteilentwicklungskonzept** (Beschluss der StVV Cottbus/Chóšebuz vom 29.11.2017)
 - **INSEK** - Beschluss der StVV Cottbus/Chóšebuz vom 24.04.2029)
 - **Waldkonzept Sielow** (Beschluss der StVV Cottbus/Chóšebuz vom 28.02.2001)

Angebotspotential EFH-Bauflächen FNP Neuaufstellung:

- **Gesamtstadt** **600 WE**
- **OT Sielow**
 - 2019 – 3.504 EW und 1556 WE
 - 2035 – prognostiziert Einwohnerentwicklung + 200 EW entspricht ca. 80 WE

Fazit: Planerfordernis kann nicht begründet werden / Antrag kann nicht stattgegeben werden

Antrag - VEP „Grüne Gärten“

Chronik Antragsprüfung

Zeitraum		Vorprüfung	Hinweise
09/2019		Antrag Aufstellung B-Plan nach § 12 BauGB	– Antragsteller hat ein Gesprächstermin beim OB gewünscht – Präsentation des Vorhabens im OBR durch Antragsteller
09/2019		Modifizierung des Antrages durch Antragssteller	Ergebnis der Abstimmung OBR/Antragsteller
09 – 11/2019		interne Vorprüfung StVw	
11/2019		Ablehnung des Planungsansinnen - Information an Antragsteller - Planerfordernis kann nicht begründet werden, das Vorhaben steht den Stadtentwicklungszielen entgegen.	
12/2019		Widerspruch zur Ablehnung des Antrages auf Aufstellung eines B-Planes (VEP) durch Antragsteller	Aufhebung der zu Unrecht ergangenen Ablehnung und Einleitung des Aufstellungsverfahrens
01-02/2020		Bearbeitung Widerspruch	Fazit: An der Entscheidung der Verwaltung der StVV keine Beschlussvorlage zur Aufstellung vorzulegen wird festgehalten.
03/2020		Erörterung FNP Entwurf mit OBR Sielow	Übergabe Stellungnahme/Positionierung bzgl. der Wohnbaupotentialflächen und Stellungnahme zum FNP Entwurf durch OBR bis Ende 04/2020
05/2020		Stellungnahme OBR vom 11.05.2020 - Keine Stellungnahme zu den Varianten. OBR spricht sich für eine einreihige straßenbegleitende Bebauung entlang der bereits befestigten Straßen aus. B-Plan „Am alten Spreewaldbahnhof“ ist aufzuheben.	



STADT COTTBUS
CHÓŠEBUZ

Vielen Dank

für Ihre Aufmerksamkeit