



STADT COTTBUS
CHÓŚEBUZ

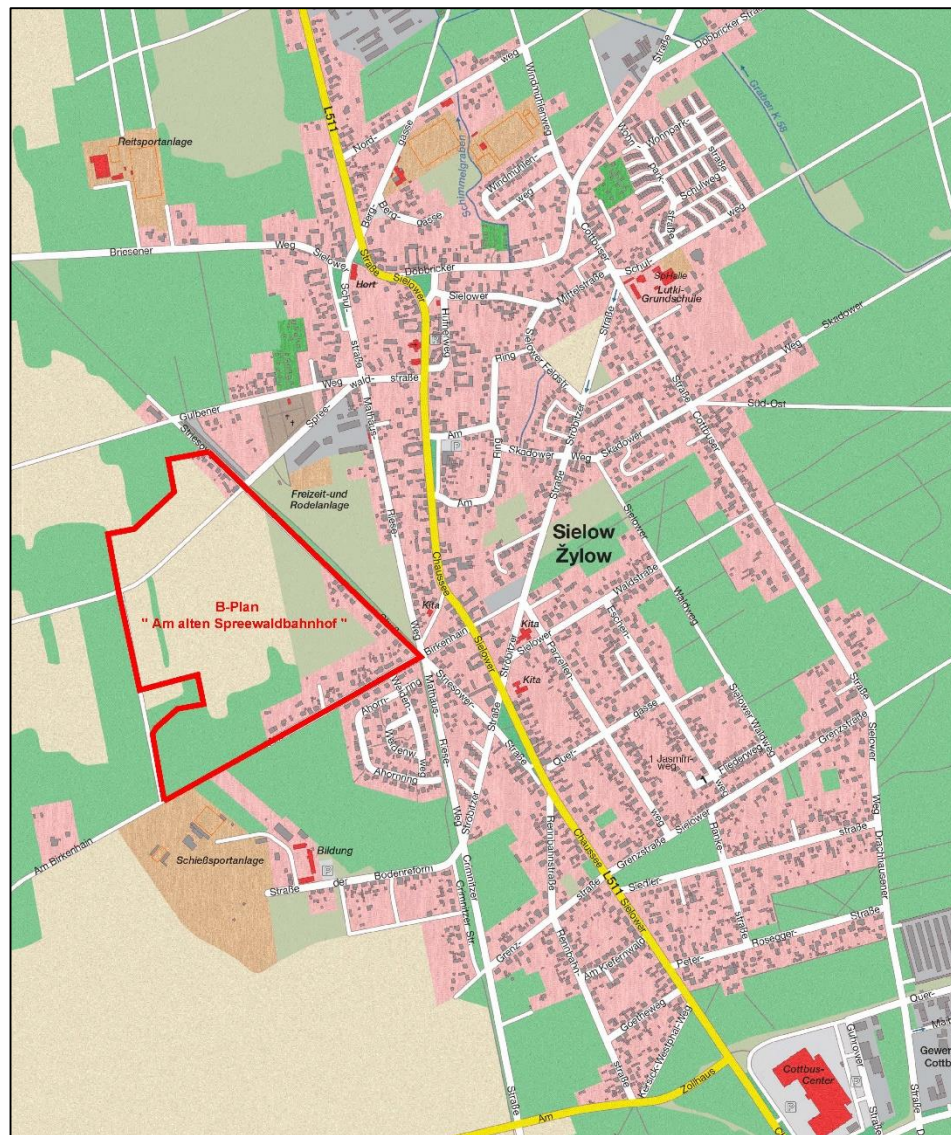


Antrag 042/20: Änderung des Bebauungsplanes „Am alten Spreewaldbahnhof“ in Sielow

Stadt Cottbus, Fachbereich Stadtentwicklung

Gliederung

1. Rechtslage
2. Stand der Planumsetzung
3. Planungsziele und Rahmenbedingungen
4. Zwischenfazit
5. Verfahren der Änderung des Bebauungsplanes

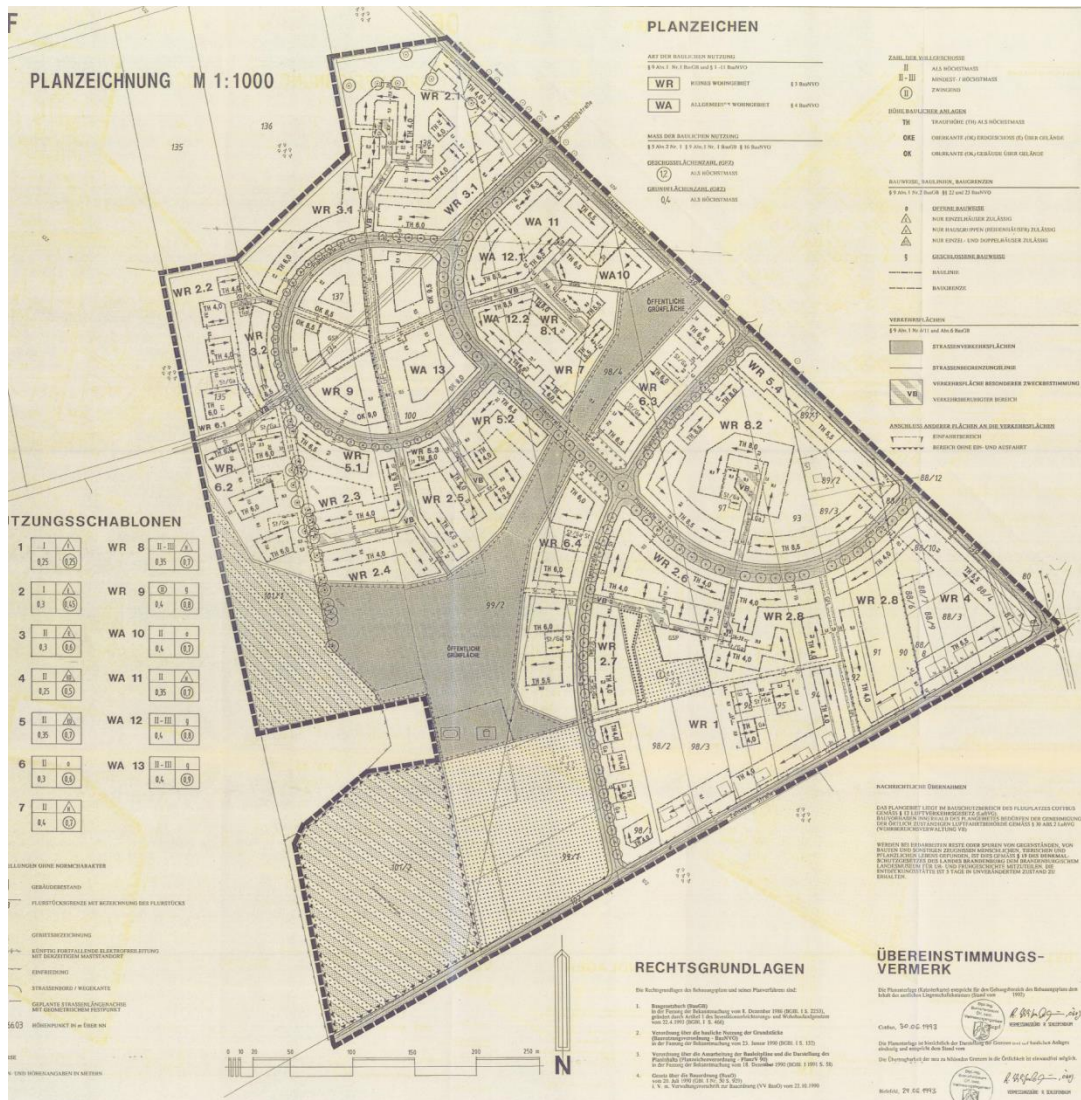




STADT COTTBUS
CHÓSEBUTZ

Antrag 042/20: Änderung des Bebauungsplanes „Am alten Spreewaldbahnhof“

1. Rechtslage



Plangeber: Gemeinde Sielow

Plangebiet: ca. 29 ha

Ziel: allgemeines Wohngebiet für ca. 300 - 400 WE in ein- bzw. mehrgeschossiger Bauweise

In Kraft: seit 09.09.1993

1993: Eingliederung der Gemeinde Sielow in die kreisfreie Stadt Cottbus/Chósebutz

→ **Rücktritt des ursprünglichen Investors vom Vorhaben**

2. Stand der Planumsetzung

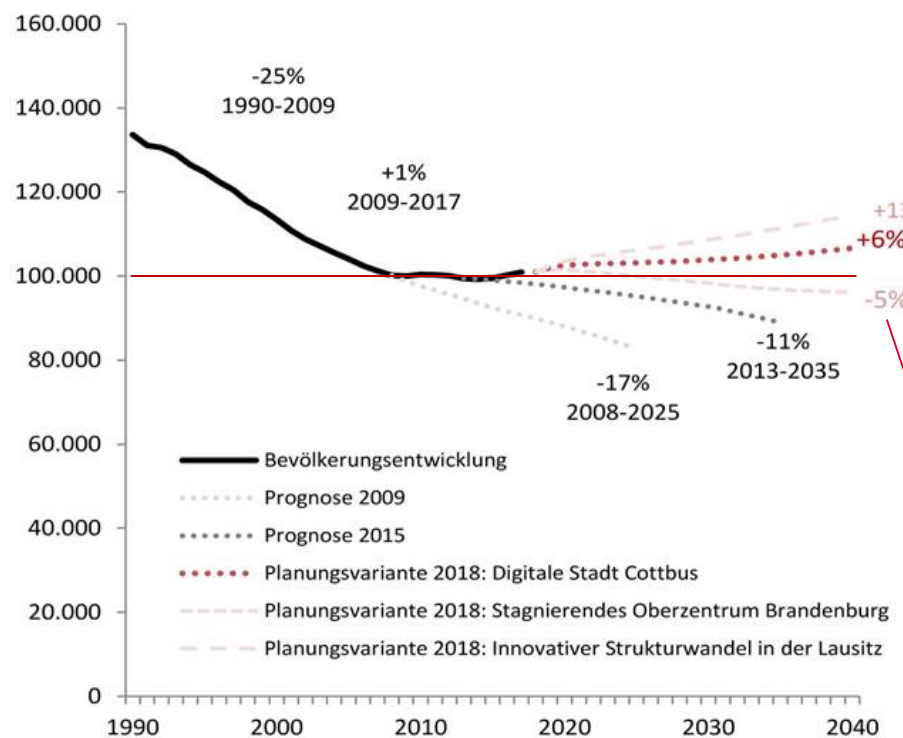
- Baugenehmigungen für 11 Einzelvorhaben in den straßenbegleitenden Bereichen der Striesower Straße sowie der Straße Am Birkenhain wurden erteilt
- Die Umsetzung des B-Planes wurde somit begonnen
- Der B-Plan ist auch 2021 weiterhin rechtskräftig
- Die Zulässigkeit weiterer Bauvorhaben im Geltungsbereich des B-Planes steht aber in Abhängigkeit von bodenordnenden Maßnahmen in Verbindung mit der Sicherung der stadtechnischen und verkehrstechnischen Erschließung

Aktuell:

- der vorliegende Antrag wurde in die SVV eingebracht
- investives Interesse eines Vorhabenträgers zur weiteren Planumsetzung mit modifizierter Zielstellung (80 – 100 WE) besteht
- erste Gespräche des Vorhabenträgers mit der Stadt und dem Ortsbeirat erfolgten 2020
- Der Vorhabenträger hat sich gemäß eigenen Aussagen die Verfügbarkeit der Grundstücke über Vorverträge mit den Eigentümern gesichert.

3. Planungsziele und Rahmenbedingungen

Demographische Trends - Bevölkerungsprognose 2040



Quelle: Bevölkerungsprognose Stadt Cottbus 2018-2040, Dr. Lehart

Innovativer
Strukturwandel
in der Lausitz
114 T EW

- Strukturwandel in der Lausitz durch finanzielle und strukturpolitische Maßnahmen untersetzt
- Durch wirtschaftliche Wachstumsverstärkung entstehen hochwertige Arbeitsplätze
- Höhere Wanderungsintensität aus dem Ausland und aus anderen Kommunen

Digitale Stadt
Cottbus/
Chósebez
106 T EW

- Steigerung der Standortattraktivität durch Digitalisierungsstrategie
- Partielle Umsetzung querschnittsorientierter Maßnahmen im Zuge des Strukturwandels
- Bevölkerungszuwachs durch den Zuzug aus dem In- und Ausland und stärker akzentuierte innerdeutsche Wanderungsdynamik

Stagnierendes
Oberzentrum in
Brandenburg

- Raumordnungspolitische Akzente und lokale Strategien nur bedingt erfolgreich umgesetzt
- Attraktivitätsverlust durch angespannten Arbeitsmarkt und wirtschaftliche Entwicklung stockt durch krisenbehafteten Strukturwandel
- Wanderungsintensität durch verminderte Zuzüge aus dem In- und Ausland und erhöhten Wegzügen gekennzeichnet

3. Planungsziele und Rahmenbedingungen

- Seit 2002 erfolgte mehrfach die Überprüfung der gesamstädtischen Entwicklungsziele unter Beachtung der städtebaulichen Rahmenbedingungen und der Bevölkerungsprognosen. (Dabei wurden immer auch die Wohnbaupotenziale „Am alten Spreewaldbahnhof“ mit berücksichtigt.)
- Der **Ortsbeirat** positionierte sich bereits seit 2007 / 2014 **für eine Änderung des B-Planes**.
- Zuletzt avisierte das **Ortsteilentwicklungskonzept 2017** eine **Änderung des B-Planes**.
- Im Jahr 2020 positionierte sich der Ortsbeirat darüber hinaus für eine ausschließlich straßenbegleitende einreihige Bebauung in Sielow. (So auch im Geltungsbereich des B-Planes.)
- Mit der 2018 aktualisierten Bevölkerungsprognose ergibt sich nunmehr für Sielow (**im mittleren Szenario bis 2035**) ein zusätzlicher **Bedarf von ca. 90 Wohneinheiten**. Dieser Bedarf kann bilanziell über private Baulücken sowie die Flächenpotenziale des Ortsteilentwicklungskonzeptes und des Waldkonzeptes bedient werden. (Die Verfügbarkeit dieser privaten Grundstücke ist aber nicht immer gegeben.)
- Folgt die Bevölkerungsentwicklung zudem dem **positivem Szenario**, ist für Sielow von einem **Gesamtbedarf von ca. 170 – 190 WE auszugehen**.
- Ergänzende Wohnbaupotenziale im Geltungsbereich des B-Planes „Am alten Spreewaldbahnhof“ sollten daher auch zukünftig gesichert werden.



STADT COTTBUS
CHÓSEBUŽ

3. Planungsziele und Rahmenbedingungen

Auszug: Ortsteilentwicklungskonzept





STADT COTTBUS
CHÓŠEBUZ

3. Planungsziele und Rahmenbedingungen

Auszug: Ortsteilentwicklungskonzept



4. Zwischenfazit

Es ergeben sich je nach Neuausrichtung der Entscheidung zur Zielkonzeption folgende grundsätzliche Varianten:

- Variante 0 – Der rechtswirksame Bebauungsplan wird nicht geändert
- Variante 1 – Änderung des Bebauungsplanes in Eigenleistung der Kommune
- Variante 2 – Übertragung der Planungsleistung und Kostentragung durch einen Vorhabenträger
unter Beachtung der Belange:
 - Planungskosten
 - Erschließungsplanung i. V. mit Kosten
 - Entschädigungsansprüche
- Variante 3 - Aufhebung des Bebauungsplanes im formalen Verfahren

5. Verfahren der Änderung des Bebauungsplanes

Rechtslage:

- **Die Vorschriften des BauGB** über die Aufstellung von Bauleitplänen **gelten** auch für **ihre Änderung**, Ergänzung oder Aufhebung
- **Die Änderung** oder Aufhebung eines Bebauungsplanes **muss** gem. § 1 Abs. 3 BauGB **städtebaulich erforderlich** sein.
- Eine **Beschlussvorlage** zur Änderung des Bebauungsplanes und zur Änderung des Flächennutzungsplanes , **nach Maßgabe der fachlichen Einschätzung des Fachbereiches Stadtentwicklung**, wäre in die Stadtverordnetenversammlung einzubringen und müsste beschlossen werden.
- Bis hierhin kann die Stadtverwaltung selbst tätig sein. Danach sind folgende Verfahrensvarianten möglich →

5. Verfahren der Änderung des Bebauungsplanes

Variante 0: „Keine B-Planänderung“

- **der B-Plan ist weiterhin rechtskräftig**
- mit gesicherter Erschließung, Planung und Verfügbarkeit der Grundstücke könnte auch im Jahr 2021 ein Antrag auf Baugenehmigung gestellt werden
- eine **Bebauung im Umfang von 300 – 400 Wohneinheiten** wäre momentan gemäß B-Plan möglich

Variante 0 : Die Zielrichtung den B-Plan „Am alten Spreewaldbahnhof“ in der Fassung des Satzungsbeschlusses (1993) weiter umzusetzen wird vom Ortsbeirat Sielow nicht mitgetragen.

5. Verfahren der Änderung des Bebauungsplanes

Variante 1: B-Planänderung in Eigenleistung der Kommune

- a) Variante: straßenbegleitende Bebauung
 - b) Variante: Bauflächenentwicklung für ca. 80 – 100 WE
- **Einstellung** der erforderlichen **Planungsmittel in den kommunalen Haushalt** (ca. 100 T€)
 - bisher sind in für 2022/2023 nur 55 T€ angemeldet
 - **Mitteleinstellung für Erschließung** und öffentliche Flächen (bisher offen)
 - mögliche Gutachterkosten und **Entschädigungsansprüche** nach § 39 – 44 BauGB (Planungsschadenrecht) **träfen** vollumfänglich **die Kommune**
 - **Entschädigungsansprüche** im Falle der Herabstufung von Baurechten **können** allerdings **erst im Verfahren** der Änderung **ermittelt werden**. (Das finanzielle Risiko ist daher derzeit nicht valide einzuschätzen.)
 - Darüber hinaus besteht ein mögliches **Risiko einer gerichtlichen Auseinandersetzung für die Stadt Cottbus/Chóšebuz**. (Normenkontrollverfahren)

Der Ortsbeirat Sielow hat sich mehrfach für eine straßenbegleitende Bebauung ausgesprochen. Eine Bebauung in die Tiefe wird abgelehnt.

5. Verfahren der Änderung des Bebauungsplanes

Variante 2: Übertragung der Planungsleistungen und Kostentragung auf einen Vorhabenträger

- a) Variante: straßenbegleitende Bebauung für ca. 10-15 WE
- b) Variante: Bauflächenentwicklung für ca. 80 – 100 WE
- Ein Vorhabenträger wird vertraglich verpflichtet, die Planungsleistung und die Kosten für die Änderung des B-Planes und parallele Änderung Flächennutzungsplanes (§ 8 BauGB) sowie die Kosten für die Maßnahmen der Planumsetzung zu übernehmen.
- **Die zu vereinbarenden Leistungen müssen den gesamten Umständen nach angemessen sein.**
- Das Verfahren könnte analog zur „Waldparksiedlung“ in Gallinchen gestaltet werden.
- Entsprechende Erfahrungen des Fachbereiches sind positiv und führen zu:
 - einer Entlastung des kommunalen Haushalts
 - einer deutlichen Verfahrensbeschleunigung
- **Der Ortbeirat Sielow** hat sich mehrfach für eine straßenbegleitende Bebauung ausgesprochen. Eine Bebauung in die Tiefe wird abgelehnt. Darüber hinaus fordert er die Übertragung aller Planungsleistungen und Kostentragung einschließlich Erschließung auf den Vorhabenträger.

5. Verfahren der Änderung des Bebauungsplanes

Variante 3: Aufhebung des rechtswirksamen Bebauungsplanes in Eigenleistung der Kommune

- Es gelten die gleichen Vorschriften des BauGB über die Aufstellung von Bauleitplänen
- **Aufhebung** des Bebauungsplanes **muss** gem. § 1 Abs. 3 BauGB städtebaulich **erforderlich** sein
- **Rechtfertigung durch einen gewichtigen städtebaulichen Grund**
- Die Nichtumsetzbarkeit stellt keinen solchen gewichtigen Grund dar
- **Einstellung** der erforderlichen **Planungsmittel in den kommunalen Haushalt** (ca. 100 T€)
- bisher sind in für 2022/2023 nur 55 T€ angemeldet

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

© Titelbild: GoogleEarth