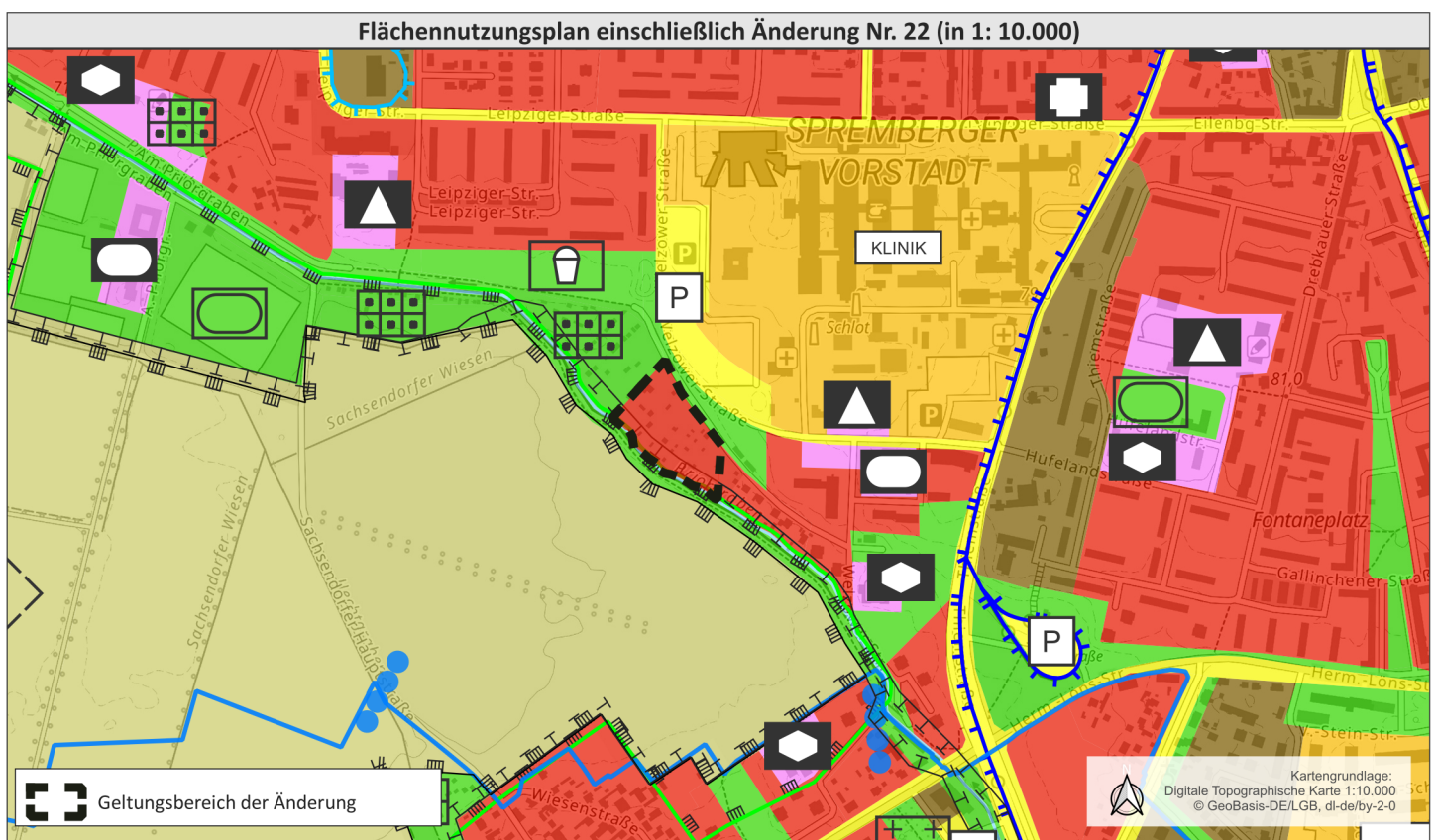
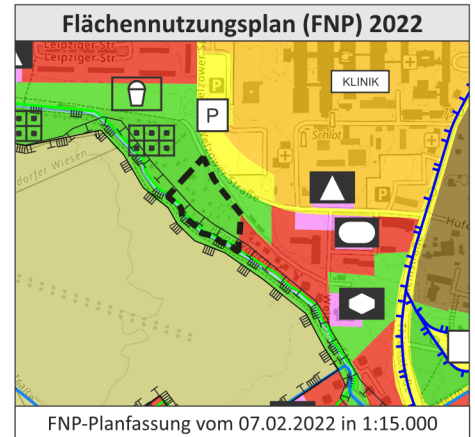
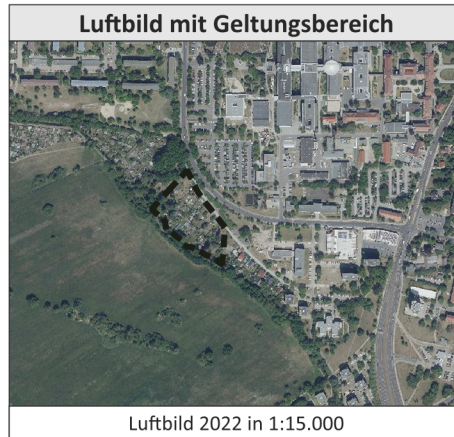
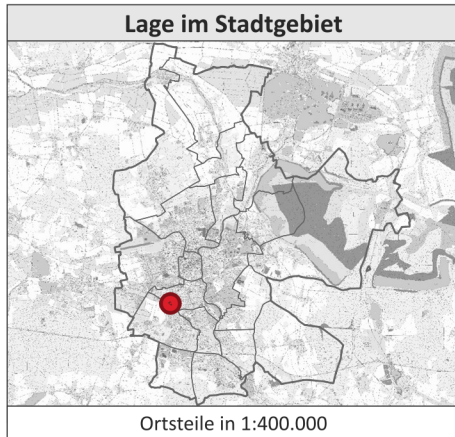




Teilbereich „Wohngebiet Welzower Straße“

Blatt 1/3

Stand: 28.03.2025 Planungsstand zum Vorentwurf



Feststellungsbeschluss	Genehmigung	Ausfertigung	Bekanntmachung
Der Feststellungsbeschluss zur 22. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde durch die Stadtverordnetenversammlung am: gefasst. Ort, Datum Oberbürgermeister Amtssiegel	Die Genehmigung wurde gemäß § 6 (1) und (3) BauGB mit Schreiben vom durch das Ministerium für Infrastruktur und Landesplanung erteilt. Ort, Datum Ministerium für Infrastruktur und Landesplanung Amtssiegel	Es wird bestätigt, dass der Inhalt und die Darstellungen der Änderung des Flächennutzungsplanes in dieser Ausfertigung mit dem hierzu ergangenen Feststellungsbeschluss und der Genehmigung übereinstimmen. Ort, Datum Oberbürgermeister Amtssiegel	Die Genehmigung wurde gemäß § 6 (5) BauGB im Amtsblatt für die Stadt Cottbus/Chóšebuz vom Nr. ortsüblich bekanntgemacht. Ort, Datum Oberbürgermeister Amtssiegel



Teilbereich „Wohngebiet Welzower Straße“

Blatt 2/3

Stand: 28.03.2025 Planungsstand zum Vorentwurf

Begründung

Anlass der Planänderung

Die Stadt Cottbus/Chóšebuz möchte bestehendes Wohnraumpotential, besonders in Siedlungsrandbereichen der Stadt stärker nutzen, um der steigenden Nachfrage nach Wohnraum gerecht zu werden. Dazu wird im Bebauungsplan Nr. S/58/130 „Wohngebiet Welzower Straße“ eine Fläche von ca. 1,6 ha als Wohngebiet ausgewiesen.

Das Plangebiet befindet sich unmittelbar westlich der Medizinischen Universität Lausitz – Carl Thiem. Es wird im Nordosten und Osten von der Welzower Straße, im Südwesten von Einfamilienhausbebauung und dem Priorgraben sowie im Nordwesten von weiterem Grabeland begrenzt. Das Zentrum der Stadt Cottbus/ Chóšebuz ist circa 3,5 km und der Hauptbahnhof circa 1,5 km vom Plangebiet entfernt.

Damit die Festsetzungen des Bebauungsplanes den Darstellungen des FNP gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB entsprechen, wurde mit Stadtverordnetenbeschluss vom 26.04.2023 neben der Aufstellung des Bebauungsplanes auch die parallele Änderung des FNP beschlossen.

Bisherige Darstellung

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Cottbus / Chóšebuz mit Planstand 07.02.2022 ist die genannte Fläche als Grün- und Freifläche dargestellt.

Geplante Darstellung

Entsprechend dem B-Plan Nr. S/58/130 „Wohngebiet Welzower Straße“ wird die Darstellung des Teilbereichs des FNP geändert. Statt einer Grün- und Freifläche wird dafür eine Wohnbaufläche dargestellt.

Zum Vorentwurf wurde der Geltungsbereich der FNP-Änderung verkleinert, weil der Anschluss an die Welzower Straße nach Norden im B-Plan wegefallen ist und weil im östlichen Bereich der Welzower Straße keine Änderung der FNP-Darstellung notwendig ist. Im FNP Cottbus werden grundsätzlich nur Hauptverkehrs- und Sammelstraßen dargestellt. Die Fläche des Geltungsbereichs der FNP-Änderung beträgt damit 1,3 ha.

Auswirkungen auf Natur und Umwelt

Entsprechend § 2 Abs. 4 Satz 5 BauGB soll im Fall, dass für ein Plangebiet bereits eine Umweltprüfung durchgeführt wurde, die Umweltprüfung in einem anderen, gleichzeitig durchgeführten Bauleitplanverfahren auf zusätzliche oder andere erhebliche Umweltauswirkungen beschränkt werden. Dieser Sachverhalt liegt hier vor.

Im Rahmen der Aufstellung des B-Plans Nr. S/58/130 „Wohngebiet Welzower Straße“ wird eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden. Der erforderliche Prüfumfang wurde im Rahmen des Scopings ermittelt. Die Ergebnisse der Umweltprüfung werden in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet. Entsprechend § 2 Abs. 4 Satz 5 BauGB wird für die Änderung des FNP keine gesonderte Umweltprüfung durchgeführt und auch kein Umweltbericht erstellt. Zusätzliche oder andere erhebliche Umweltauswirkungen als durch den B-Plan sind nicht zu erwarten.

Gemäß dem Aufstellungsbeschluss ist die Fläche durch folgende umweltrelevante Belange gekennzeichnet:

- grenzt an Landschaftsschutzgebiet, Biotop und Frischluftentstehungsgebiet
- Bewertung als konfliktreich im Entwurf des Landschaftsplanes (Stand: 2022)
- Hochwasser – HQ200
- wertvoller Baumbestand (v.a. im Bereich des ehem. Schulgartens)
- Artenschutz
- hochwertige Niedermoorböden
- unterschiedliche Höhenlagen
- gärtnerische Nutzungen



Legende: Flächennutzungsplan der Stadt Cottbus/Chóšebuz

Planfassung vom 07.02.2022 in den Gebietsgrenzen vom 06.08.2003 (Blatt-Nr.: 1/2)

Geltungsbereich

Stadtgrenze
(vom 06.08.2003)

Bauflächen

- Wohnbauflächen
- Gemischte Bauflächen
- Gewerbliche Bauflächen
- Sonderbauflächen
(mit Nutzungsgrenzen)
- Sonderbaufläche
mit hohem Grünanteil
- Sonderbaufläche
für Windkraftnutzung
- PV-Freiflächenanlagen
- Versorgungseinrichtungen
des Gewerbegebietes

Zweckbestimmungen
für Sonderbauflächen:

- Behörden
- Justizvollzugsanstalt
- Militärfächen
- Großflächiger Einzel-
und Großhandel
- Hotel, Messen,
Kongresse, Soziales
- Erholung, Park
- Sport und Freizeit
- Forschung/Hochschule
- Kliniken
- Nahversorgungs-
zentrum
- Erneuerbare Energien
- Lausitz Science Park

Wasserflächen, Flächen für die Wasserwirtschaft
und die Regulierung des Wasserabflusses

- Wasserflächen
- Zone I
- Zone II
- Schutzgebiete für Grund-
und Quellwasserbildung *
- Zone III A
- Zone III B

Flächen für Landwirtschaft und Wald

- Flächen für die
Landwirtschaft
(Acker-, Wiesen- und Ödland)
- Flächen für Wald

Grün- und Freiflächen

- Grün- und Freiflächen
- Badeplatz
- Kleingarten
- Spielplatz
- Friedhof
- Parkanlage
- Sport
- Festwiese

Flächen für den Gemeinbedarf

- Gemeinbedarfsflächen
- Schule
- Soziales
- Gesundheit
- Sport
- Schulgarten
- Sicherheit und Ordnung
- Kultur
- Öffentliche Verwaltung
- Feuerwehr
- Kirche, konfessionelle
Einrichtungen
- Veranstaltungsort

Verkehrsflächen

- Autobahn
- Hauptverkehrs-, Haupt-
sammel- und ausgewählte
Sammelstraßen
- Ortsumfahrung Cottbus
(2. Verkehrsabschnitt im Bau)
- Flächen des ruhenden Verkehrs
(ausgewählte Anlagen)
- Straßenbahn
(Bestandsnetz)
- Straßenbahn
(pot. Erweiterung)
- Busbahnhof
- Hauptbahnhof
- Bahnflächen

Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen

- Flächen für Ver- und
Entsorgungsanlagen
- Flächen für Ver- und
Entsorgungsanlagen
mit hohem Grünanteil
- Bauflächen, für die eine
zentrale Abwasserbeseitigung
nicht vorgesehen ist **
- Fernwärme
- Gas
- Abwasser
- Wasser
- Elektrizität
- Funkturm
- Abfall

Abgrabungen / Gewinnung von Bodenschätzen

- Flächen für Abgrabungen
- Flächen für die
Gewinnung von
Bodenschätzen
- Tagebausicherheitslinie *

Planungen, Nutzungsregelungen und Flächen für
Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur
Entwicklung von Natur und Landschaft

- Schutzgebiete im Sinne
des Naturschutzrechts
- geplante Schutzgebiete
im Sinne des Natur-
schutzrechts
- Naturschutzgebiet *
- Naturschutzgebiet
(Planung ***)
- Landschaftsschutzgebiet *
- Landschaftsschutzgebiet
(Planung ***)
- Schutzgebiet entsprechend der EG-Vogelschutzrichtlinie
(Special protected bird area) * ****
- Schutzgebiete entsprechend der
Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie

- Flächen für Renaturierung
- Flächen für Maßnahmen
zum Schutz, zur Pflege und
zur Entwicklung von Boden,
Natur und Landschaft

Sonstiges

- Für bauliche Nutzungen
vorgesehene Flächen
(Entwicklungsflächen), deren Böden
erheblich
mit umweltgefährdenden Stoffen
belastet sind **
- *Nachrichtliche Übernahme
**Kennzeichnungen
***Vermerke
****Flächen in Blatt 2/2
- von der Genehmigung am 04.07.2003 ausgenommene Flächen
- Redaktionelle Abgrenzung vom 07.06.2022 zum Geltungsbereich folgender
nachrichtlicher Übernahmen: Planfeststellungsbeschluss Gewässer Ausbau
Cottbuser See, Teilvorhaben 2 - Herstellung des Cottbuser Sees, Verordnung
über den Braunkohleplan Cottbus Nord - Zielkarte Bergbaufolgelandschaften