



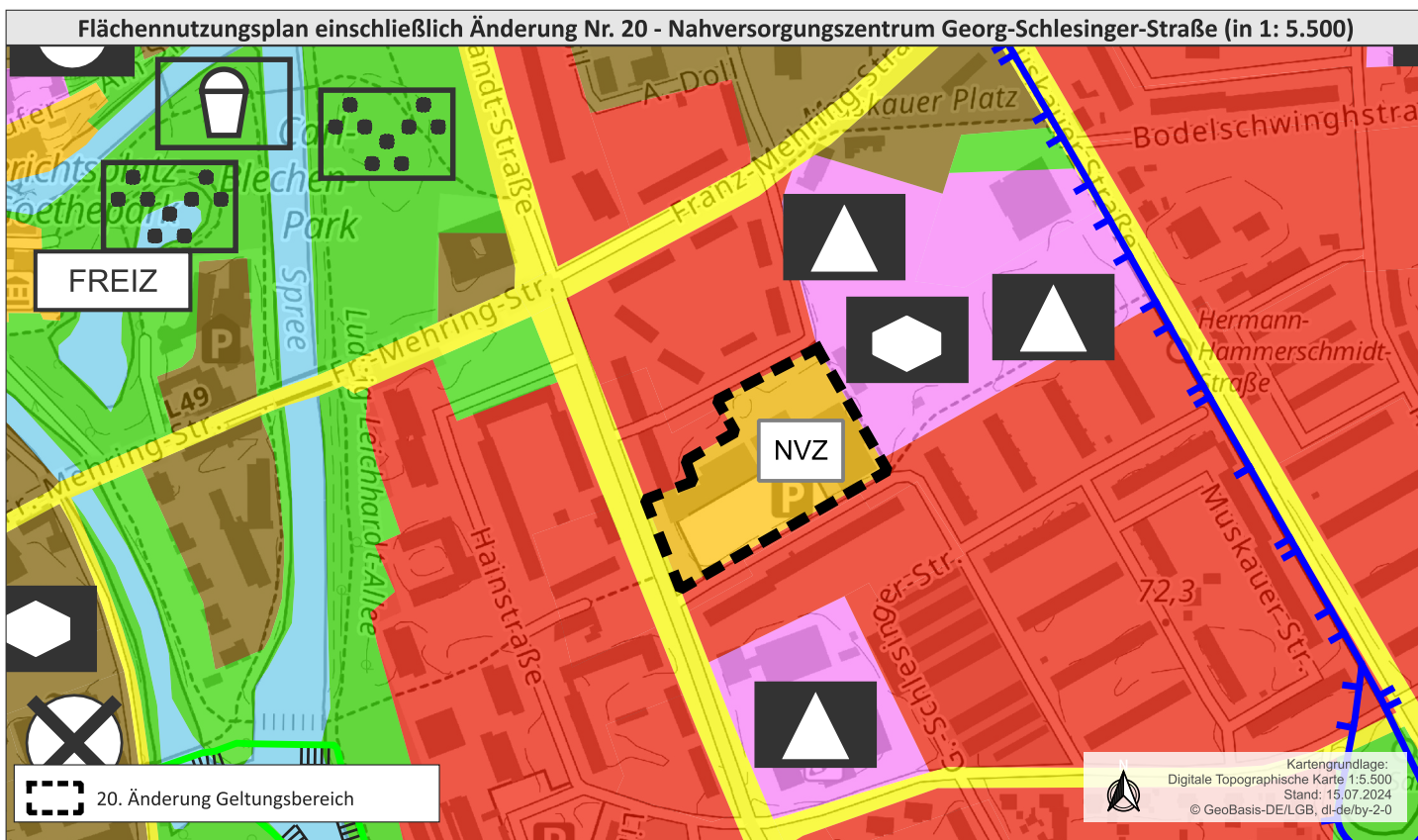
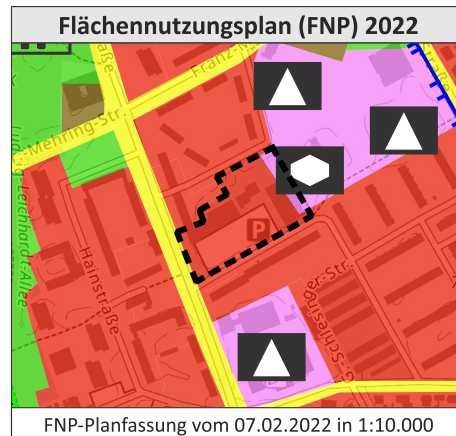
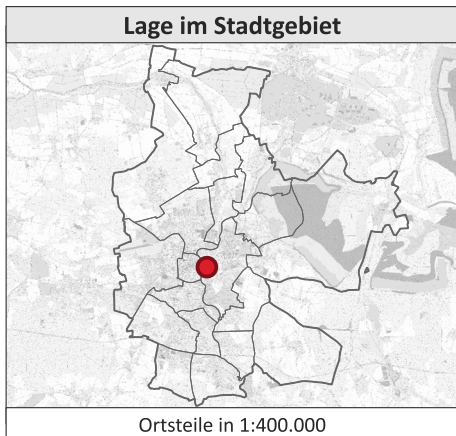
# 20. ÄNDERUNG - FLÄCHENNUTZUNGSPLAN COTTBUS

Fachbereich Stadtentwicklung

## Teilbereich: Nahversorgungszentrum Georg-Schlesinger-Straße

Blatt 1/3

Stand: 15.07.2024 - Planungsstand zur Öffentlichkeitsbeteiligung



Feststellungsbeschluss
Der Feststellungsbeschluss "20. Änderung - Nahversorgungszentrum Georg-Schlesinger-Straße" des Flächennutzungsplanes der Stadt Cottbus wurde durch die Stadtverordnetenversammlung Cottbus/Chósebez am: .....
Ort/Datum
Oberbürgermeister
Amtssiegel

Genehmigung
Die Genehmigung wurde gemäß § 6 (1) und (3) BauGB mit Schreiben vom ..... durch das Ministerium für Infrastruktur und Landesplanung erteilt.
Die Genehmigung wurde gemäß § 6 (5) BauGB am ..... ortsüblich bekanntgemacht.
Ort/Datum
Oberbürgermeister
Amtssiegel

Ausfertigung
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

**Begründung****Anlass der Änderung**

Anlass zur Einleitung der Planänderung ist das, in die Jahre gekommene, Erscheinungsbild des Nahversorgungszentrums an der Georg-Schlesinger-Straße. Die Größe der derzeitigen Verkaufsflächen entsprechen nicht mehr den modernen Betreiber- und Kundenanforderungen. Eine Vergrößerung der Marktflächen ist notwendig, um die Nahversorgung in der Umgebung langfristig zu sichern und zu erweitern.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes schafft die planungsrechtliche Voraussetzung für die notwendige Erweiterung der Verkaufsflächen, um die Nahversorgung innerhalb des Stadtteils zu sichern und auszubauen. Des Weiteren sichert die Aufstellung des Bebauungsplanes die Umsetzung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt Cottbus/Chósebuž.

Zeitgleich zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. O/14/135 wurde beschlossen, den Flächennutzungsplan der Stadt Cottbus/Chósebuž in der Fassung vom 07.02.2022 im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 Satz 1 BauGB entsprechend zu ändern. Die Erforderlichkeit der Flächennutzungsplanänderung leitet sich aus § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB ab, wonach Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind. Der rechtswirksame Flächennutzungsplan stellt für den Geltungsbereich eine Wohnbaufläche dar. Um den Anforderungen des § 8 Abs. 2 BauGB gerecht zu werden, ist der Flächennutzungsplan zu ändern.

**Bisherige Darstellung**

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan stellt für den Änderungsbereich überwiegend eine Wohnbaufläche und in Teilen Gemeinbedarfsfläche dar.

**Planungsziel**

Zentrales Ziel der Planung ist die langfristige Sicherung eines zentralen Versorgungsbereiches der Stadt Cottbus/Chósebuž zur Sicherstellung der wohnortnahen Versorgung der Bevölkerung im Stadtteil Sandow.

**Geplante Darstellung der Flächennutzungsplanänderung**

Die Flächendarstellung sieht in der geänderten Flächennutzungsplanung eine „Sonderbaufläche“ mit der Zweckbestimmung „Nahversorgungszentrum“ (NVZ) vor.

**Auswirkungen auf Natur und Umwelt (Umweltbericht)**

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens Nr. O/14/135 „Nahversorgungszentrum Georg-Schlesinger-Straße“ wurde eine Umweltprüfung durchgeführt, die auf Grundlage der schriftlichen Scoping-Mitteilung vom 20.04.2023 alle wesentlichen Umweltauswirkungen untersucht. Hierzu sind flankierend zum Bebauungsplanverfahren eine allgemeine Schallimmissionsprognose sowie ein Artenschutzgutachten erstellt und deren Ergebnisse in den Umweltbericht eingearbeitet worden.

Im Rahmen der Umweltprüfung für den Bebauungsplan Nr. O/14/135 wurden die Eingriffe in Natur und Landschaft ermittelt. Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen wurden mittels grünordnerischen Festsetzungen abgesichert bzw. sind als Hinweise in den Bebauungsplan aufgenommen worden. Eine externe Kompensation der Flächenversiegelung ist nicht erforderlich, da der Bebauungsplan keine, über den Bestand hinausgehende Versiegelung bzw. Überbauung zulässt.

Zur Bewertung der Auswirkungen auf die Schutzgüter Mensch und Klima/Luft ist im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung eine allgemeine Schallimmissionsprognose erarbeitet worden. Im Ergebnis dieser Untersuchung lässt sich feststellen, dass gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht gefährdet sind.

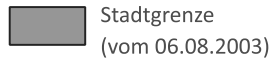
Im Änderungsverfahren des Flächennutzungsplanes konnten keine zusätzlichen oder andere erhebliche Umweltauswirkungen festgestellt werden. Demnach besteht kein Erfordernis zur Durchführung einer separaten Umweltprüfung.



# Legende: Flächennutzungsplan der Stadt Cottbus/Chósebuž

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

## Geltungsbereich



## Bauflächen

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

## Zweckbestimmungen für Sonderbauflächen:

- Behörden
- Justizvollzugsanstalt
- Militärflächen
- Großflächiger Einzel- und Großhandel
- Hotel, Messen, Kongresse, Soziales
- Erholung, Park
- Sport und Freizeit
- Forschung/Hochschule
- Kliniken
- Nahversorgungszentrum
- Erneuerbare Energien

## 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

## 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 Naturschutzrechts
- Naturschutzgebiet \*
- Naturschutzgebiet (Planung \*\*\*)
- Landschaftsschutzgebiet \*
- Landschaftsschutzgebiet (Planung \*\*\*)
- Schutzgebiet entsprechend der EG-Vogelschutzrichtlinie (Special protected bird area) \* \*\*\*\*
- Schutzgebiete entsprechend der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie

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

## 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

## Sonstiges

- Für bauliche Nutzungen vorgesehene Flächen (Entwicklungsflächen), deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind \*\*
- 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

\*Nachrichtliche Übernahme  
\*\*Kennzeichnungen  
\*\*\*Vermerke  
\*\*\*\*Flächen in Blatt 2/2