

# **STADT COTTBUS**

## **11. ÄNDERUNG FLÄCHENNUTZUNGSPLAN Teilbereich „ Kolkwitzer Straße Süd “**

**- Fassung Entwurf -**

### **B E G R Ü N D U N G**

**Ziele, Grundlagen und Inhalte**  
gemäß § 5 Abs. 5 BauGB

Cottbus, 25.07.2025

# STADT COTTBUS

## 11. Änderung Flächennutzungsplan

### Teilbereich Bebauungsplan „Kolkwitzer Straße Süd“ - Entwurf

BEGRÜNDUNG – Ziele, Zwecke und Auswirkungen

---

## IMPRESSUM

<b>Plangeber</b>	Stadt Cottbus Geschäftsbereich Stadtentwicklung und Bauen Fachbereich Stadtentwicklung		
<b>Vorhabenträger</b>	LUNA Immobilienmanagement GmbH Schillerstraße 58 03046 Cottbus		
<b>Plangebiet</b>	Gemeinde	Cottbus	
	Gemarkung	Ströbitz	
	Flur	31	teilweise 245
	Flur	32	Flurstücke 340, 341, 342 und 342; teilweise 350 und 351
<b>Planverfasser</b>	Dr.-Ing. Harald Kühne Architekt BDA Klosterplatz 6 03046 Cottbus Tel. 0355 / 795953 e-mail <a href="mailto:info@kuehne-architekt.de">info@kuehne-architekt.de</a>		
<b>Umweltbericht</b>	kollektiv stadtsucht GmbH Rudolf-Breitscheid-Straße 72 030346 Cottbus Tel. 0355 / 79216611 e-mail <a href="mailto:bauleitplanung@kollektiv-stadtsucht.com">bauleitplanung@kollektiv-stadtsucht.com</a>		

## INHALT

1. Ziele und Zwecke
  - 1.1 Rechtsgrundlagen
  - 1.2 Anlass der Planung
  - 1.3 Planungsziele
  - 1.4 Ausgangssituation
  - 1.5 Änderungsbereich
2. Übergeordnete Planungen
3. Darstellungen bauliche Nutzung
4. Auswirkungen der Änderung
  - 4.1 Umwelt
  - 4.2 Infrastruktur
  - 4.3 Flächenbilanz
5. Verfahren

## 1. Ziele und Zwecke

### 1.1. Rechtsgrundlagen

Die gesetzlichen Grundlagen der Flächennutzungsplanung sind:

**Baugesetzbuch (BauGB)**

in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20. Dezember 2023 (BGBl. I S. 394).

**Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke  
(Baunutzungsverordnung - BauNVO)**

in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Gesetz vom 3. Juli 2023 (BGBl. I S. 176).

**Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und  
die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV)**

vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 S. 58), zuletzt durch Artikel 3  
des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert

**Brandenburgische Bauordnung (BbgBO)**

in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. November 2018 (GVBl. I Nr. 39),  
zuletzt geändert durch Gesetz vom 28. September 2023 (GVBl. I/23, Nr. 18).

**Kommunalverfassung des Landes Brandenburg (BbgKVerf)**

vom 5. März 2024 (GVBl. I/24, [Nr. 10], S. 286), zuletzt berichtigt am 3. Juli 2024 (GVBl. I/24, Nr. 38).

**Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege  
(Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG)**

vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 48  
des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I S. 323)

### 1.2. Anlass der Planung

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Cottbus/Chósebus hat am 26.01.2022 die Aufstellung des Bebauungsplans W/50/216 „Kolkwitzer Straße Süd 1“ und die 11. Änderung des Flächennutzungsplanes (FNP) sowie am 26.04.2023 die Aufstellung des Bebauungsplans W/50/133 „Kolkwitzer Straße Süd 2“ und die 21. Änderung des Flächennutzungsplanes (FNP) beschlossen. Der rechtswirksame FNP der Stadt Cottbus/Chósebus stellt das Areal des vereinigten Bebauungsplans „Kolkwitzer Straße Süd“ als Mischbaufläche dar.

Da Bebauungspläne gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB aus dem FNP zu entwickeln sind und die aktuelle städtebauliche Zielstellung die Entwicklung eines Wohngebietes vorsieht, ist der FNP für den betroffenen Teilbereich gemäß § 8 Abs. 3 BauGB parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes zu ändern. Mit dem parallel erarbeiteten Bebauungsplan sollen die Zulässigkeitsvoraussetzungen für Bauvorhaben gemäß § 4 BauNVO (Allgemeines Wohngebiet) geschaffen werden.

Der Vorhabenträger ist bereit, die Kosten der Änderung des Flächennutzungsplans im Teilbereich des Bebauungsplans zu übernehmen.

#### 1.3. Planungsziele

Die bisher einer gemischten baulichen Nutzung zugedachte Ackerfläche (Planzeichen 1.2 PlanZV) ist nicht mehr als gemischte Baufläche gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 3 BauNVO, sondern als Wohnbaufläche gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO darzustellen, um der mit der Bebauungsplanung verfolgten verbindlichen Festsetzung als Allgemeines Wohngebiet zu entsprechen.

Die ökologische Ausrichtung soll sich in der Realisierung von Niedrigenergiehäusern, Sonnenenergienutzung und dem Einsatz von regenerativer Energie sowie der örtlichen Versickerung und Nutzung des Regenwassers widerspiegeln.

Das Planverfahren soll die Übereinstimmung mit dem qualifizierten Bebauungsplan nach § 30 Abs. 1 BauGB herstellen.

#### 1.4. Ausgangssituation

Der Geltungsbereich umfasst Teile bestehender Verkehrsflächen und ackerbaulich genutzte Flurstücksflächen zwischen Kolkwitzer Straße und Klein Ströbitzer Straße (Friedhofsweg). Er befindet sich in der Gemarkung Ströbitz südlich der Kolkwitzer Straße und westlich der Tankstelle.

Er umfasst folgende Flurstücke:

- Flur 31, Straßenflurstück 245 (teilweise, Klein Ströbitzer Straße)
- Flur 32, Flurstücke 340, 341, 342 und 343
- Flur 32, Straßenflurstücke 350 und 351 (jeweils teilweise, Kolkwitzer Straße)

Der räumliche Geltungsbereich hat eine Größe von ca. 3,2 ha.

Der Umweltzustand wird in einem Umweltbericht erfasst und beschrieben. Der Umweltbericht bezieht die Schutzgüter Mensch, Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser, Luft und Klima, Landschaft sowie Kultur- und Sachgüter in die Bestandsaufnahme und Bewertung ein.

Das Plangebiet liegt nicht in Schutzgebieten nach dem BNatSchG.

Das Plangebiet ist aufgrund seiner Lage an der Landesstraße L49 (August 2020 ca. 12.700 KFZ/DTV mit 3% Schwerlastverkehrsanteil) erheblich durch Straßenverkehrslärm vorbelastet.

Das Geländere Relief ist weitgehend eben. Die Höhenunterschiede liegen in einem leichten, nach Norden gerichtetem Gefälle zwischen 73,4 m ü.NHN und 74,9 m ü.NHN.

Im Planungsgebiet gibt es keine Altlasten und keinen Altlastenverdacht.

## 2. Übergeordnete Planungen

Die Stadt Cottbus ist als Regionales Entwicklungszentrum eingestuft und das Oberzentrum in der Region Lausitz-Spreewald. Davon abgeleitet, hat die Stadt ein bedarfsentsprechendes Angebot an Siedlungsflächen bereitzustellen. Die Änderung trägt dazu bei, weitere besonders nachgefragte Wohnflächenangebote vorzubereiten.

Die Planung steht in Übereinstimmung mit den Zielen der Raumordnung des Landes Brandenburg.

Die für die Regionalplanung Region „Lausitz-Spreewald“ zuständige Regionale Planungsgemeinschaft Lausitz-Spreewald wurde an der Planung beteiligt.

### 3. Darstellungen bauliche Nutzung

Die Bauflächendarstellung sieht in der geänderten Flächennutzungsplanung Wohnbauflächen gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO vor. Der bestehende Flächenteil der überörtlichen Hauptverkehrsstraße Kolkwitzer Straße bleibt in der Darstellung mit Planzeichen 5.1.1 PlanZV unverändert.

Innerhalb des Geltungsbereichs sind auf Grund der fehlenden Größe und Bedeutung keine weiteren, detaillierten Straßenverkehrs- bzw. Grünflächen darzustellen.

### 4. Auswirkungen

#### 4.1. Umwelt

Im Entwurf des Umweltberichtes zum Bebauungsplan ist im parallelen Verfahren die bestehende Situation in Natur und Landschaft erfasst und bewertet worden. Da lediglich die bisher bereits als Bauflächen gemischter Nutzung dargestellten Flächen nunmehr in der Nutzungsart Wohnbauflächen dargestellt werden, gibt es auf der Ebene vorbereitender Bauleitplan keine Veränderung in den Auswirkungen gegenüber der rechtswirksamen Fassung. Auf Grundlage von § 2 Abs. 4 Satz 5 BauGB muss im Rahmen des Verfahrens der 11. Änderung des FNP (vorbereitender Bauleitplan) keine separate Umweltprüfung erfolgen, weil im parallelen verbindlichen Bauleitplan (Bebauungsplan) alle wesentlichen Umweltauswirkungen untersucht wurden.

#### 4.2. Infrastruktur

Es gibt auf der Ebene vorbereitende Bauleitplanung durch die Änderung keine veränderten Auswirkungen gegenüber der rechtswirksamen Fassung.

#### 4.3. Flächenbilanz

Fläche des Änderungsbereiches	3,20 ha	100 %
Wohnbauflächen	2,95 ha	92 %
Hauptverkehrsfläche Kolkwitzer Straße	0,25 ha	8 %

## 5. Verfahren

Der Vorhabenträger hat im Juni 2021 einen Antrag auf Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens mit der Folge der parallelen Änderung des Flächennutzungsplans gestellt.

Auf der Grundlage von § 4b Satz 1 BauGB hat die Stadt zur Beschleunigung des Verfahrens die Vorbereitung und Durchführung von Verfahrensschritten nach § 2a bis 4a BauGB einem Dritten übertragen. Die Stadt Cottbus und der Planträger, die LUNA Immobiliengesellschaft GmbH haben im Dezember 2021 einen Städtebaulichen Vertrag gemäß § 11 Abs. 1 BauGB abgeschlossen.

Die Stadtverordnetenversammlung Cottbus hat das Verfahren zur 11. Änderung des Flächenutzungsplans im Teilbereich der Aufstellung des Bebauungsplans mit dem Aufstellungsbeschluss vom 26.01.2022 (Beschluss-Nr. IV-005-22) gemäß § 2 Abs. 1 BauGB eingeleitet.

Die Aufstellung wurde im Amtsblatt der Stadt Cottbus am 23.04.2022 Seite 2 ortsüblich bekannt gemacht.

### Frühzeitige Beteiligungen nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB

Die Frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB wurde im Amtsblatt der Stadt Cottbus am 23.04.2022 Seite 2 ortsüblich bekannt durchgeführt. Vorentwurf und Begründung sowie erste umweltrelevante Informationen sind in der Zeit vom 02.05. bis 09.05.2022 der Öffentlichkeit im Internet unter [www.cottbus.de/bauplanung](http://www.cottbus.de/bauplanung) zur Einsicht zugänglich gewesen.

Es sind bis 21.07.2022 keine Stellungnahmen der Öffentlichkeit eingegangen.

Gemäß § 4 Abs. 1 BauGB sind Behörden, Träger öffentlicher Belange und Sonstige Stellen frühzeitig an der Vorentwurfsplanung beteiligt worden. Im Zeitraum vom 05.05.2022 bis zum 08.06.2022 sind der Vorentwurf und seine Begründung sowie bereits vorliegende umweltrelevante Informationen berührten TÖB's zur Stellungnahme zugänglich gemacht worden.

Es sind 7 Stellungnahmen abgegeben worden.