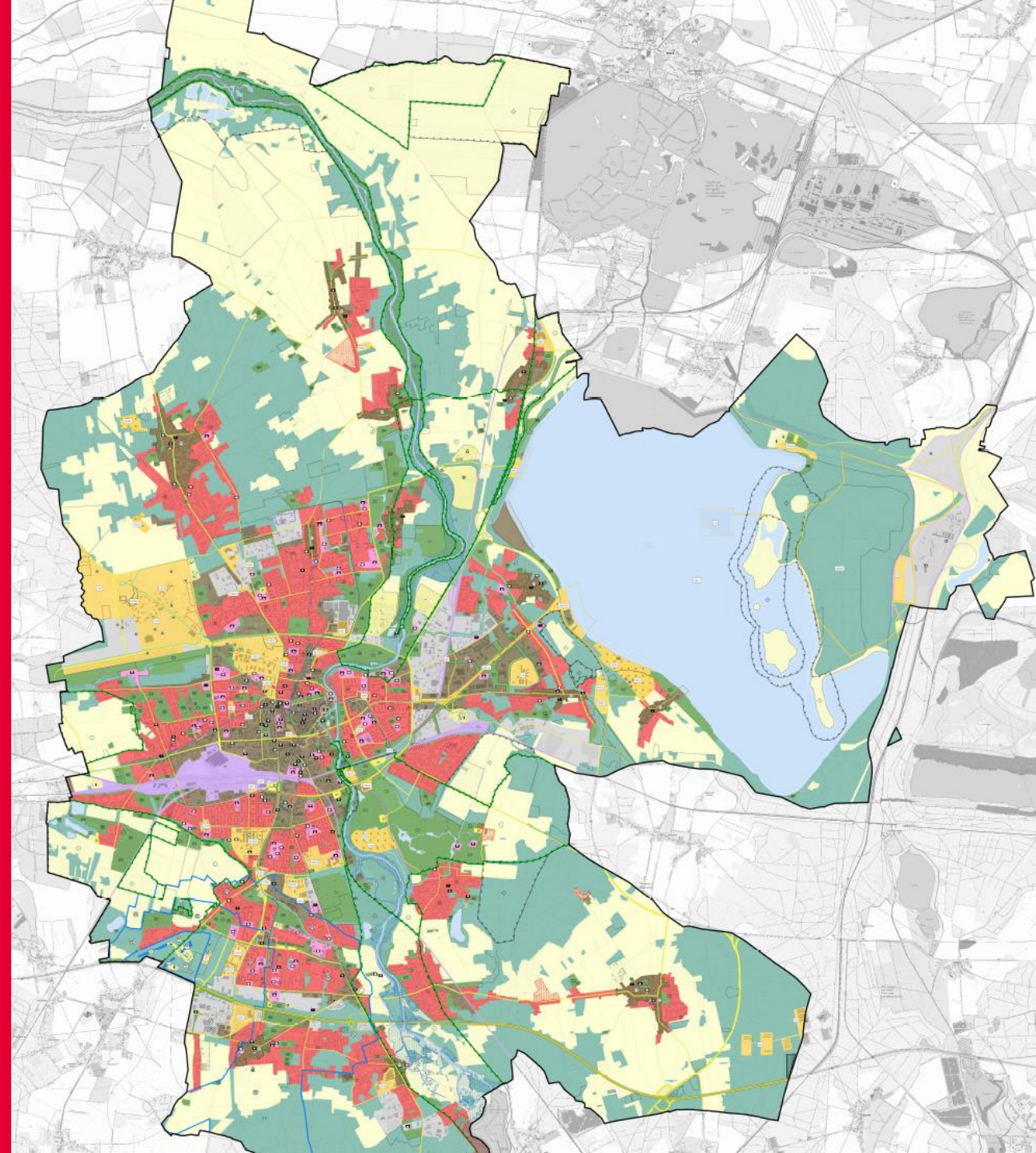




VORLAGE: II-032/26 STVV
VERÖFFENTLICHUNG: 02. ENTWURF
FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

AUSSCHUSS FÜR BAU UND VERKEHR

DATUM: 09.09.2026



FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Zweck:

Gesetzliche Pflichtaufgabe (Bauleitplanung)

Darstellung der Art der Bodennutzung gemäß der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung

für das gesamte Gemeindegebiet

Verfahren gemäß Baugesetzbuch

Verbindlichkeit für Behörden

keine unmittelbaren Rechte und Pflichten für Bürger

Grundlage für Bebauungspläne

Bestand i.d.R. 15 Jahre



VERFAHREN

2024	Veröffentlichung 01. FNP-Entwurf (über 190 Stellungnahmen mit über 700 Belangen)
2026	Veröffentlichung 02. FNP-Entwurf (Abwägung der Stellungnahmen zum 02. Entwurf)
2027	Feststellungsbeschluss Einreichung zur Genehmigung
2028	Rechtswirksamkeit

*parallel mehrere Sitzungen
der interfraktionellen
Arbeitsgemeinschaft*



VERFAHREN

02.11. – 23.12.2026

voraussichtliche Veröffentlichung
02. FNP-Entwurf im Internet sowie
Offenlage im Technischen Rathaus
(Zeitraum für die Abgabe von
Stellungnahmen)



Planungsportal des Landes
Website der Stadt
Opendataportal der Stadt

bb.beteiligung.diplanung.de
cottbus.de/fnp
opendataportal.cottbus.de

07.12.2026

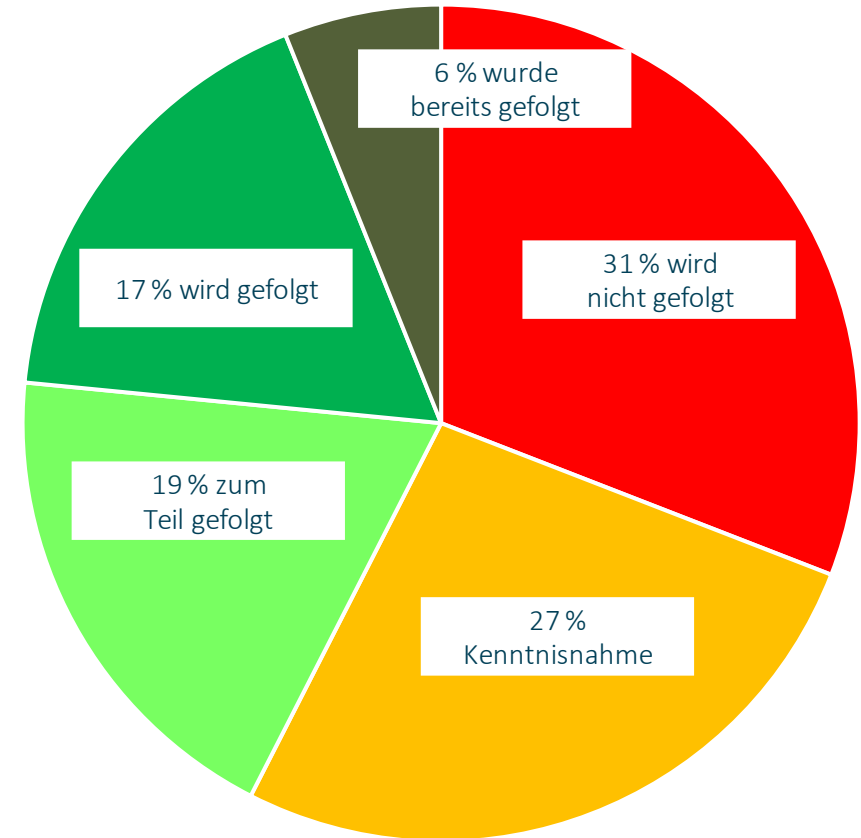
voraussichtlich Infoveranstaltung

ABWÄGUNG: 01. FNP-ENTWURF

Stellungnahmen:	194
Belange:	725
Behörden/TöB:	390
Öffentlichkeit:	335

Anpassungen zum 02. Entwurf

Blatt 1:	über 400 Datensätze
Blatt 2:	v. a. Einarbeitung nachrichtlicher Übernahmen
FNP-Begründung:	umfangreiche Aktualisierungen und Korrekturen



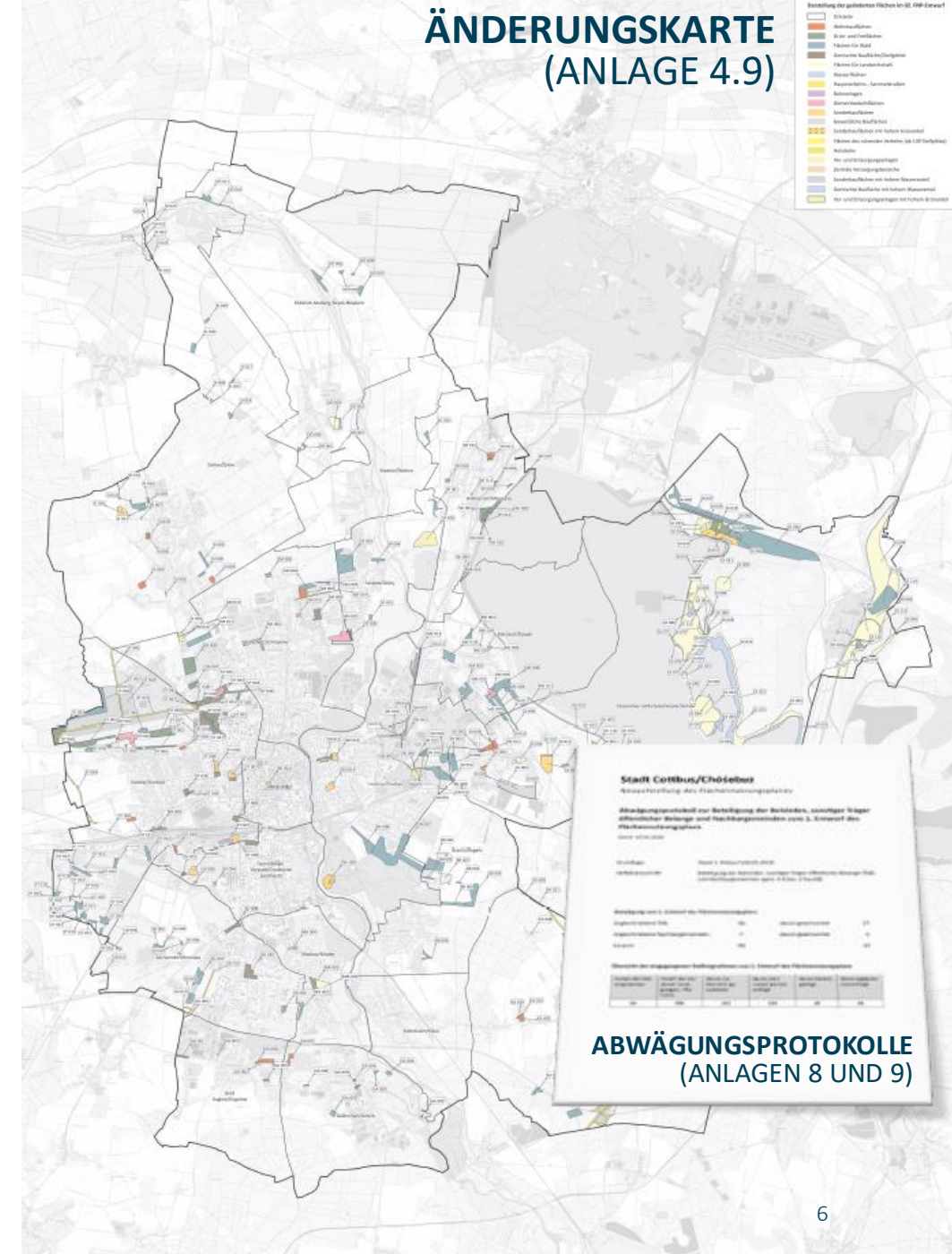
ÄNDERUNGEN IM 02. FNP-ENTWURF

Anpassungen im 02. FNP-Entwurf waren geboten,
insbesondere aufgrund:

- behördlicher und öffentlicher Stellungnahmen
- aktualisierter Bevölkerungsvorausberechnung
- Entwicklung des Bestandes und laufender Planverfahren

Die Änderungskarte und die Abwägungsprotokolle
dokumentieren die wesentlichen Anpassungen.

ÄNDERUNGSKARTE (ANLAGE 4.9)



WESENTLICHE ÄNDERUNGEN

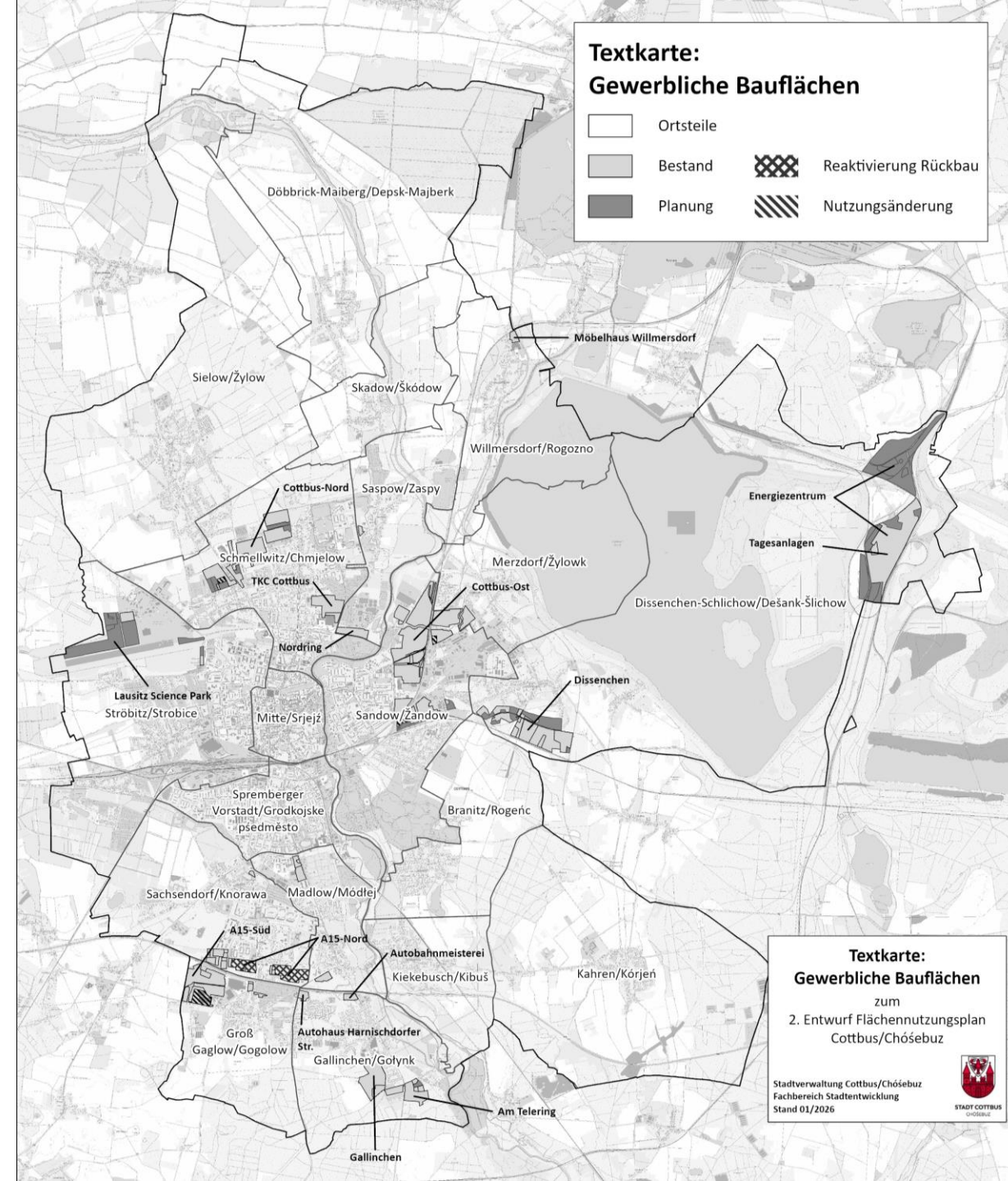
- **Rücknahme konfliktträchtiger Bauflächen zugunsten von Landwirtschaft, Grün- und Schutzflächen**
u. a. Priorstraße Madlow, Alte Wiesen Döbbrick, Teilbereiche Binnendüne Merzdorf sowie Grundstücksteile in der Dissenchener Hauptstraße 5–10, Schmellwitz/Cottbuser Heide
- **Stärkere Sicherung von Waldflächen**
z. B. in Madlow, Lakomaer Chaussee, Merzdorfer Weg, Heidesiedlung
- **Rücknahme der Überplanung mehrerer Kleingartenanlagen**
insbesondere Heiterer Blick, An der Spreewaldbahn, An der Rennbahn
- **gezielte Ergänzung städtebaulich begründeter Bauflächen**
z. B. in Groß Gaglow, Dahlitzer Straße, Sielow Am Birkenhain, Gulbener Weg

HINWEISE

- **Nichtübernahme vieler privater Änderungswünsche**, vor allem wegen Außenbereichslage, Wald- und Freiraumschutz, Landschaftsschutz, Hochwasserrisiken oder städtebaulicher Zielsetzung
- **Verweis auf nachgelagerte Verfahren**, da der FNP keine parzellenscharfen Aussagen trifft und kein unmittelbares Baurecht begründet.
- **Verbleib von 2 Dissensflächen**, deren Entwicklung aus städtebaulicher Sicht zwingend gesichert werden soll (Barackenstadt und Verbindungsstraße LSP-Kolkwitzer Straße)
- **Weiterhin Sicherung der Flächenbedarfe** für bis zu ca. 11.000 Wohneinheiten

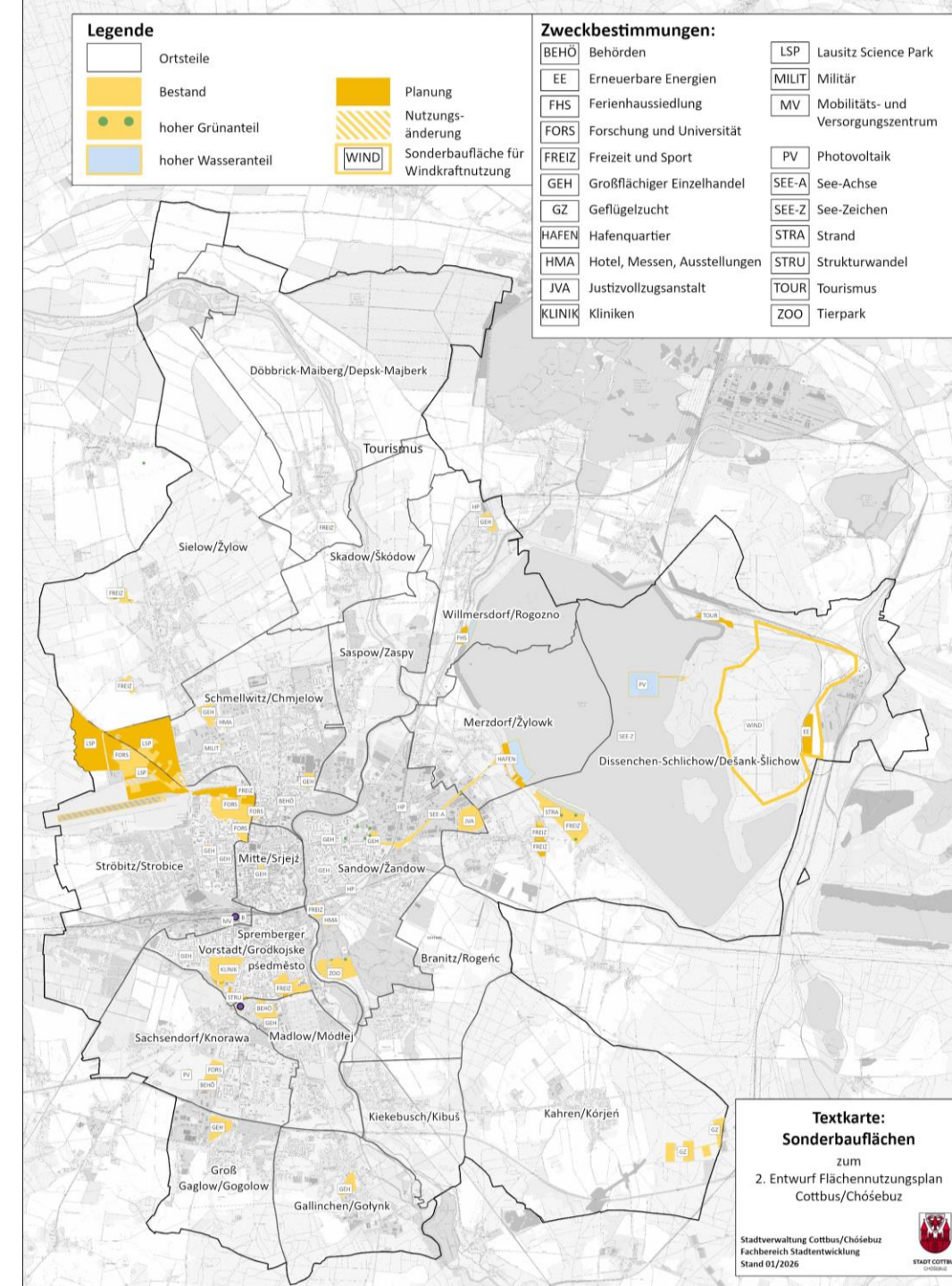
WESENTLICHE ANPASSUNGEN GEWERBLICHEN BAUFLÄCHEN

- Technologie- und Innovationspark
- Gewerbegebiet Dissenchen – Verlängerung Werner-von-Siemens-Straße
- Erweiterung Tagesanlagen



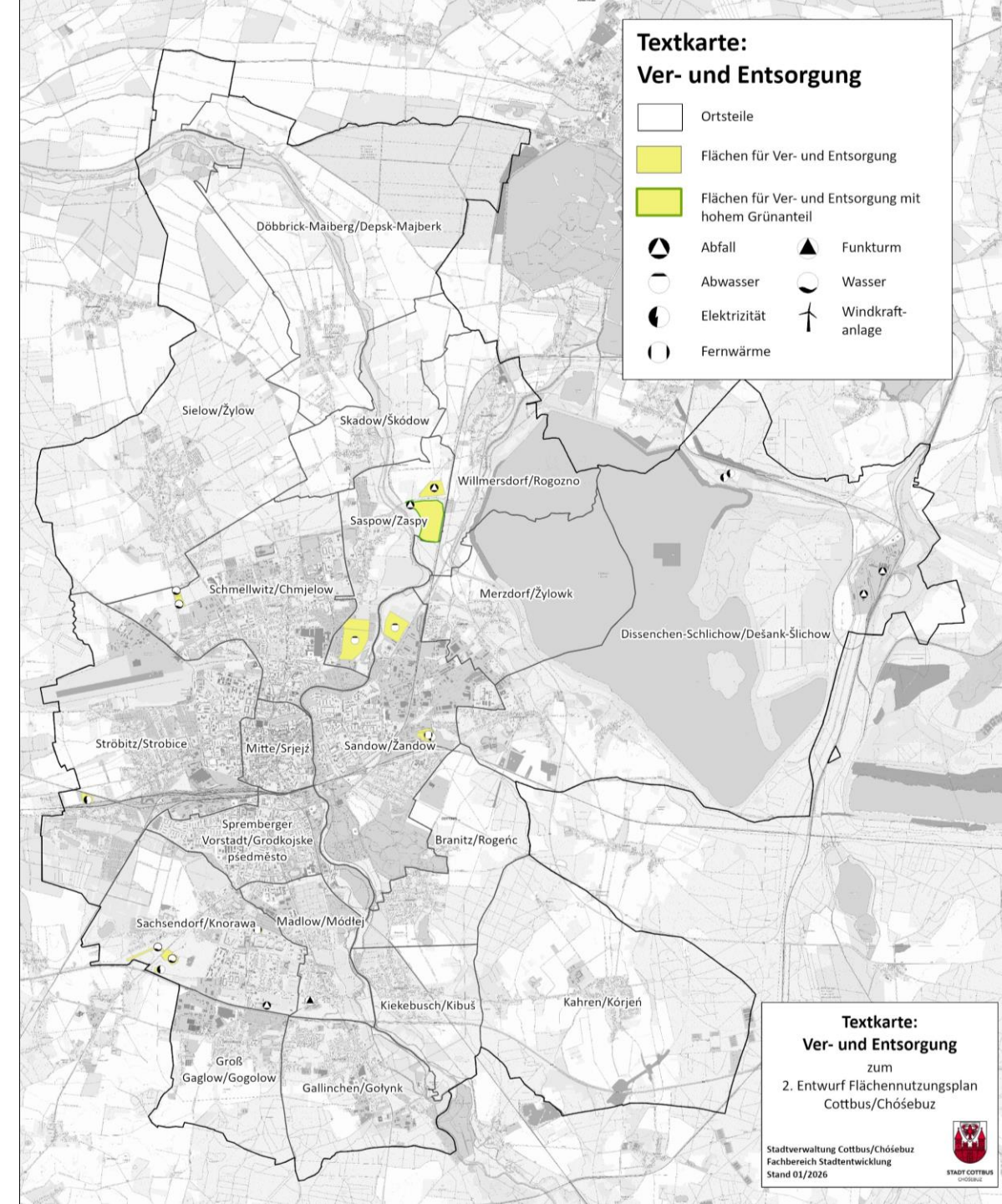
WESENTLICHE ANPASSUNGEN SONDERBAUFLÄCHEN

- Mobilitäts- und Versorgungszentrum (am HBF)
- Bärenbrücker Bucht
- Schlichow
- Methodische Anpassung (Einzelhandels- und Zentrenkonzept)



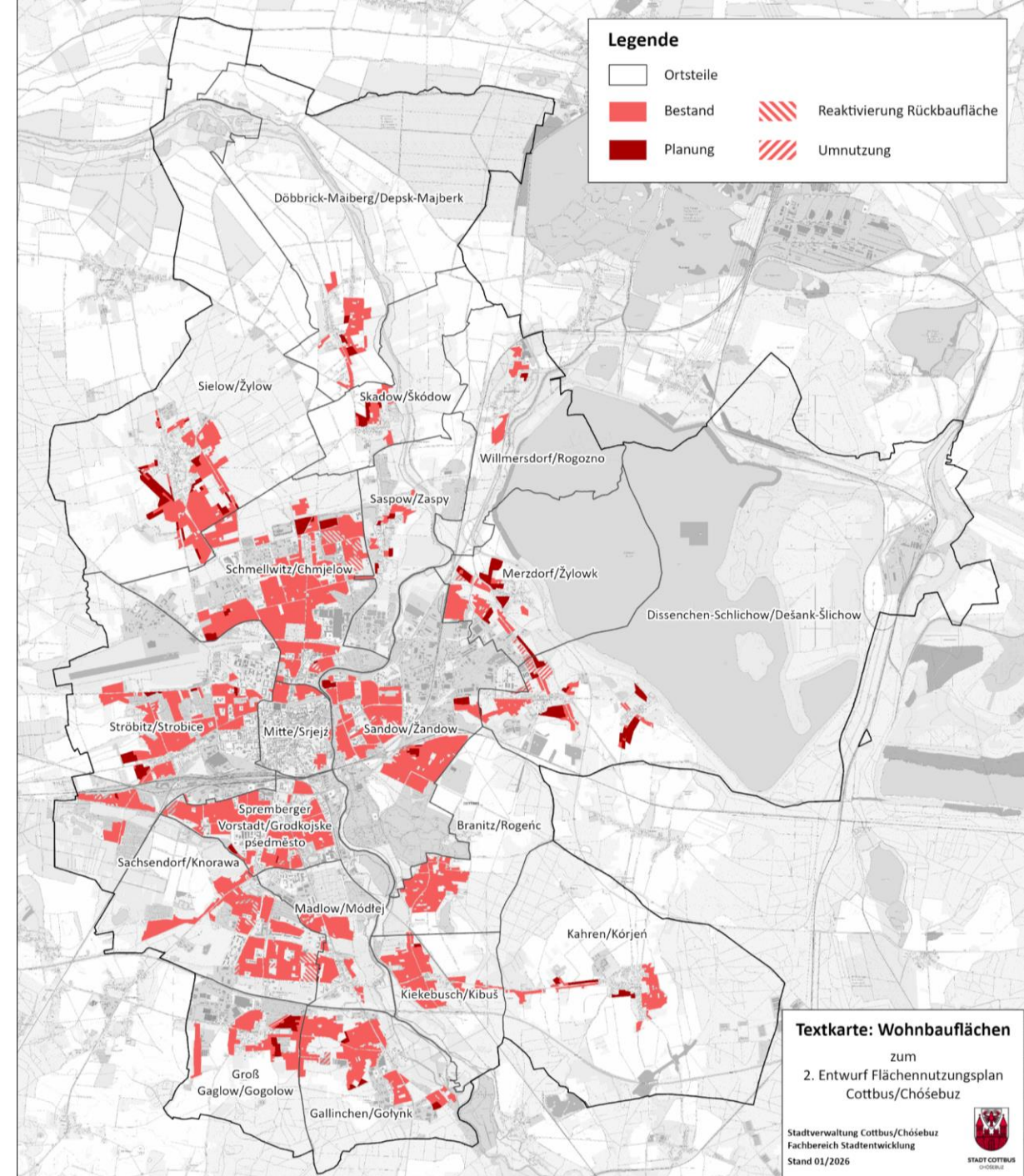
WESENTLICHE ANPASSUNGEN VER- UND ENTSORGUNGSFLÄCHEN

- Wasserwerk (Fehrower Weg)
- Recyclingzentrum (Lakomaer Chaussee, Saspow)
- HKW Ergänzung Wärmespeicher
- Bärenbrücker Bucht



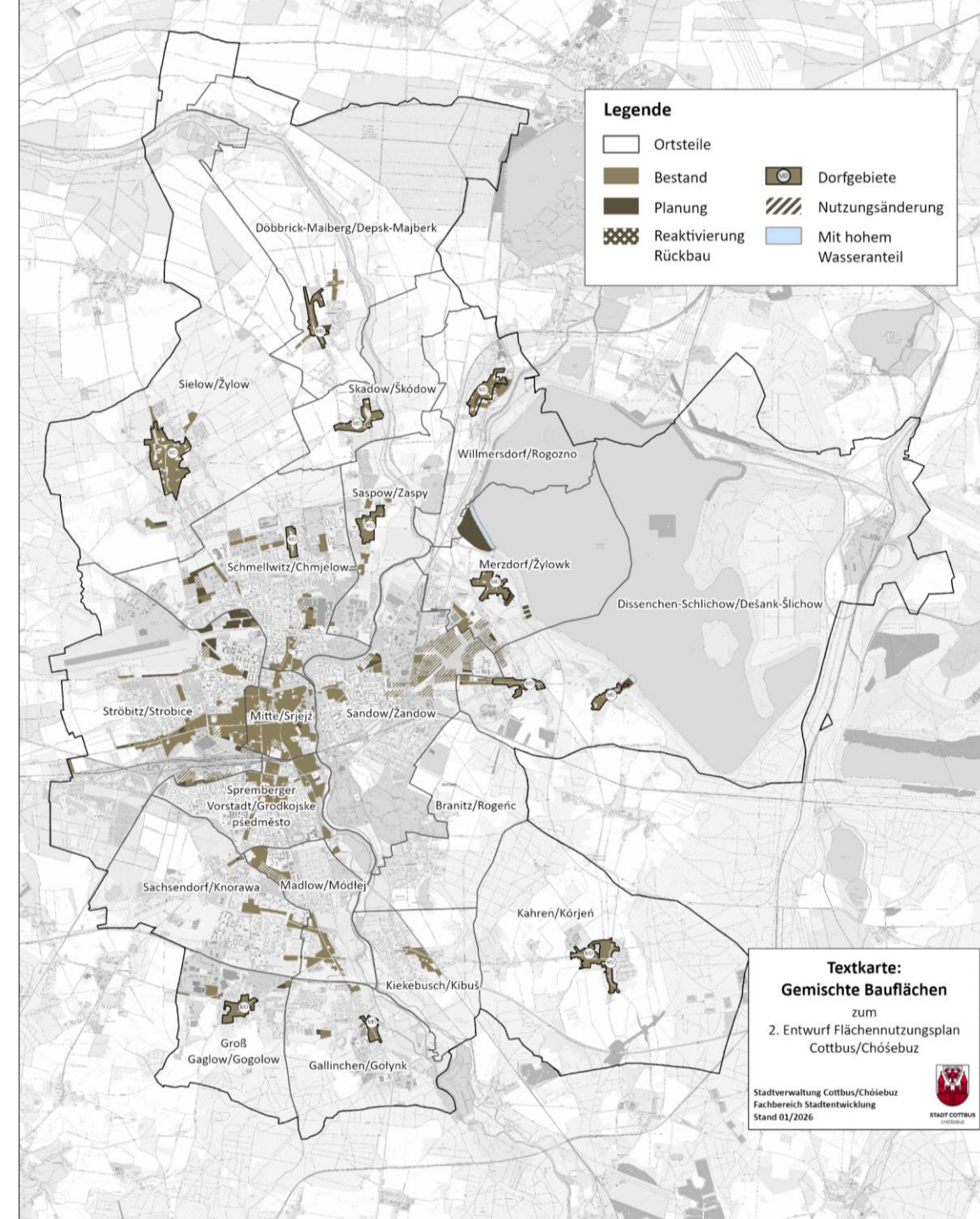
WESENTLICHE ANPASSUNGEN WOHNBAUFLÄCHEN

- Dissenchen (Dissenchener Hauptstraße)
- Groß Gaglow (nördl. Sportplatz)
- Sielow (Am Birkenhain, Gulbener Weg, Sielower Waldweg)
- Willmersdorf (Jahnstraße)
- Schmellwitz (Nördl. Rudniki)



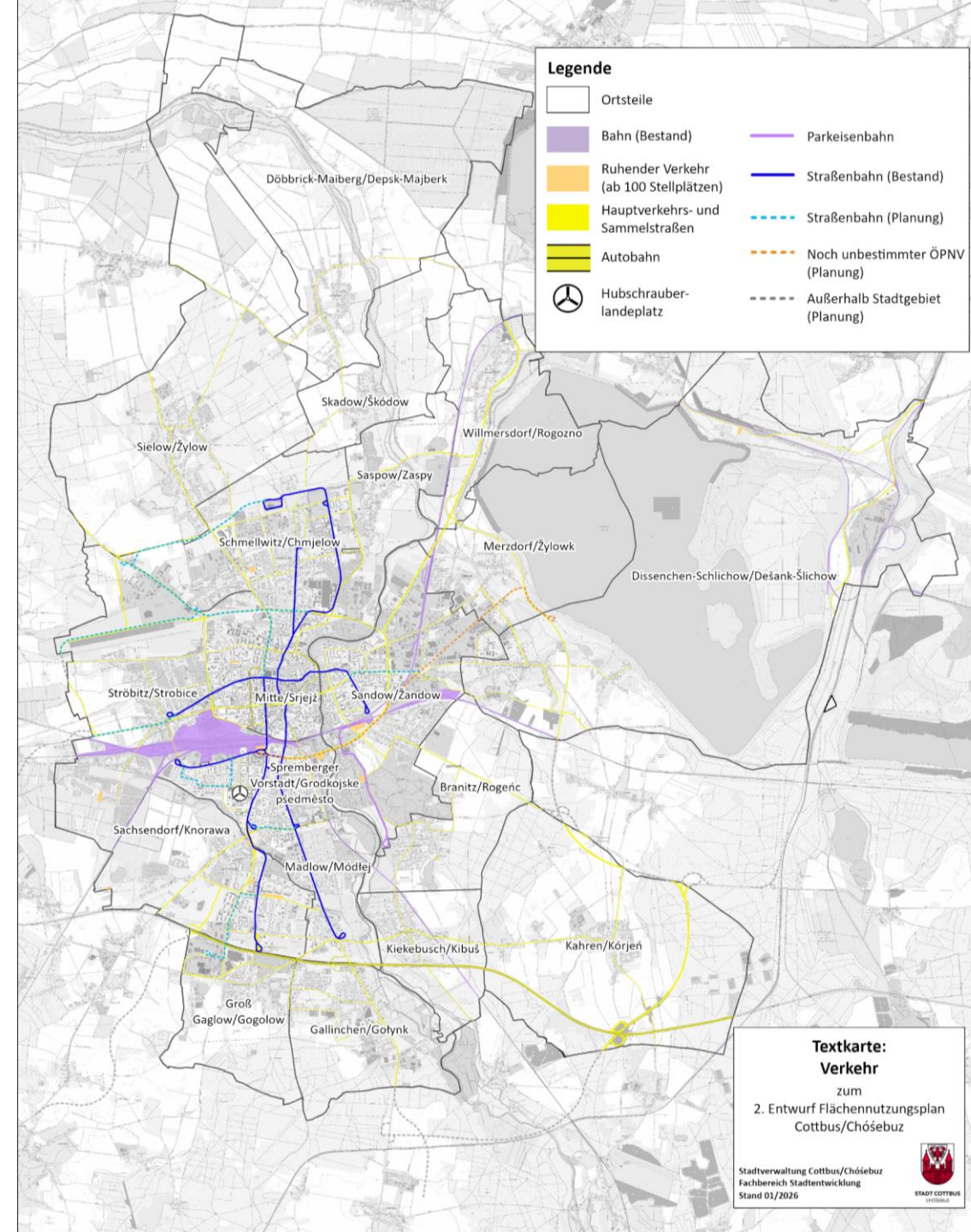
WESENTLICHE ANPASSUNGEN GEMISCHTE BAUFLÄCHEN

- Ströbitz (Jamlitzer Straße, Stadtfeld West, Güterzufuhrstr.)
- Sachsendorf (Saarbrücker Straße)



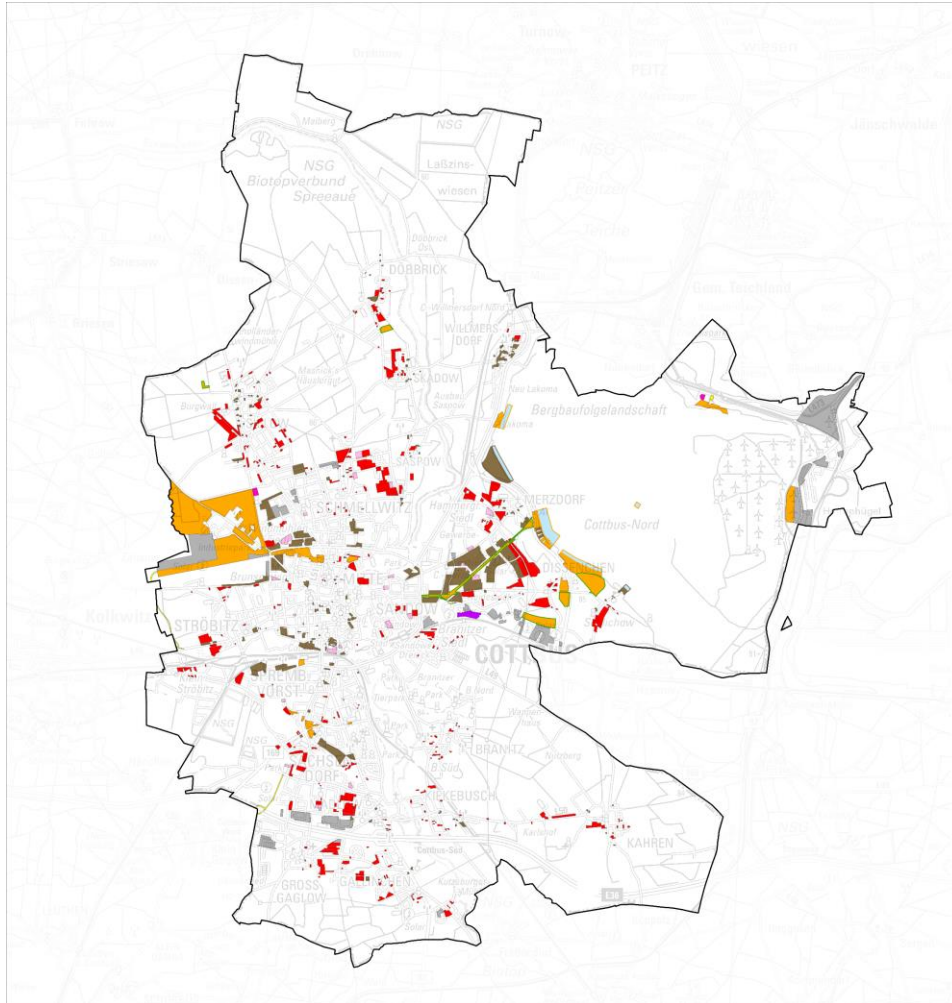
WESENTLICHE ANPASSUNGEN VERKEHR

- Plantrassen Straßenbahn
- 2. VA Ortumfahrung
- neuer Güterbahnhof am HKW
- B 97 entlang Tagesanlagen
- B 169 Anschlussstelle Autobahn



UMWELTBERICHT ZUM 02. FNP-ENTWURF

erstellt durch das Büro: **FUGMANN** **JANOTTA** PARTNER



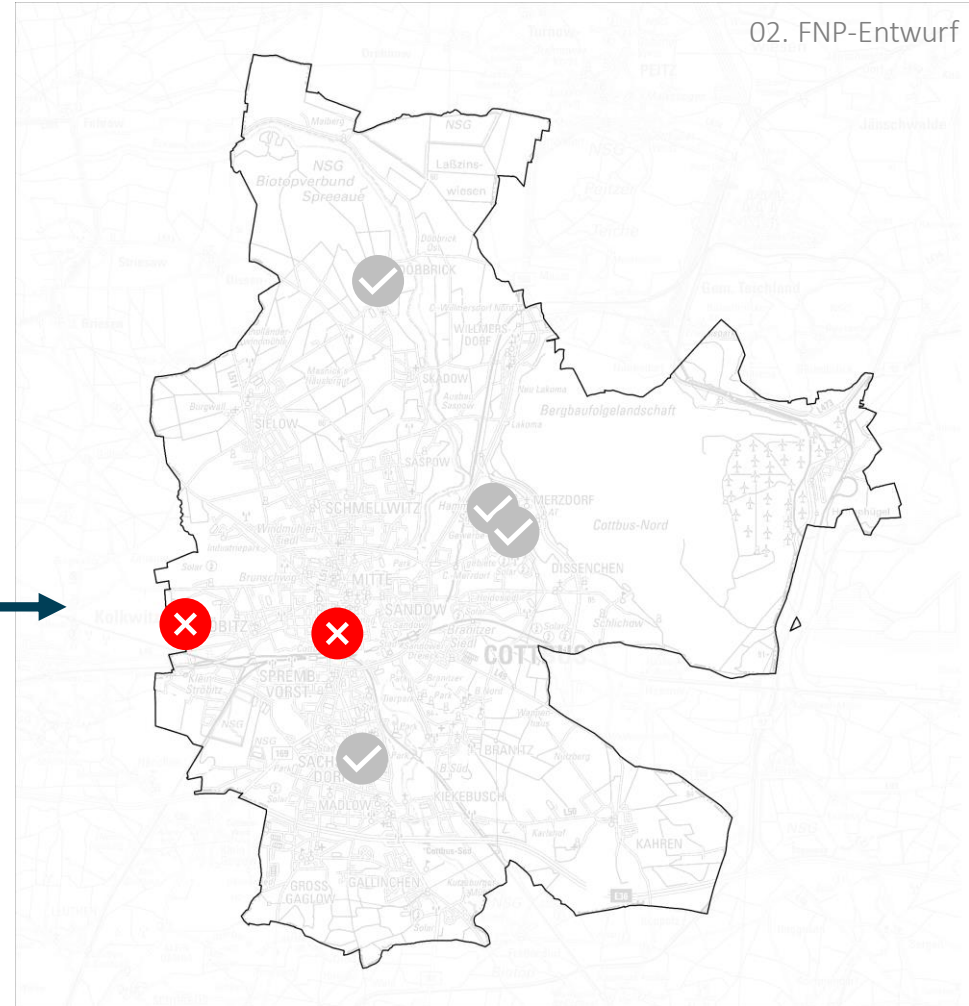
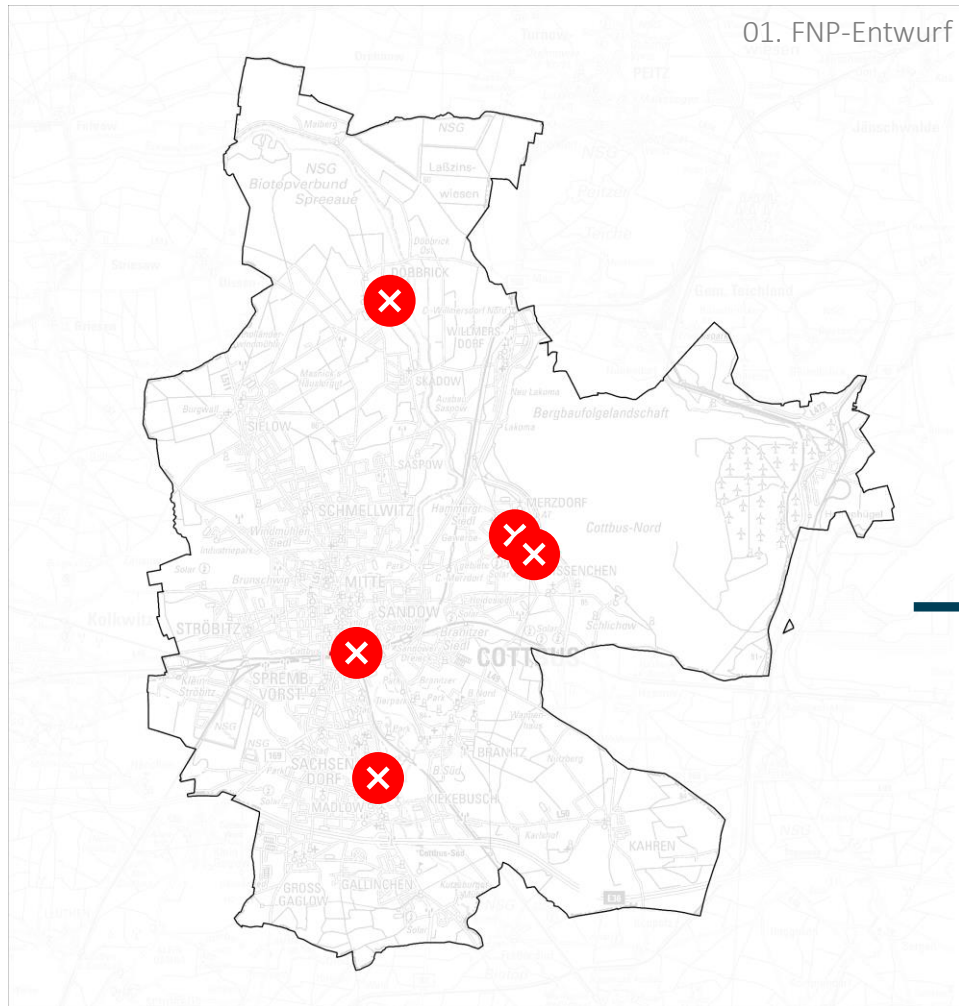
- Wohnbauflächen
- Gemischte Bauflächen
- Gemischte Bauflächen mit hohem Wasseranteil
- Gemeinbedarfsflächen
- Gewerbliche Bauflächen
- Sonderbauflächen
- Sonderbauflächen mit hohem Grünanteil
- Sonderbauflächen mit hohem Wasseranteil
- Bahnanlagen
- Verkehrsflächen
- Ver- und Entsorgungsanlagen

323 Planflächen

davon 246 Flächen mit
geplanter baulicher
Nutzung

Dissensflächen 01. FNP-Entwurf / 02. FNP-Entwurf

- ✓ 4 der 5 Dissensflächen wurden verworfen
- ✗ 1 Dissensfläche verbleibt, dazu kommt eine weitere Fläche, die zu einem Dissens führt



Baugesetzbuch (BauGB)

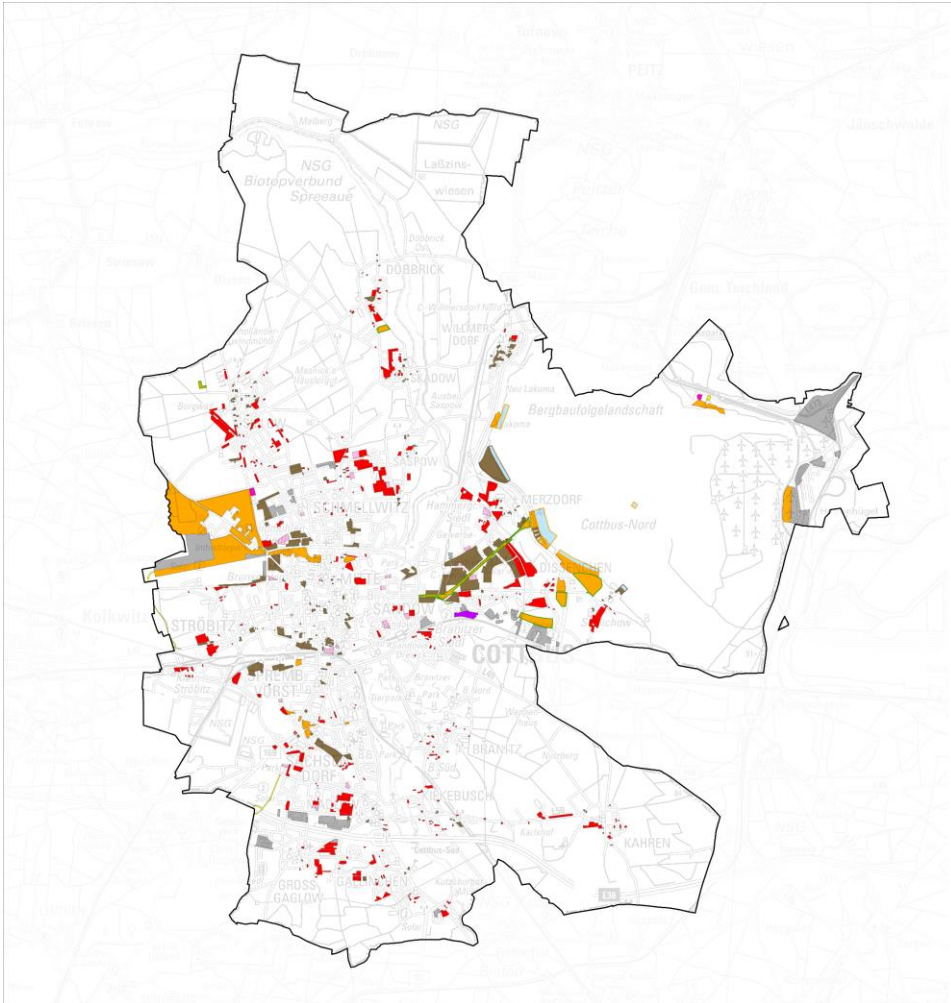
§ 1a Ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz

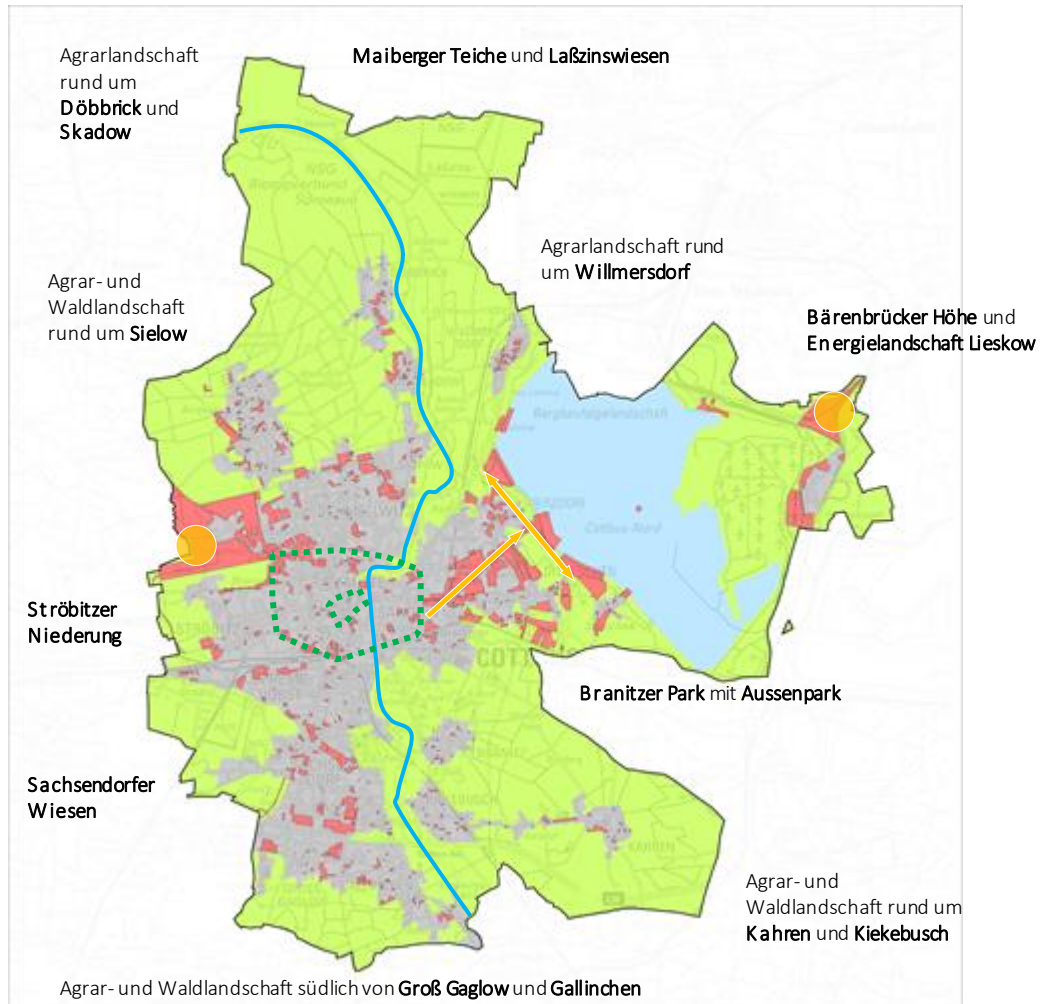
(2) Mit Grund und Boden soll **sparsam und schonend** umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur **Innenentwicklung** zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen.

Prinzipien: Innenentwicklung vor Außenentwicklung
und Konzentration auf Entwicklungsschwerpunkte

Entwicklungsschwerpunkte

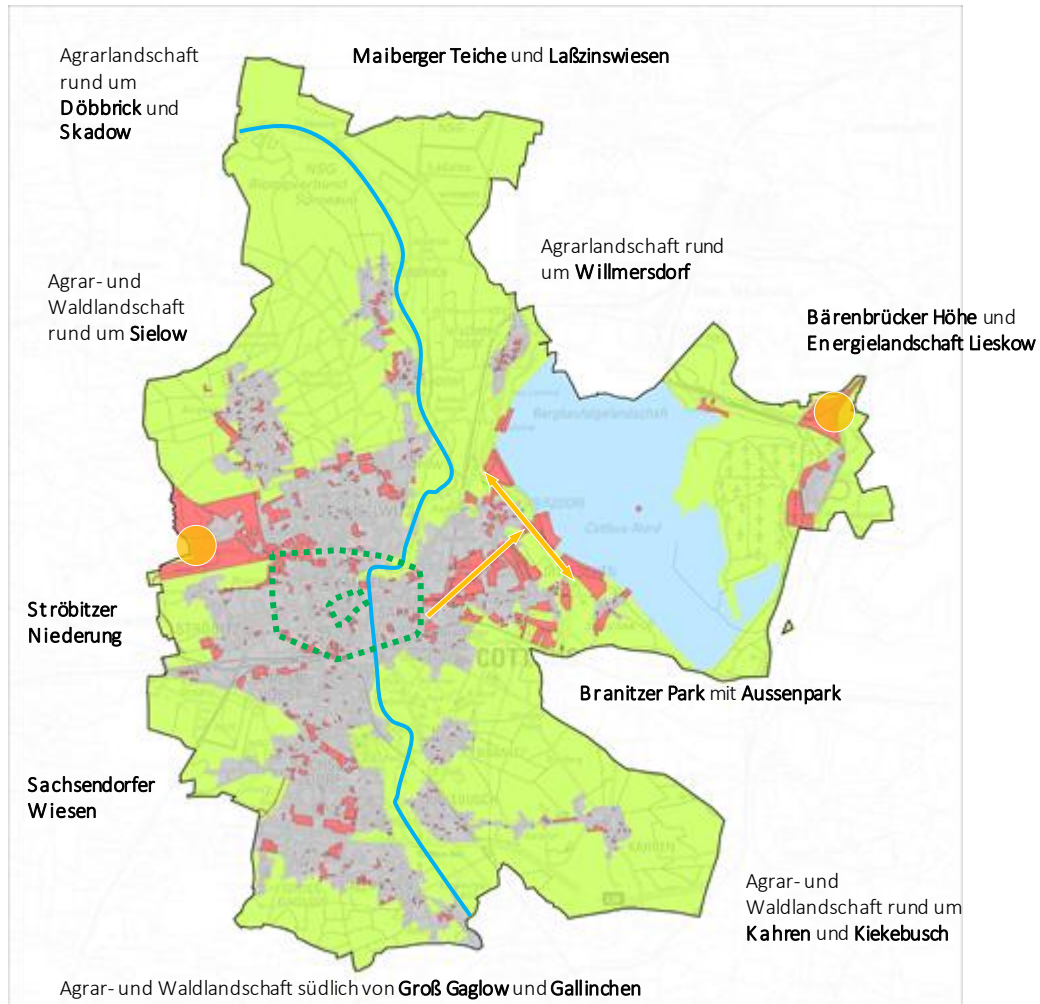
- LSP
- Seeachse
- Gewerbe (Ost)





Cottbus/Chósebus bleibt eine lebendige, grüne Stadt und zwar dann, wenn:

- **doppelte Innenentwicklung** erfolgt, d.h. mit der städtebaulichen Verdichtung verbinden sich **neue grüne Freiräume**
- eine **grünplanerische Qualifizierung** der vorhandenen & geplanten Bebauung erfolgt
- eine **Integration stadtökologischer Belange** in die städtebauliche Planung realisiert wird mit:
 - Dachbegrünungen/Fassadenbegrünungen
 - dezentraler, naturnaher, intelligenter Regenwasserbewirtschaftung
 - klimaoptimierter Gebäudestellung
 - Freiraumgestaltung mit hohem Grünanteil für eine naturbezogene Erholung & den Erhalt der biologischen Vielfalt
 - naturnaher Gewässerentwicklung



Fazit Umweltbericht:

Mit dem 02. FNP-Entwurf vorbereitete Eingriffe sind mit Kompensationsmaßnahmen auf dem Gebiet der Stadt Cottbus ausgleichbar.

Dem Bedarf von ca. 672 ha notwendiger Kompensation (bei Realisierung aller mit dem FNP vorbereiteten Bauvorhaben) steht ein ermitteltes Kompensationspotenzial gegenüber von:

- 973 ha Ausgleichsflächen
- 35 km linienhafte Aufwertungsmaßnahmen

ENDE DER PRÄSENTATION



Geoffrey Kanig

SB Stadtentwicklung

Fachbereich Stadtentwicklung

Stadt Cottbus/Chósebus

**Geschäftsbereich Stadtentwicklung, Mobilität und
Umwelt**

Besucheradresse:

Karl-Marx-Straße 67

03044 Cottbus

T +49 355 6124111

Geoffrey.Kanig@cottbus.de

www.cottbus.de