



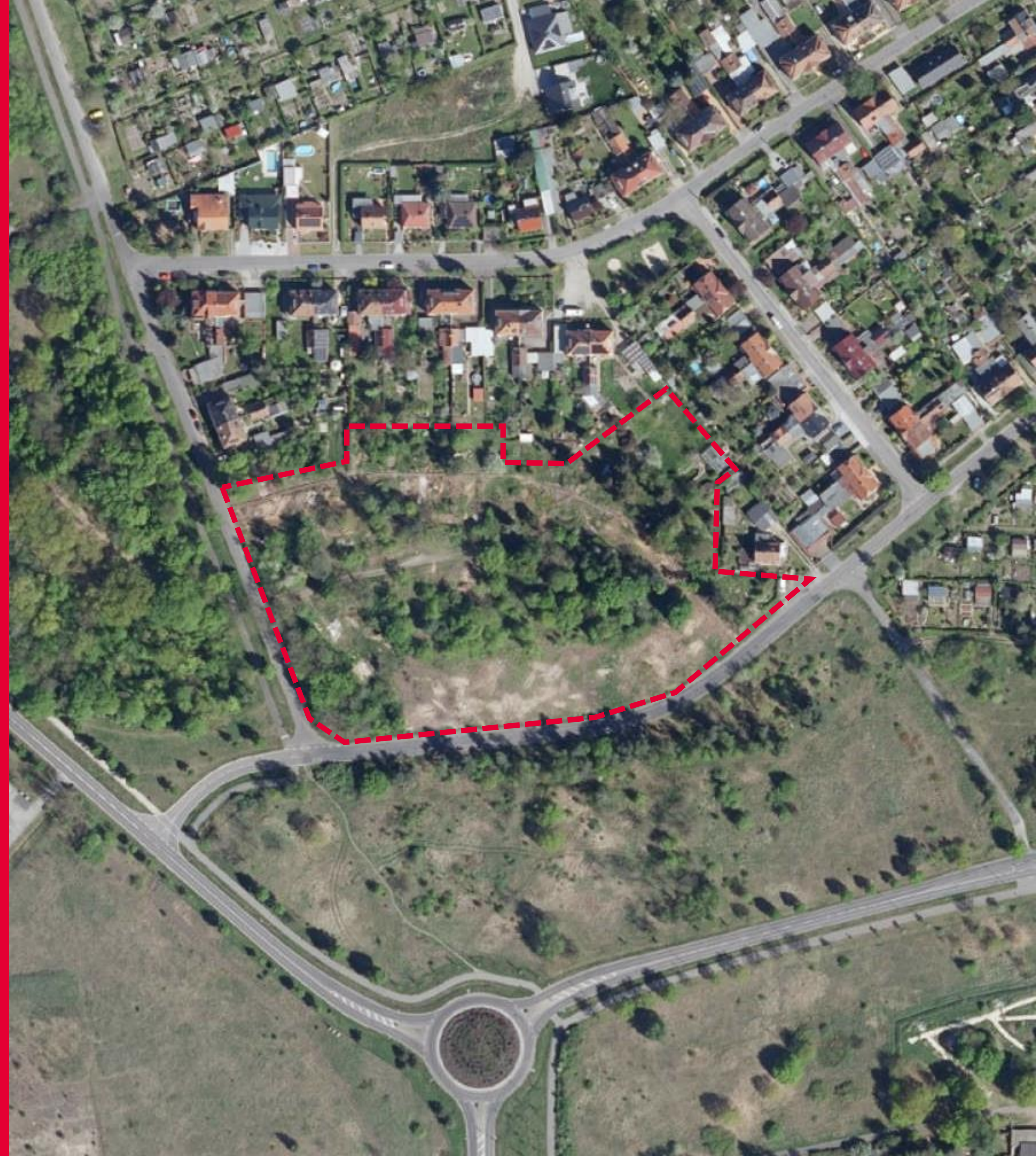
Ausschusssitzungen September 2026

Bebauungsplan Nr. N/38/120

„Ernst-Heilmann-Weg/Fehrower Weg“

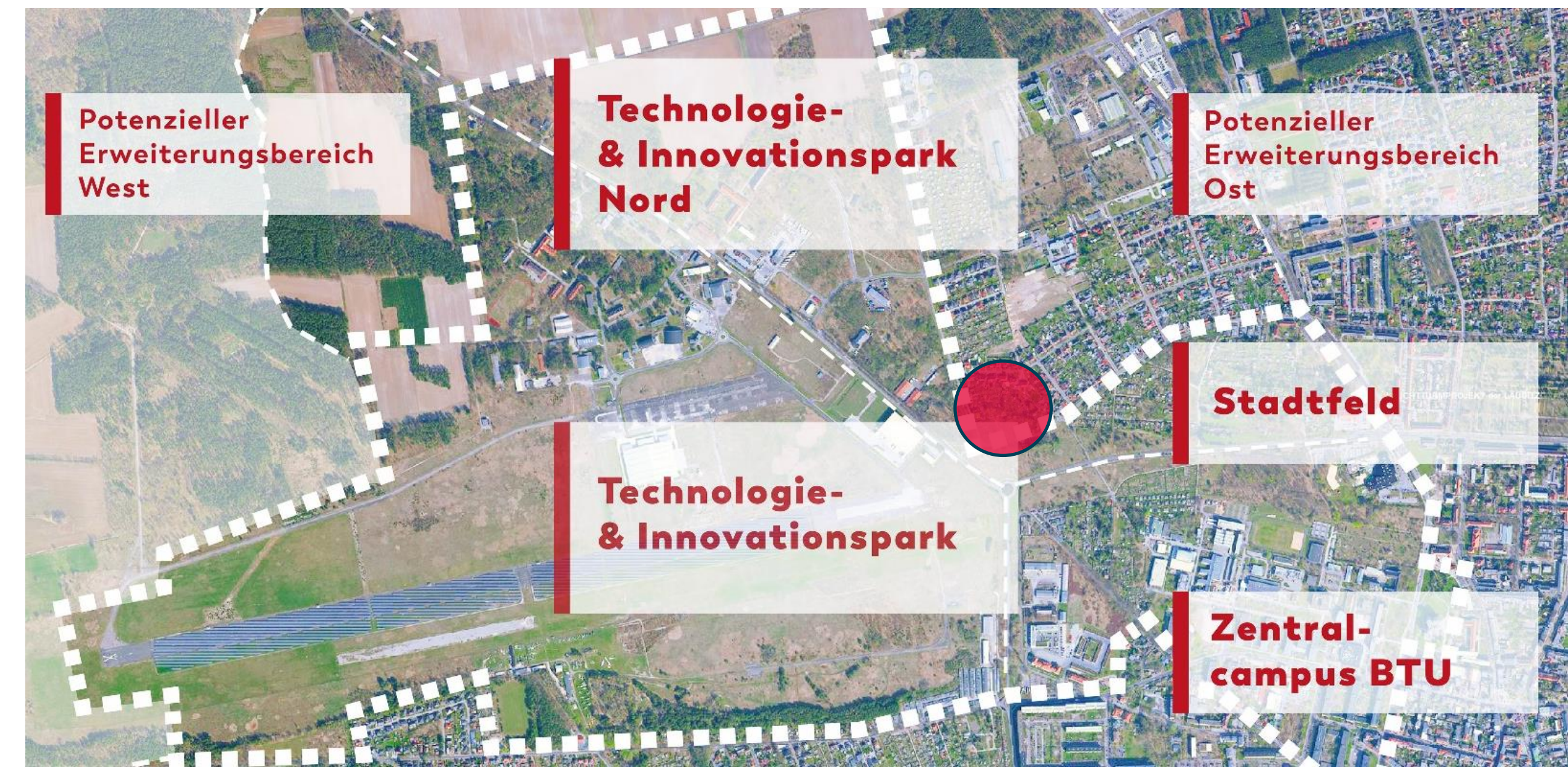
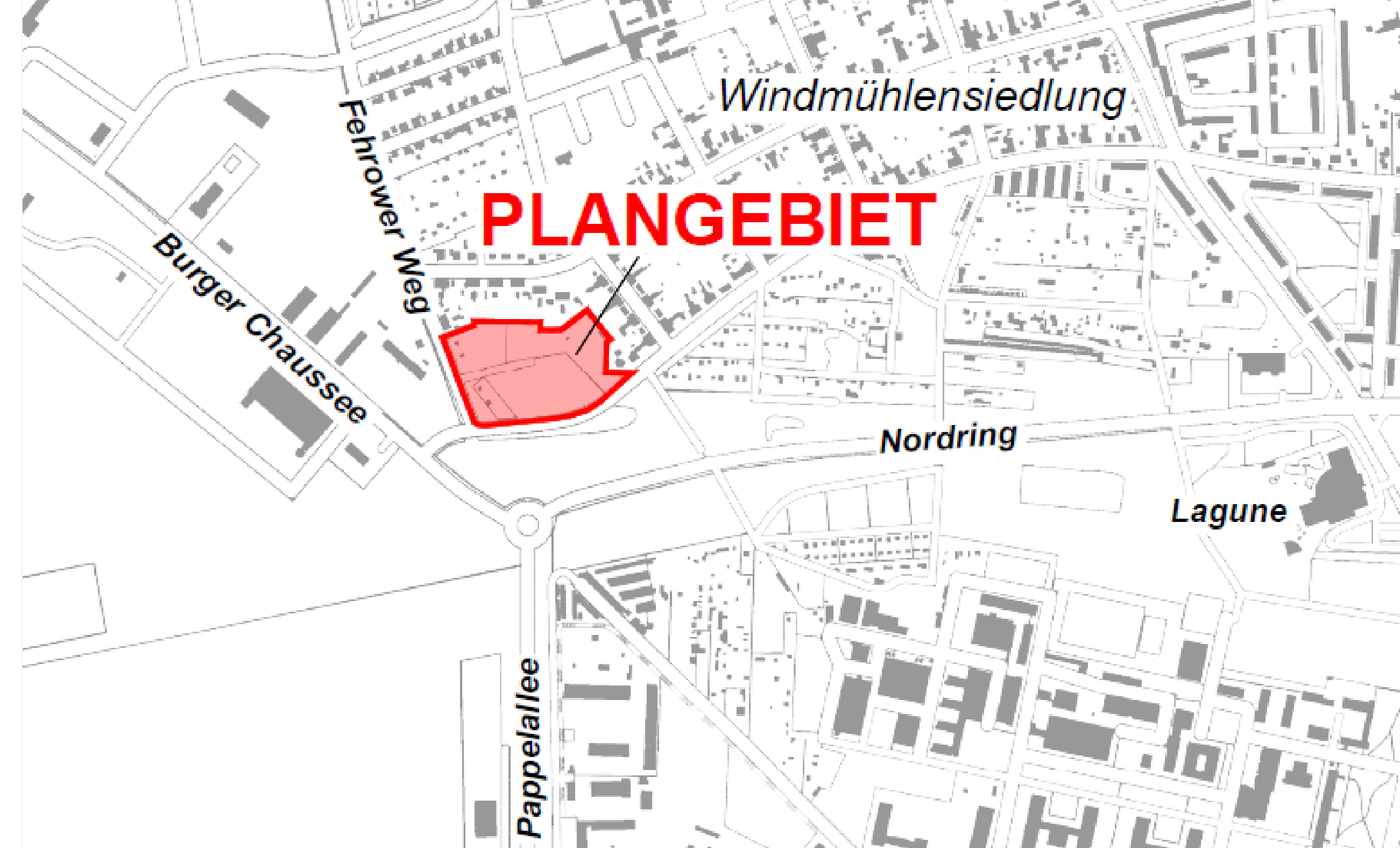
Abwägungs- und Satzungsbeschluss (Vorlage II-040/26 StVV)

STADT COTTBUS/CHÓŚEBUZ



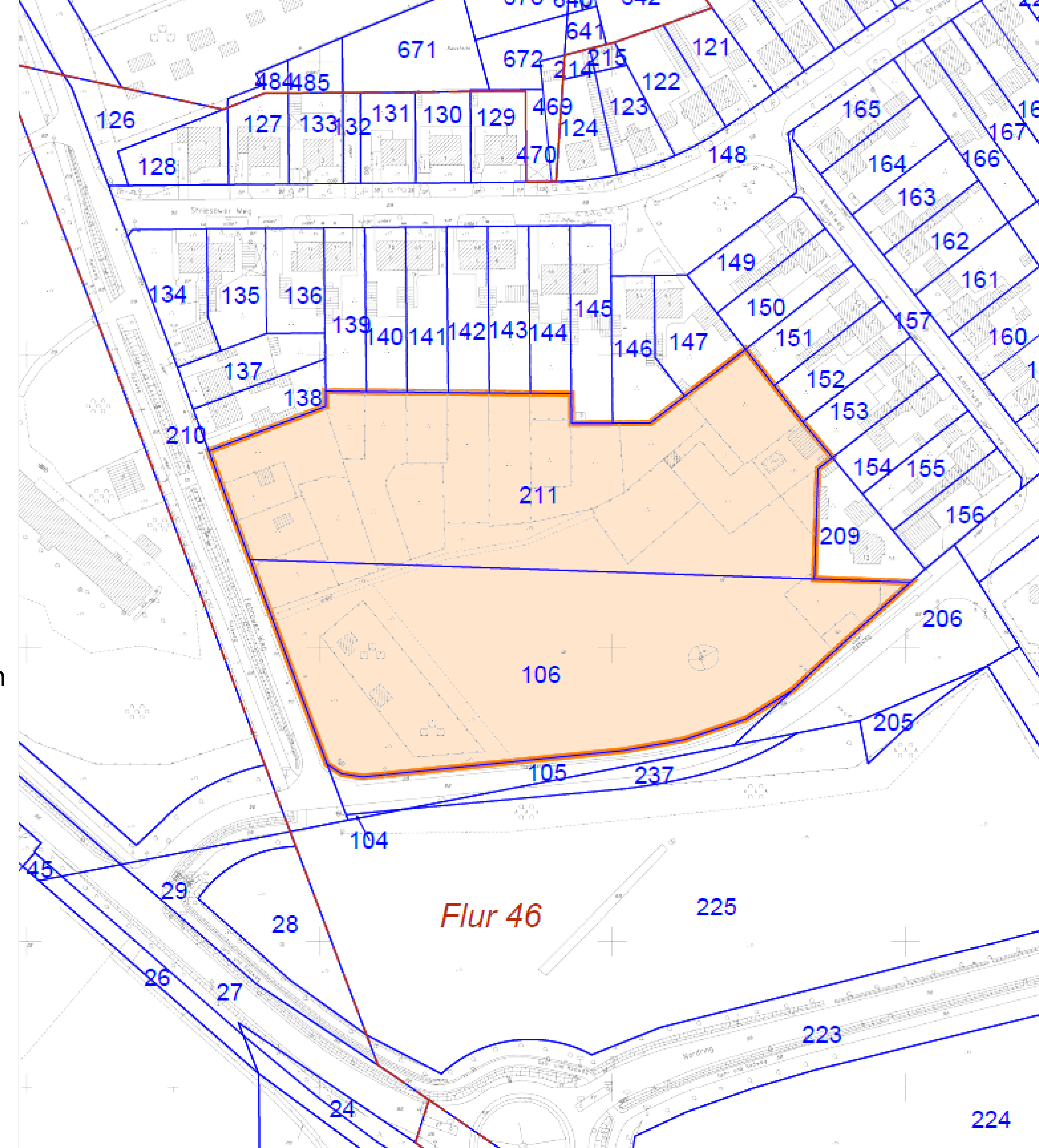
GEBIETSEINORDNUNG

- Plangebiet im Nordwesten der Stadt im **OT Schmellwitz/Chmjelow**
- Verortung im unmittelbaren **Wirkungsgebiet des Lausitz Science Parks (LSP)**
- Areal liegt an Schnittstelle vom Ernst-Heilmann-Weg und vom Fehrower Weg und grenzt:
 - im Norden/Nordosten an Wohngebiet Windmühlensiedlung
 - im Süden an LSP-Teilgebiet Stadtfeld
 - im Westen an LSP-Teilgebiet TIP Nord
- Plangebiet ist ca. **2,3 Hektar** groß und befindet sich überwiegend im privaten Eigentum



PLANUNGSZIELE

- Vorhaben entspricht aktuellen Stadtentwicklungszielen zur **Mobilisierung von Bauland** sowie zur notwendigen Sicherung der Daseinsvorsorge durch die **Bereitstellung eines attraktiven Wohnraumangebotes** im nahen Umfeld aktueller und künftiger Arbeitsplätze (Plangebiet im Umfeld strukturwandelbedeutender Schlüsselprojekte)
- Schaffung planungsrechtlicher Zulässigkeitsvoraussetzungen für die Entwicklung eines **Wohngebietes**
- **Ein- und Zweifamilienhäuser sowie Reihenhäuser** im nördlichen Teil / moderne **Mehrfamilienhäuser** im südlichen Teil des Geltungsbereiches vorgesehen (weicher Übergang von Windmühlensiedlung zum Stadtfeld)
- **straßenbegleitende Bebauung** längs des Ernst-Heilmann-Weges und des Fehrower Weges zur Aufnahme der vorhandenen baulichen Strukturen avisiert

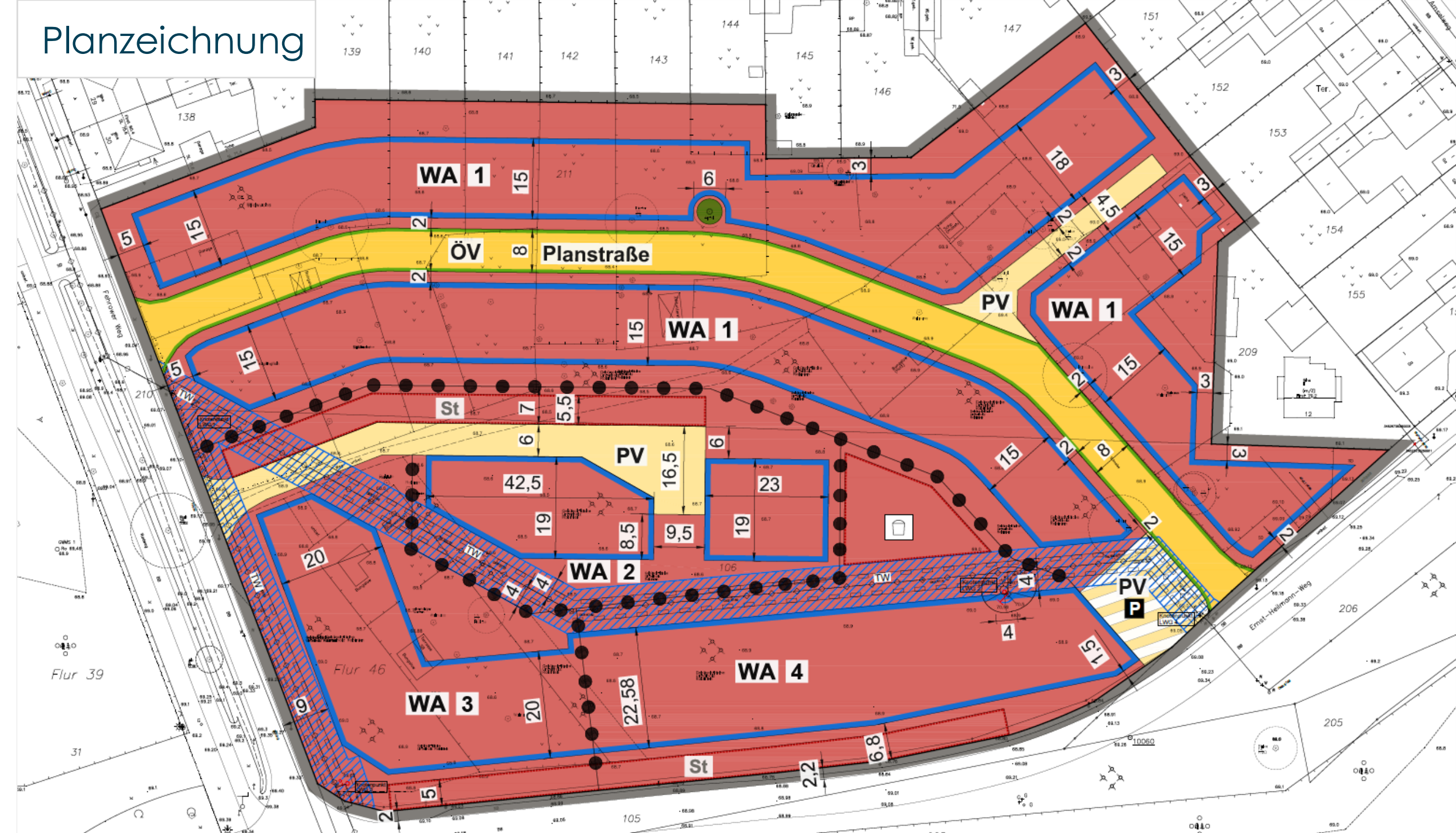


VERFAHREN & FESTSETZUNGEN

- Aufstellungsbeschluss B-Plan vom 28.04.2021
- **Regelverfahren** nach den Vorschriften des BauGB
- B-Planentwicklung aus den Darstellungen des FNP
- Festsetzung von **allgemeinen Wohngebieten** nach § 4 BauNVO auf Baufeldern
- Eingriff in Natur und Landschaft (insb. Flächenversiegelung) wird mittels externer Ausgleichsmaßnahmen kompensiert (insb. Umwandlung Intensivacker in extensives Grünland)
- Umsetzung von CEF-Maßnahmen für Zauneidechse und Star im nahem Umfeld
- flankierend zum B-Plan wurde eine Studie zur Bewertung der Schutzgüter und zum Eingriff/Ausgleich, ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag, ein Konzept zum Umgang mit Zauneidechsen sowie eine schalltechnische Untersuchung erstellt



Bebauungsplan Nr. N/38/120 „Ernst-Heilmann-Weg/Fehrower Weg“



WEITERES VORGEHEN

- **Bürgerverein e. V. Schmellwitz** wurde beteiligt
- städtebaulicher Vertrag über die Umsetzung der erforderlichen Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen (sog. **Kompensationsvertrag**) wurde am 28.07.2026 mit dem Vorhabenträger geschlossen
- städtebaulicher Vertrag über die Erschließung (sog. **Erschließungsvertrag**) wird vor potentieller Fassung des gegenständlichen Abwägungs- und Satzungsbeschlusses durch die StVV am 23.09.2026 geschlossen (Erschließungsplanung nebst Vertragserfüllungsbürgschaften liegen vor)
- B-Plan tritt mit ortsüblicher Bekanntmachung im Amtsblatt formell in Kraft



best thing



Cottbus
Chósebus

Stadt Cottbus/Chósebus

Franziska K. Kaschke

stellv. Fachbereichsleiterin Stadtentwicklung

Geschäftsbereich II Stadtentwicklung, Mobilität und Umwelt

Telefon 0355 612 4115 | franziska.kaschke@cottbus.de

stadtentwicklung@cottbus.de