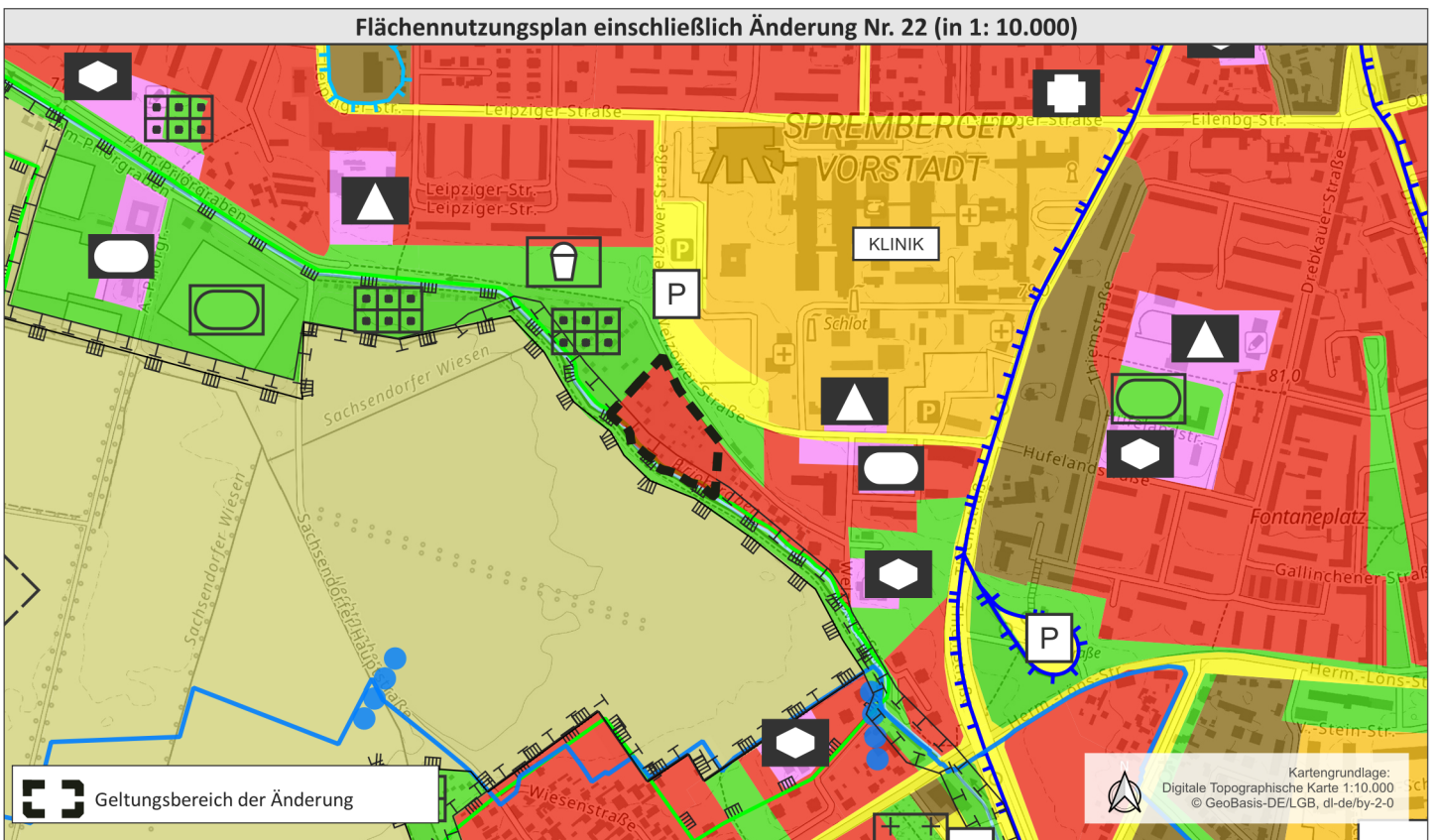
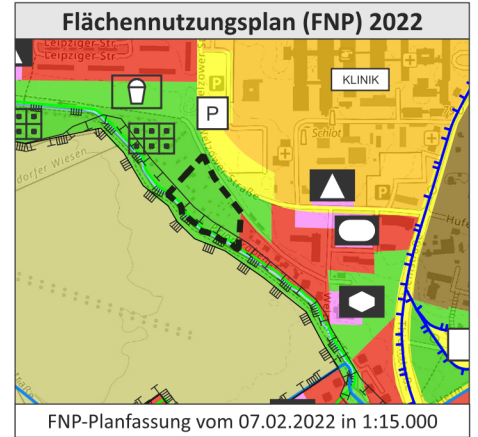
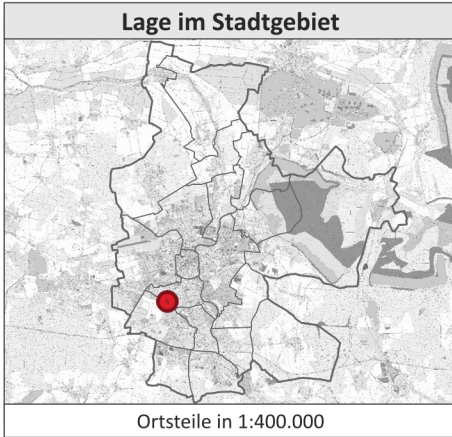




Teilbereich „Wohngebiet Welzower Straße“

Stand: 28.03.2025 Planungsstand zum Vorentwurf



Feststellungsbeschluss	Genehmigung	Ausfertigung	Bekanntmachung
<p>Der Feststellungsbeschluss zur 22. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde durch die Stadtverordnetenversammlung am: gefasst.</p> <p>.....</p> <p>Ort, Datum</p> <p>.....</p> <p>Oberbürgermeister</p> <p>.....</p> <p>Amtssiegel</p>	<p>Die Genehmigung wurde gemäß § 6 (1) und (3) BauGB mit Schreiben vom durch das Ministerium für Infrastruktur und Landesplanung erteilt.</p> <p>.....</p> <p>Ort, Datum</p> <p>.....</p> <p>Ministerium für Infrastruktur und Landesplanung</p> <p>.....</p> <p>Amtssiegel</p>	<p>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.</p> <p>.....</p> <p>Ort, Datum</p> <p>.....</p> <p>Oberbürgermeister</p> <p>.....</p> <p>Amtssiegel</p>	<p>Die Genehmigung wurde gemäß § 6 (5) BauGB im Amtsblatt für die Stadt Cottbus/Chóšebuz vom Nr. ortsüblich bekanntgemacht.</p> <p>.....</p> <p>Ort, Datum</p> <p>.....</p> <p>Oberbürgermeister</p> <p>.....</p> <p>Amtssiegel</p>



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 FNPs 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 FNPs 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 FNPs 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 FNPs 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



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

Abgrabungen / Gewinnung von Bodenschätzen

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

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

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

- 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