



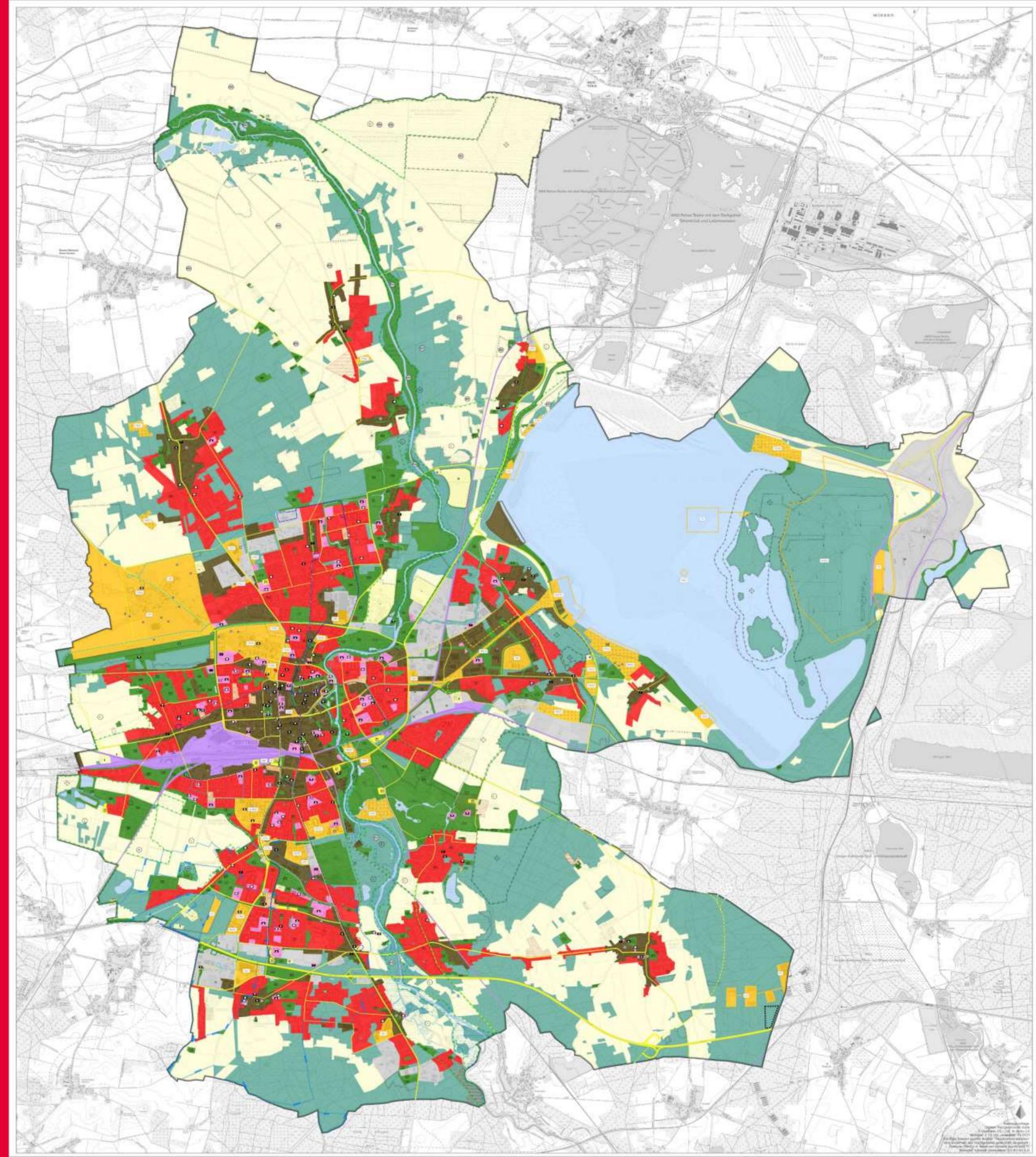
September 2023

BAU- UND VERKEHRSAUSSCHUSS

# ENTWURF ZUM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

## BILLIGUNGS- UND AUSLEGUNGSBESCHLUSS

STADT COTTBUS/CHÓŠEBUZ



# TAGESORDNUNG

- 01 Verfahren**
- 02 Neue Planungsgrundlagen**
- 03 Kernpunkte**
- 04 Weitere Schritte**

# 01 VERFAHREN

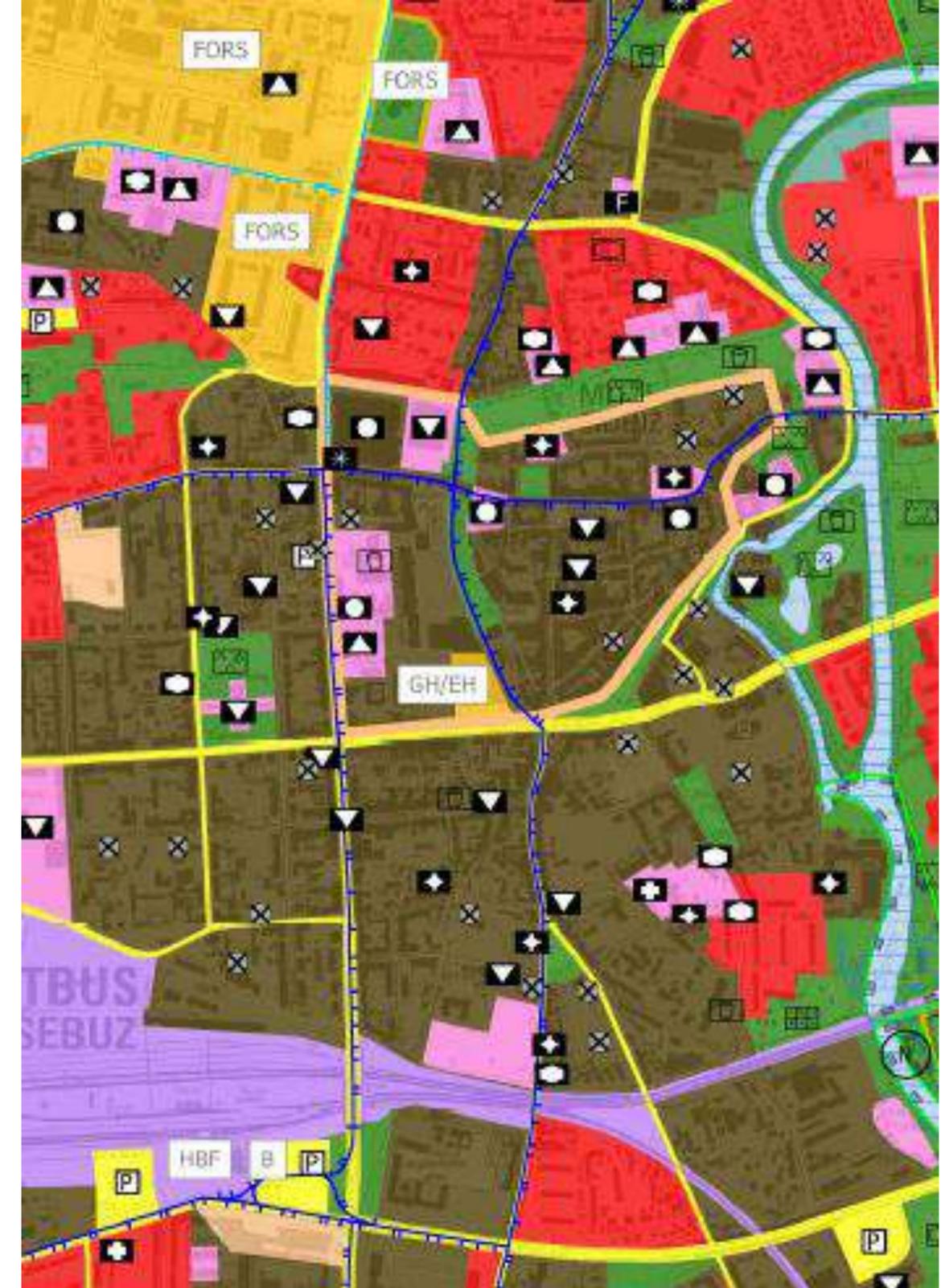
# DER FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

## Aufgabe:

- Darstellung der Art der Bodennutzung für die Gemeinde
- gemäß der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung

## Verbindlichkeit für Behörden:

- keine unmittelbaren Rechte und Pflichten für Bürger
- Basis für Bebauungspläne / Außenbereichsvorhaben
- Bestand i.d.R. 15 Jahre



# VERFAHREN

- **Verfahren** ist durch das **BauGB** vorgeschrieben u.a.:
- Beteiligung: Öffentlichkeit, TöB, Behörden, Nachbargemeinden
- Aufstellungsbeschluss → Vorentwurf → Entwurf → Feststellungsbeschluss → Genehmigung



**Beschluss zur Offenlage**

[noch kein Feststellungsbeschluss]

# MEILENSTEINE



**2010** Aufstellungsbeschluss



**2015** Scoping und frühzeitige Beteiligung Behörden, TÖB



**2016** Vorentwurf



**2017** Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit zum Vorentwurf



**seit 2020**

Gründung iAG (9. Sitzungen)

Abstimmungen mit OBR/BV

öffentliche Expertengespräche (3)

Berücksichtigung Strukturwandel



**2023**

Fertigstellung FNP-Entwurf

Beschluss der Offenlage 09/2023

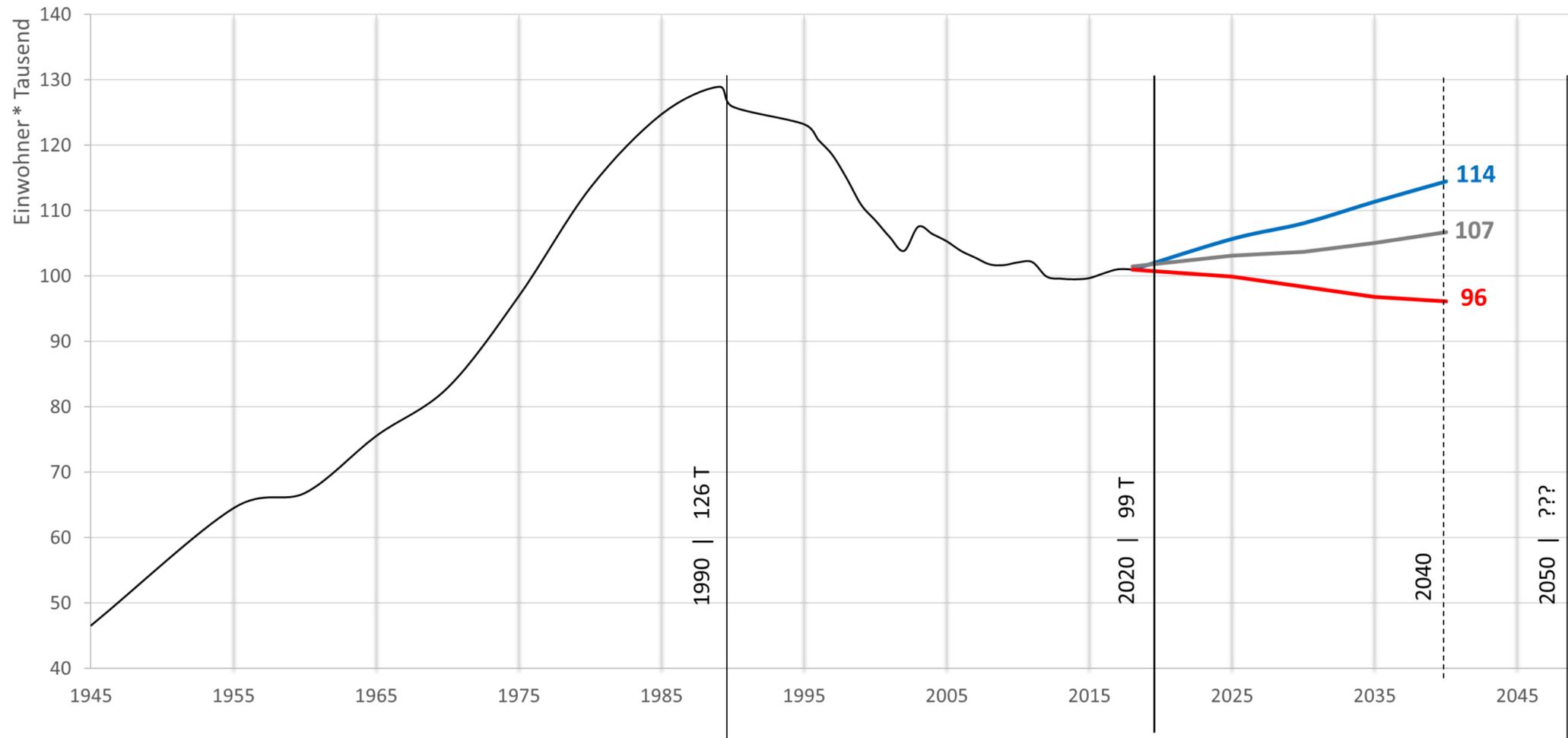
Offenlage 10-12/2023

# 02

## NEUE PLANUNGSGRUNDLAGEN

# INTEGRATION: KOMMUNALE BEVÖLKERUNGSPROGNOSE

Cottbus/Chósebuz | Einwohnerentwicklung und Prognosen 1945 - 2040

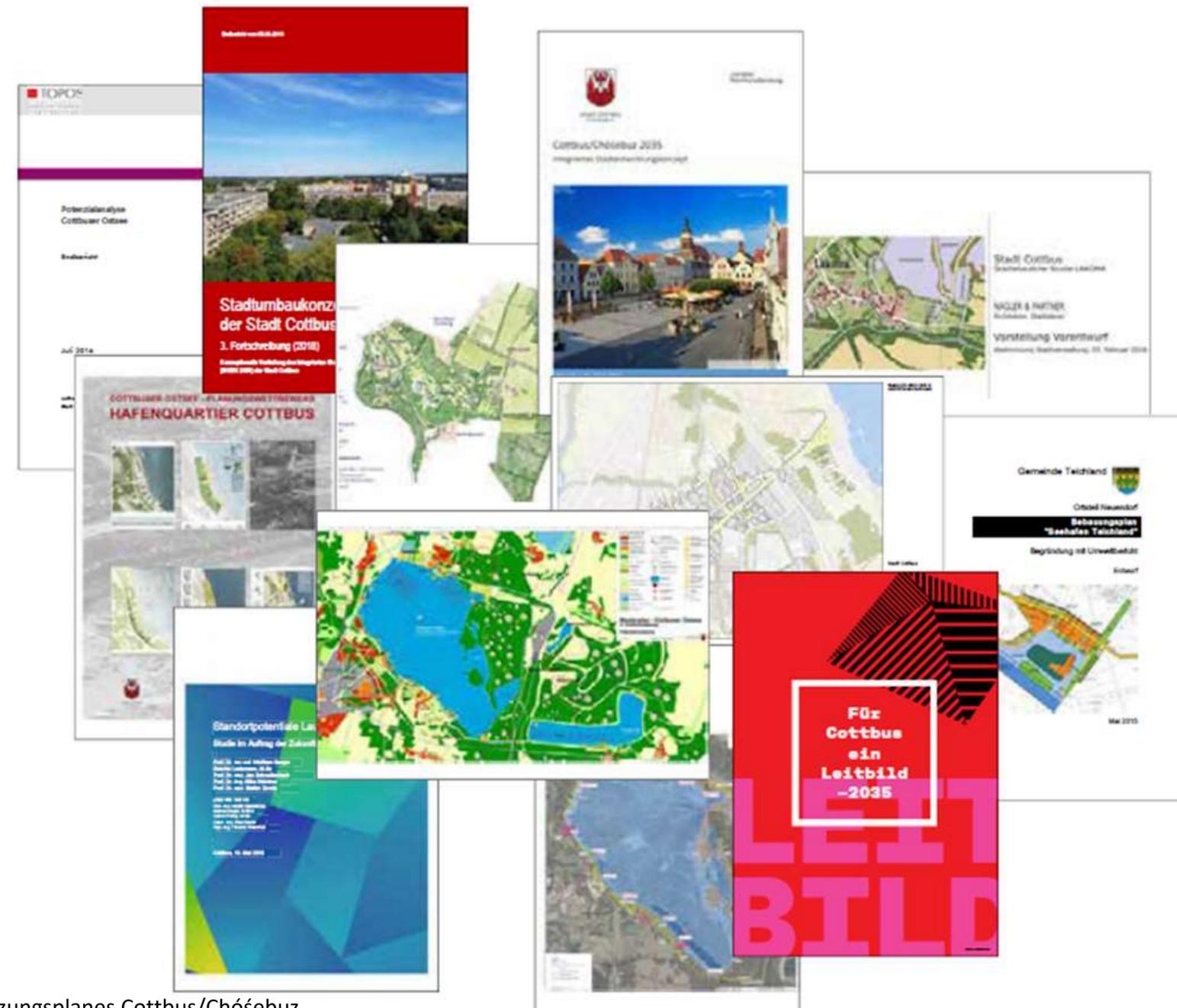


**+13%**  
**Prognose: Innovativer Strukturwandel in der Lausitz**

**+ 6%**  
**Prognose: Digitale Stadt Cottbus/Chósebuz**

**- 5%**  
**Prognose: Stagnierendes Oberzentrum im Land Brandenburg**

# INTEGRATION NEUER KONZEPTE UND PLANUNGEN



# INTEGRATION: STRUKTURWANDELPROJEKTE

## Ausbau Bahnwerk

1.200 industrielle Arbeits- und Ausbildungsplätze in einer innovativen und leistungsfähigen Wirtschaftsregion

## Innovationszentrum Universitätsmedizin

Modellregion Gesundheit: Forschung, Lehre und Versorgung in neuartiger Weise digital verknüpft

## Strukturentwicklung Cottbus

## Lausitz Science Park

moderner Forschungs-, Innovations- und Wissenschaftsstandort

## Cottbuser Ostsee

hohe Lebensqualität; kulturelle, sprachliche, ethnische und sportliche Vielfalt in intakten Naturräumen

## IM ERGEBNIS UMFASST DER FNP-ENTWURF:

### Teil 1: FNP

- FNP-Hauptpläne
- FNP-Beipläne
- FNP-Begründung

### Teil 2: Umweltbericht

- UB- Beipläne
- UB-Begründung
- Umweltprüfung

### Teil 3: Abwägung

- Abwägungsprotokolle  
Vorentwurf

# 03

## KERNPUNKTE

# KERNPUNKTE DES FNP

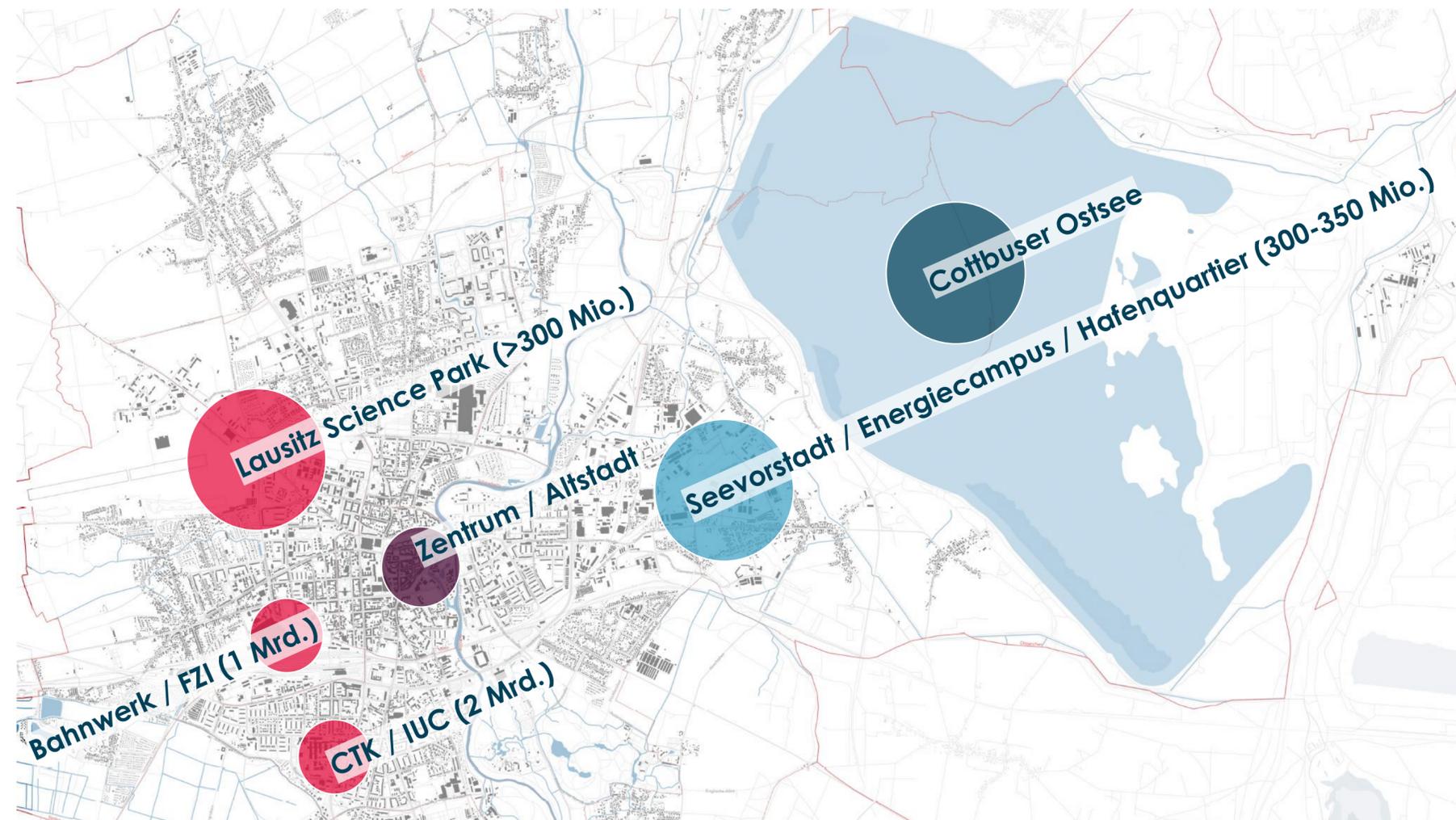
- Entwicklungsräume für die Großprojekte des Strukturwandels

---

- städtebauliche Verbindung zwischen Innenstadt und Hafenquartier
- Entwicklung um den Ostsee

---

- Nachverdichtung Kernstadt
- ausgewogene Entwicklung der ländlichen Ortsteile



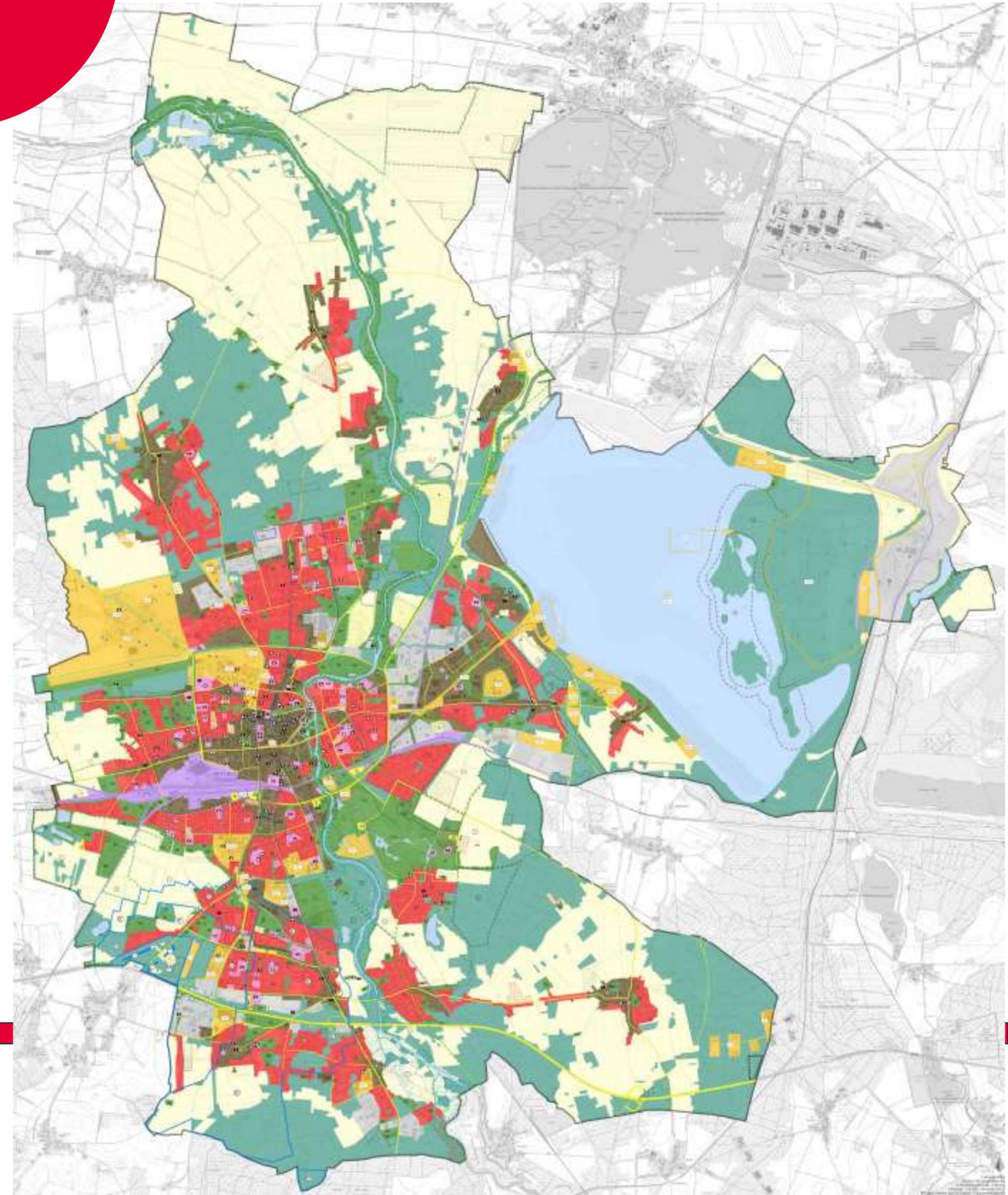
# FLÄCHENENTWICKLUNG

## Zuwachs

Wasserflächen	(1.774 ha)	+
Sonderbauflächen	(443 ha)	
Gemischte Bauflächen	(261 ha)	
Wohnbauflächen	(208 ha)	
Waldflächen	(208 ha)	
Gewerbliche Bau..	(66 ha)	

## Abgang

Tagebau	(2.308 ha)	-
Landwirtschaftliche Fl.	(346 ha)	





# UMWELTBERICHT

## Flächeninanspruchnahme

für Bauflächen:

ca. 1190 ha

davon versiegelt:

ca. 633,4 ha

Kompensationsbedarf:

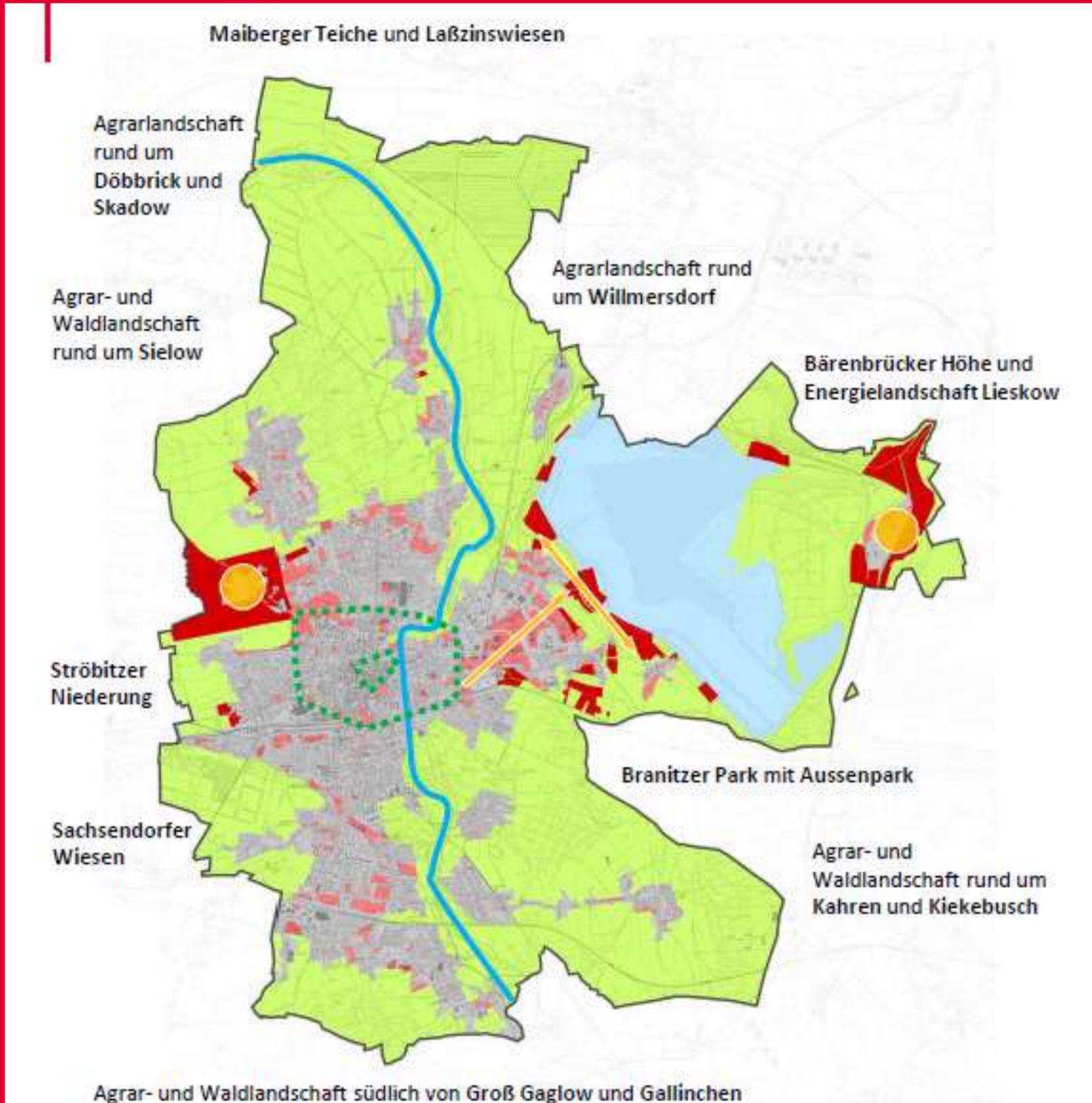
ca. 905 ha

Kompensationspotenzial:

ca. 930 ha

**Eingriffe sind überwiegend  
ausgleichbar**

**Cottbus bleibt eine durchgrünte Stadt**



# BILANZ ZUM FNP-ENTWURF



BAUFLÄCHEN	ha
Wohnbauflächen	1.639
gemischte Bauflächen	796
gemischte Bauflächen mit hohem Wasseranteil	6
gewerbliche Bauflächen	577
Sonderbauflächen	531
Sonderbauflächen mit hohem Grünanteil	129
Sonderbauflächen mit hohem Wasseranteil	54
Zentrale Versorgungsbereiche	18
Flächen für Gemeinbedarf	138
Flächen für Ver- und Entsorgung	58
Flächen für Ver- und Entsorgung mit hohem Grünanteil	27
Autobahn	35
Hauptverkehrs- und Sammelstraßen	229
Flächen des ruhenden Verkehrs (ab 100 Stellplätze)	15
Flächen für Bahnanlagen	179

# 04

## WEITERE SCHRITTE

# WEITERES VERFAHREN



## Beschluss

**Sept.** Behandlung in den Ausschüssen

**27.09.** Beschluss zur Offenlage

**15.10.** Bekanntmachung Amtsblatt

FNP

# OFFENLAGE: FNP-ENTWURF



Offenlage: 23.10. – 08.12.2023



## Infoveranstaltungen

**21.09.2023**

AG Ortsteile

**06.11.2023**

1. Öffentliche Veranstaltung  
(17 Uhr, BLMK)

**20.11.2023**

2. Öffentliche Veranstaltung  
(17 Uhr, online)

**23.11.2023**

3. Öffentliche Veranstaltung  
(17 Uhr, Startblock B2)



## OFFENLAGE FNP-ENTWURF



**23.10. bis 08.12.2023**

- 2. Phase Öffentlichkeitsbeteiligung
- Veröffentlichung im Internet
- Auslegung im Rathaus
- Parallel: Beteiligung von Behörden, TöBs und Nachbargemeinden



## WAS PASSIERT NACH DER OFFENLAGE?



### Q1 2024

Prüfung der Stellungnahmen  
Erstellung Abwägungsvorschlag  
Überarbeitung der Unterlagen



### Nachbereitung der Offenlage

05/2024 10. iAG  
06/2024 11. iAG



### Verfahrensvorschlag der Verwaltung



09/2024

Feststellungsbeschluss

oder



Offenlage

02. Entwurf



Genehmigung

(MIL 3 Monate)



Rechtswirksamkeit

frühestens 2025





# C♥TTBUS



**Doreen Mohaupt**

Amt. Dezernentin Stadtentwicklung,  
Mobilität und Umwelt

Telefon 0355 612 4115 | Telefax 0355 13 612 4115  
[stadtentwicklung@cottbus.de](mailto:stadtentwicklung@cottbus.de)

# 05 BAUFLÄCHEN

# WOHNEN

## Bestand

- 1.431 ha Wohnbauflächen
- 542 ha gemischte Bauflächen

## Prognose

- Flächenbedarfe für bis zu 10.000 neue Wohneinheiten

## Flächenbedarf

- 208 ha Wohnbauflächen
- 255 ha gemischte Bauflächen

(Quelle: Bevölkerungsprognose der Stadt Cottbus/Chósebuz 2018)



## Ziele:

- Entwicklungschancen für alle Ortsteile
- Flächenverfügbarkeit berücksichtigen
- Nachverdichtung (Nutzung ehemaliger Rückbau- und Gewerbeflächen)
- Ausbauerfordernis Infrastruktur



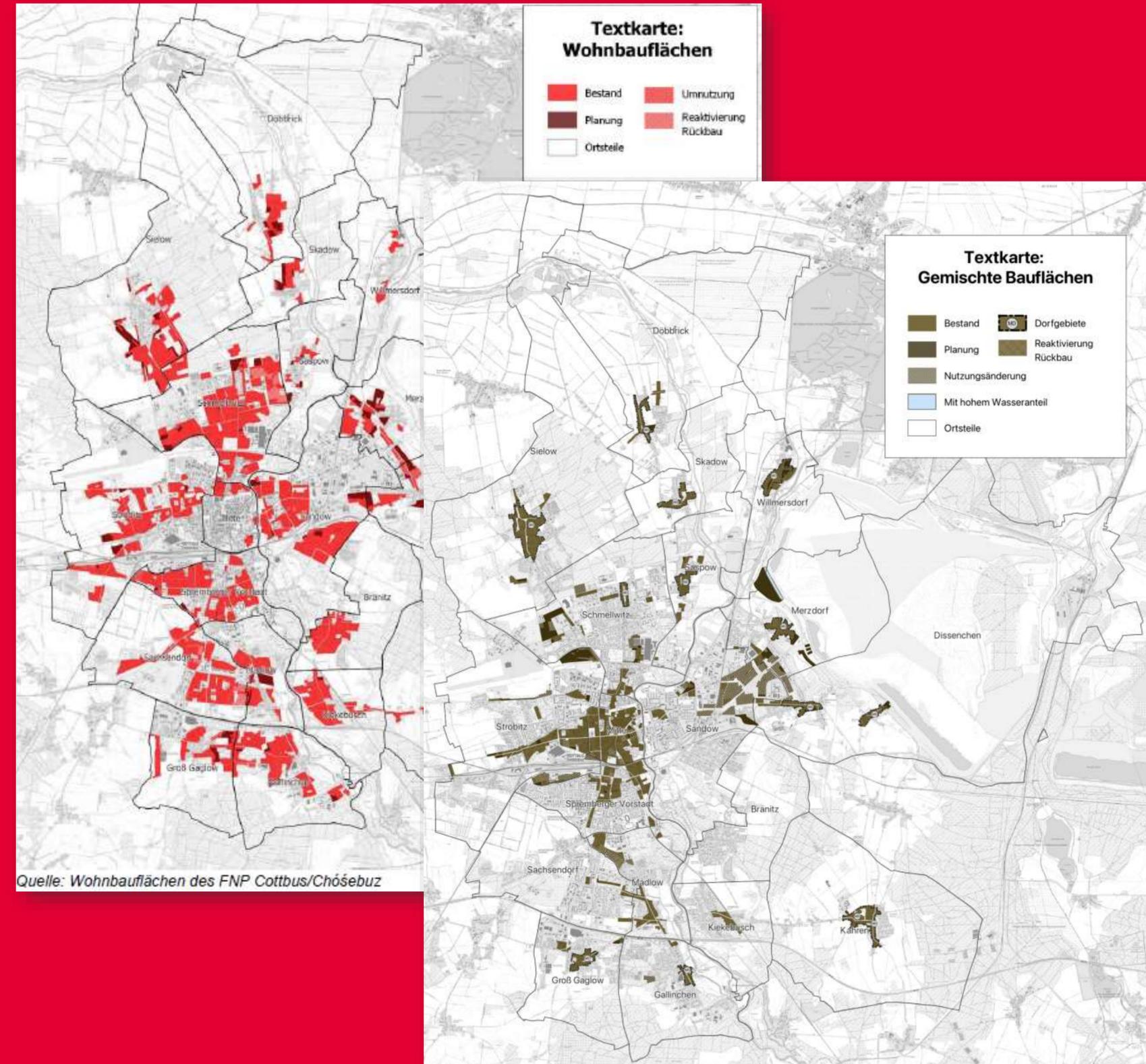
# WOHNEN

## Darstellung

- 1.639 ha Wohnbauflächen
- 796 ha gemischte Bauflächen  
(inkl. Dorfgebiete)

## Schwerpunkte

- Umfeld Cottbuser Ostsee
- Seevorstadt
- Stadtfeld
- frühere Rückbauflächen





# GEWERBE

## Bestand

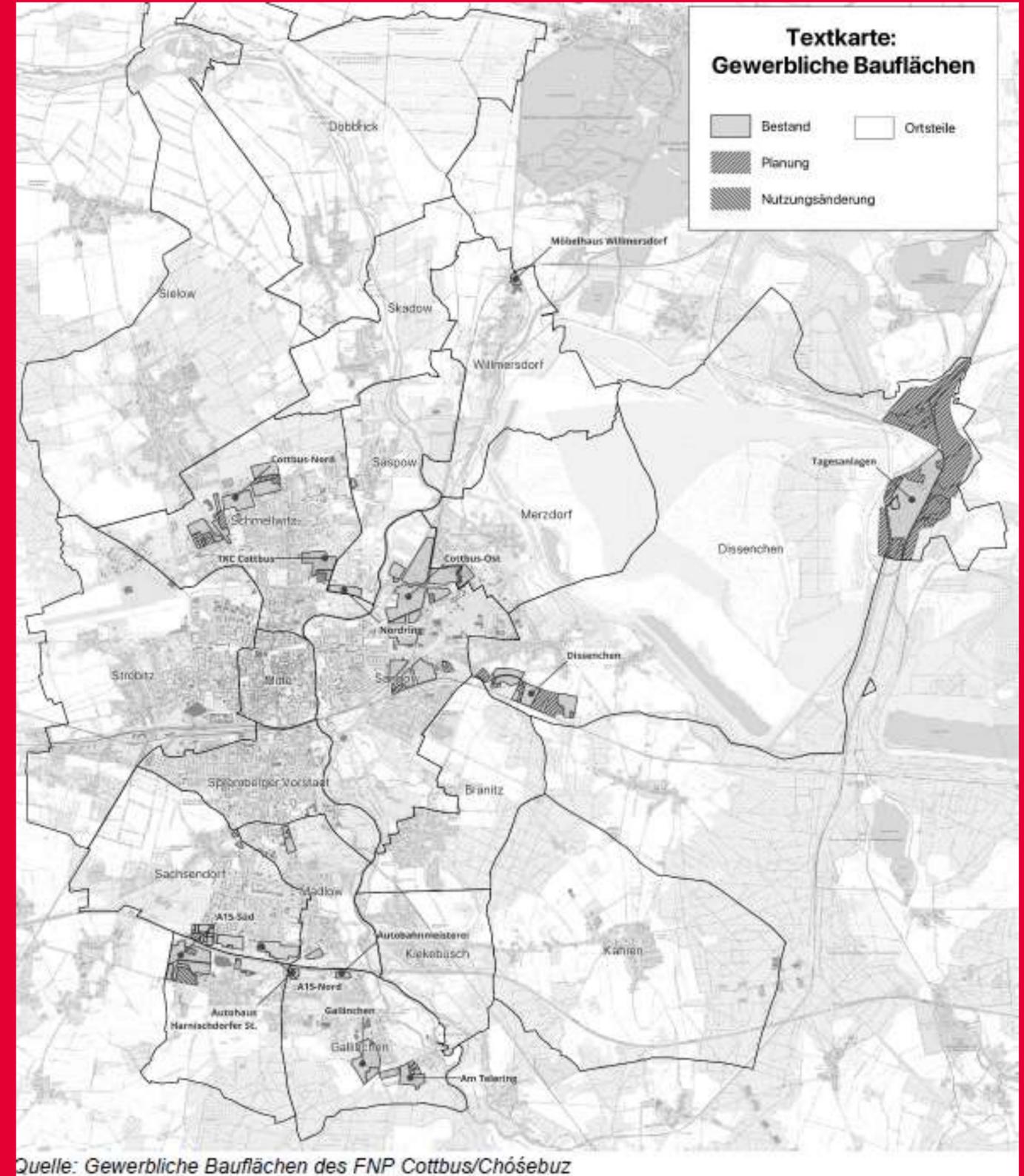
- 511 ha gewerbliche Bauflächen

## Darstellung

- 577 ha gewerbliche Bauflächen
- ein Plus von 66 ha

## Schwerpunkte

- neuer Großstandort Tagesanlagen
- Verlagerung Gewerbegebiet Ost
- Konsolidierung verschiedener bestehender Gewerbegebiete



# SONDERBAUFLÄCHEN

## Bestand

- ca. 271 ha

## Prognose

- Veränderung der Wirtschaftsstruktur durch Strukturwandel in der Region

## Flächenbedarf

zusätzlich 443 ha u.a. für:

- Lausitz Science Park, BTU-CS
- Universitätsmedizin, Cottbuser Ostsee
- Erneuerbare Energien

## Diverse Zweckbestimmungen u.a.:

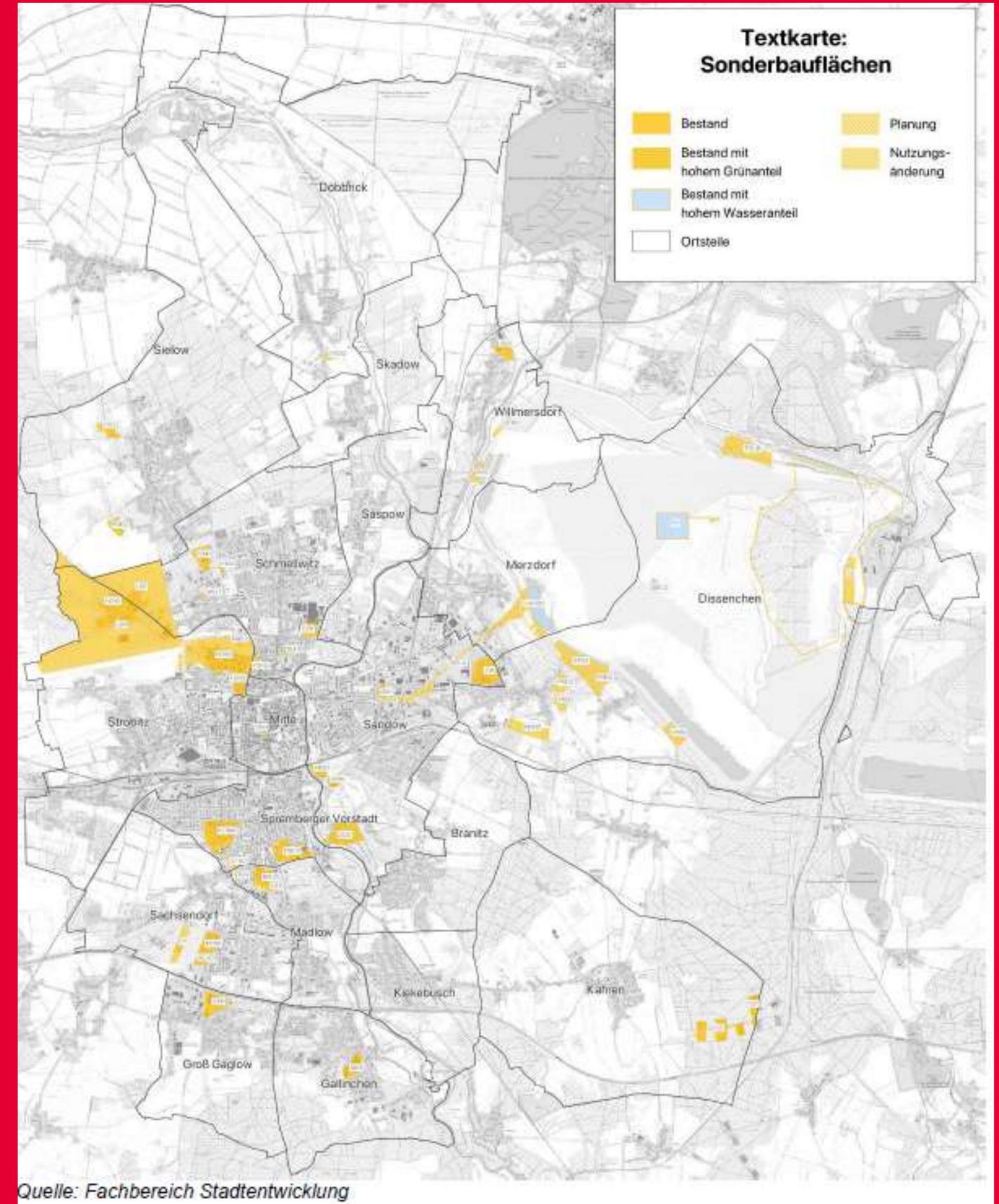
- Forschung und Universität
- Freizeit, Sport
- großflächiger Einzelhandel
- TIP (Lausitz Science Park)
- Geflügelzucht
- Klinik
- Tierpark
- Justizvollzugsanstalt
- Behörden
- Hotel, Messen, Ausstellungen
- Photovoltaik, Windkraftnutzung  
*(davon 12 % mit hohem Grünanteil)*

# SONDERBAUFLÄCHEN

## Darstellung

insgesamt 714 ha davon:

- 531 ha Sonderbauflächen
- 129 ha Sonderbaufl. mit hohem Grünanteil
- 54 ha Sonderbaufl. mit hohem Wasseranteil





# GEMEINBEDARF

## Bestand

- ca. 120 ha (Großteil Schulen)

## Prognose

- gemäß Einwohnerprognose sowie erweiterten Anforderungen ist ein Aufwuchs bei Bildung und Kinderbetreuung zu erwarten

## Flächenbedarf

- zusätzlich ca. 18 ha

## Diverse Zweckbestimmungen u.a.:

- Schulen
- Sport (gedeckt)
- Kinderbetreuung
- Feuerwehr
- Gesundheit
- Kultur
- Sicherheit und Ordnung
- öffentliche Verwaltung
- Soziales
- Kirchen, konfessionelle Einrichtungen
- Schulgarten



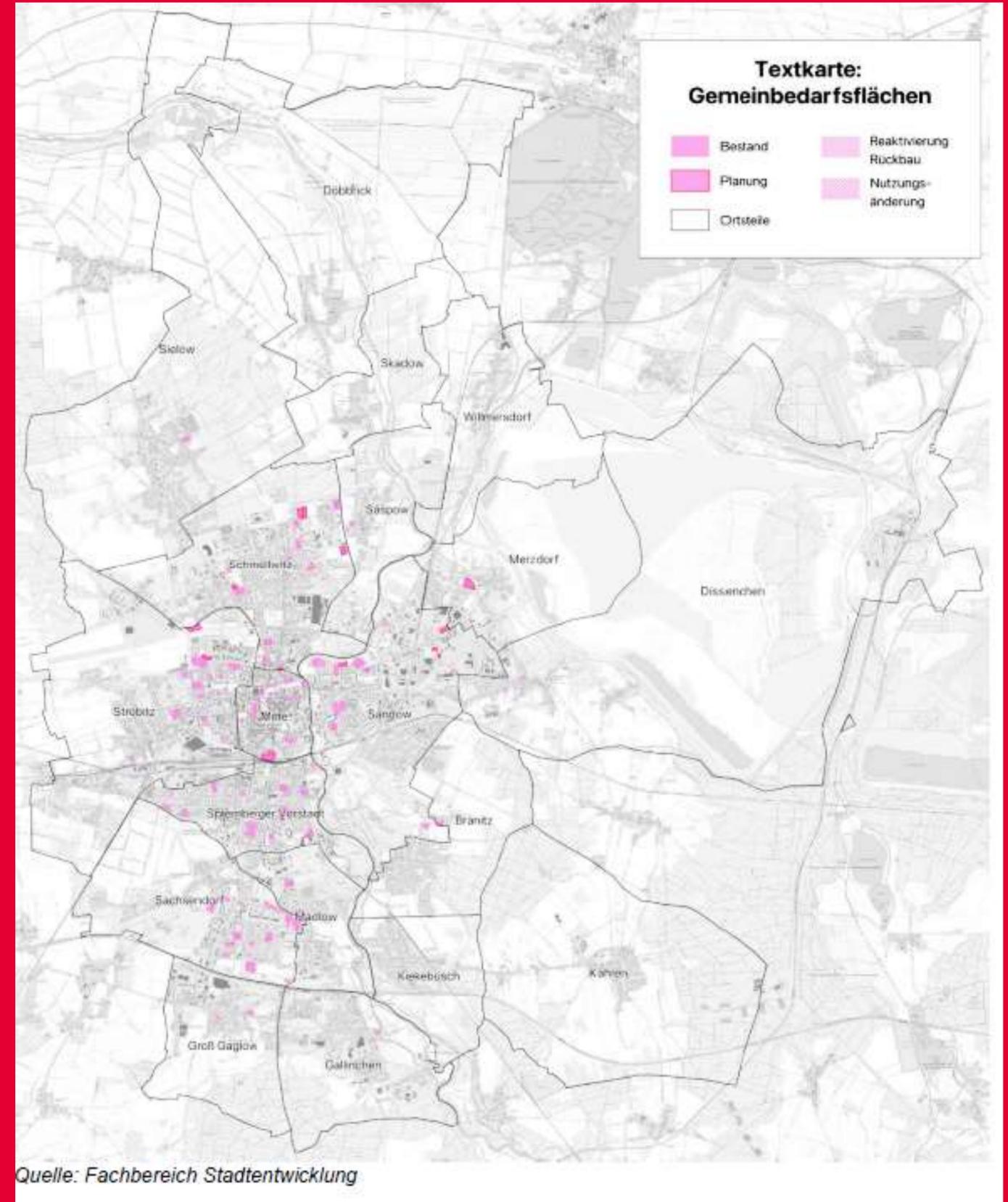
# GEMEINBEDARF

## Darstellung

insgesamt 138 ha

## Schwerpunkte

- Schulstandort Barackenstadt
- Grundschulzentrum Cottbuser Ostsee
- Feuerwehrstandort Hammergraben
- Schulzentrum Stadtfeld
- Kulturangebote Cottbuser Ostsee  
(*Seezeichen, Carboneum, Bärenbrücker Bucht*)



Quelle: Fachbereich Stadtentwicklung