



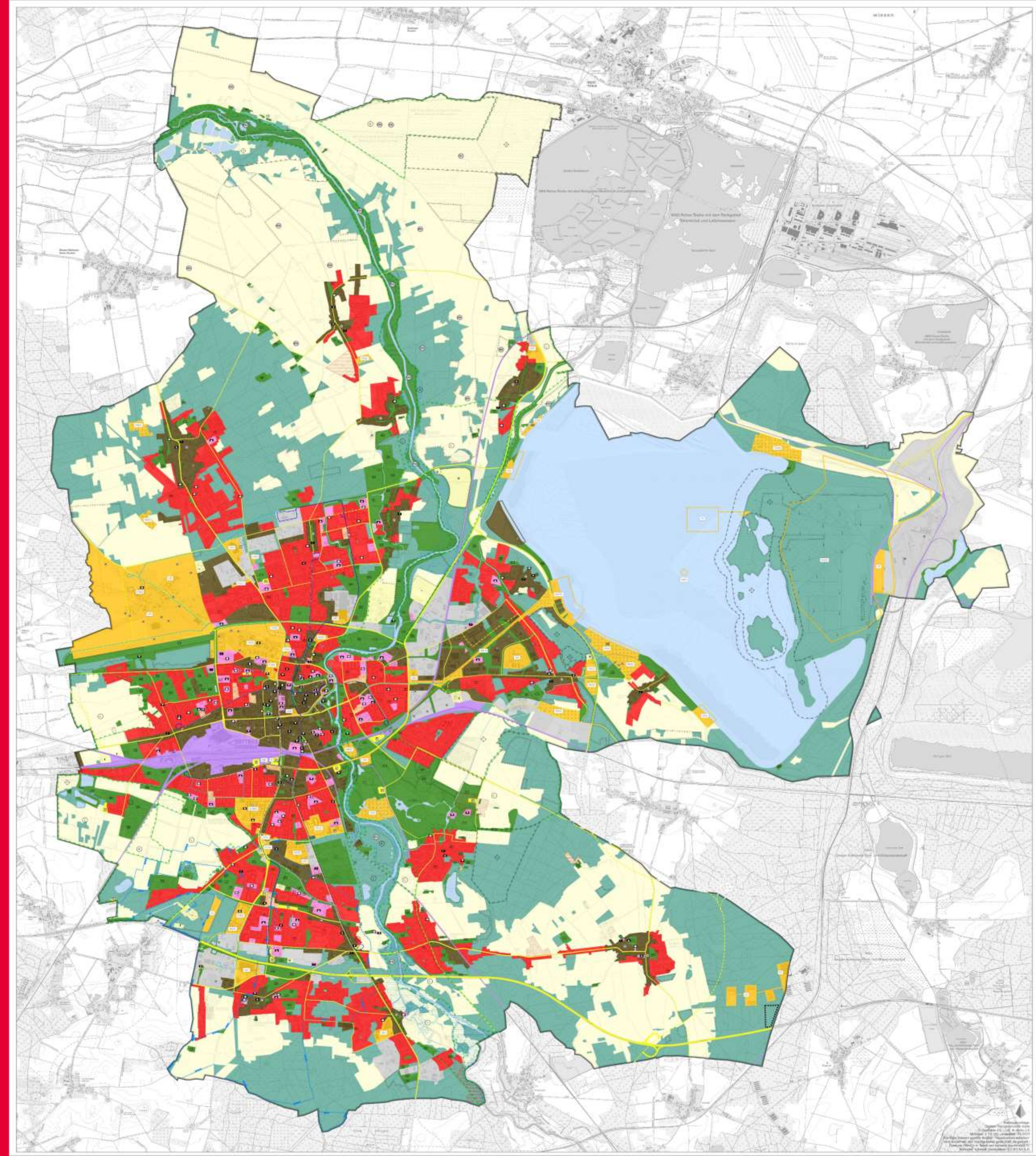
Oktober 2023

AUSSCHUSS FÜR BAU UND VERKEHR

# ENTWURF ZUM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

## BILLIGUNGS- UND AUSLEGUNGSBESCHLUSS

STADT COTTBUS/CHÓŠEBUZ



# TAGESORDNUNG

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

# 01 VERFAHREN

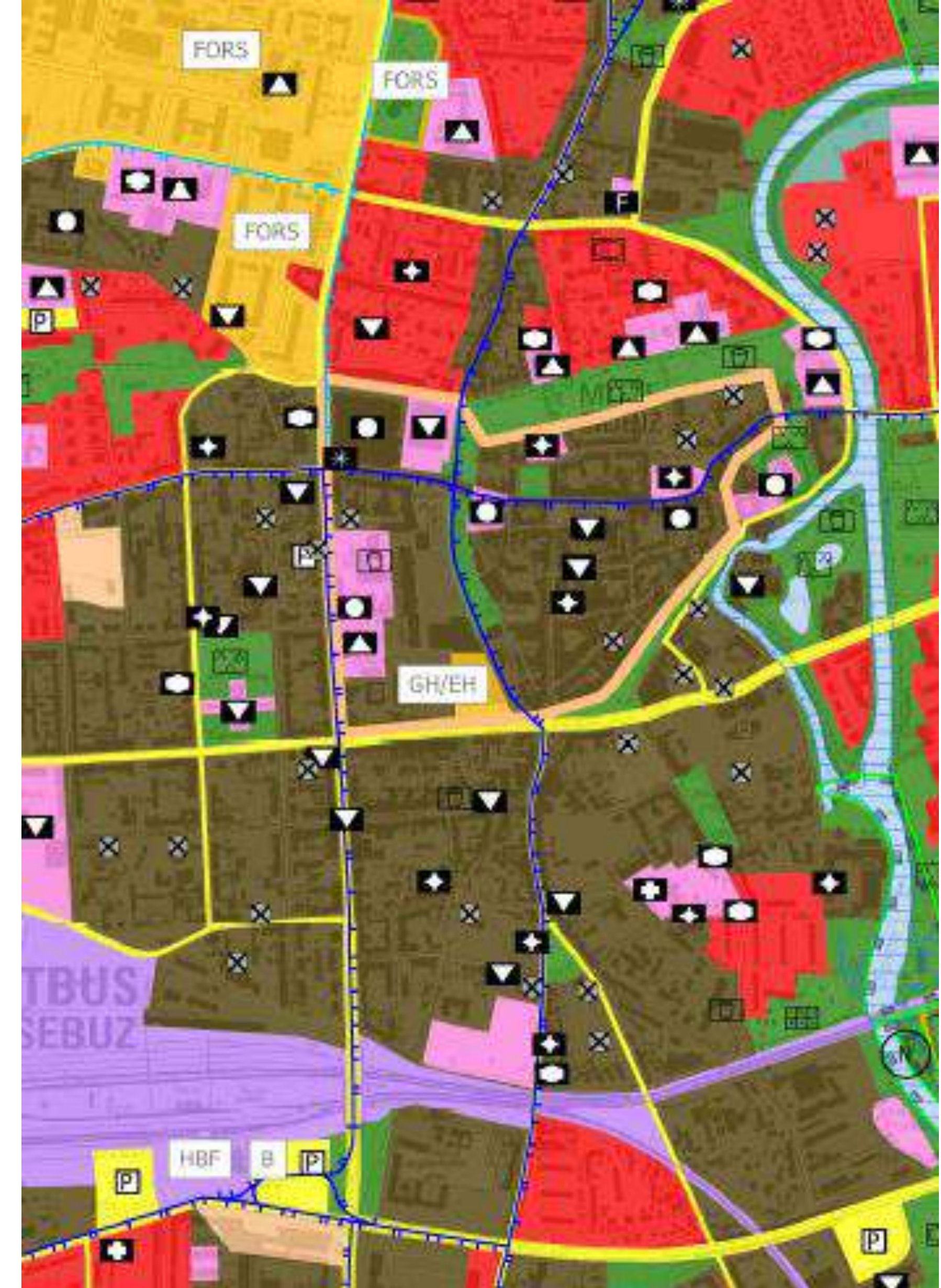
# DER FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

## 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

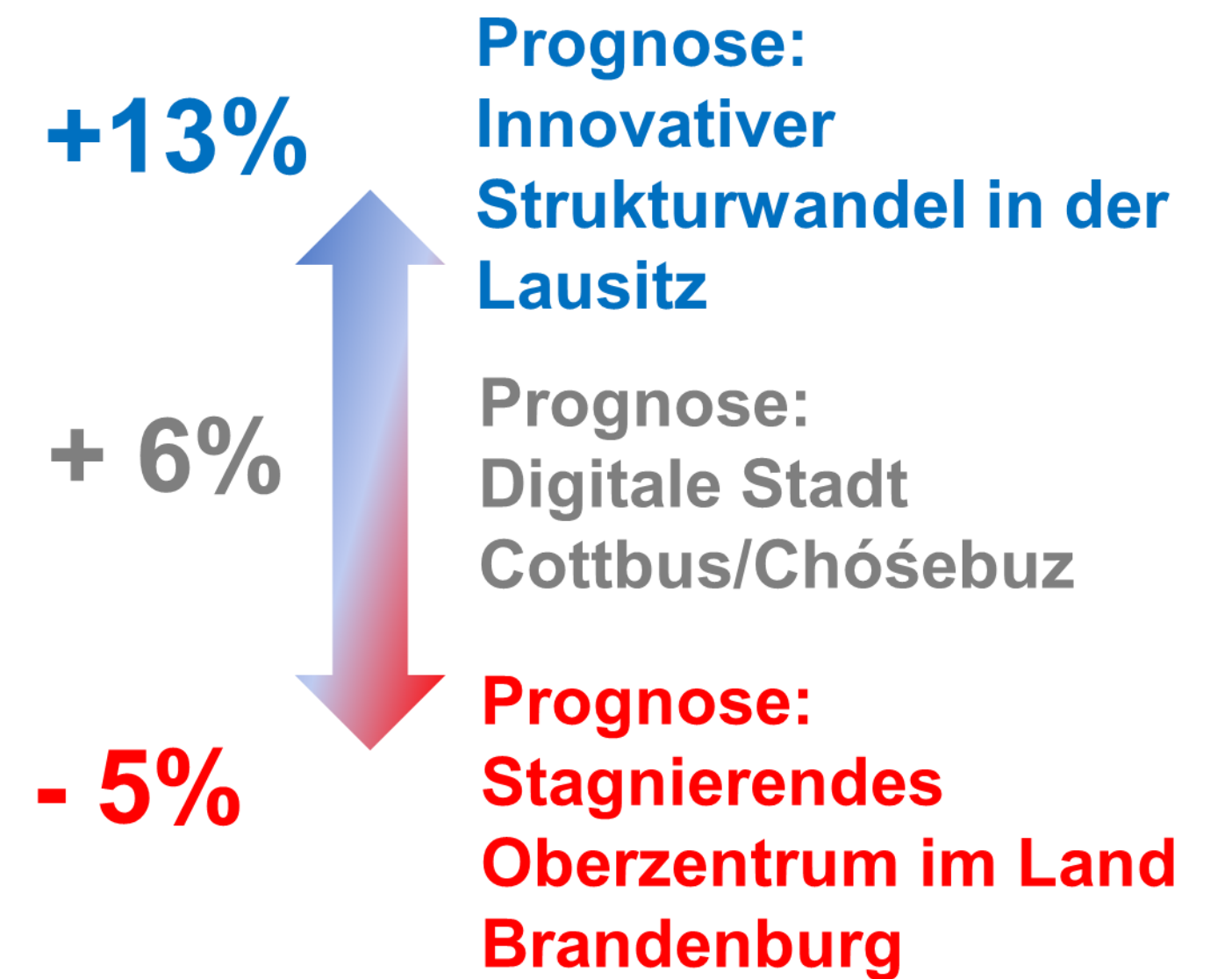
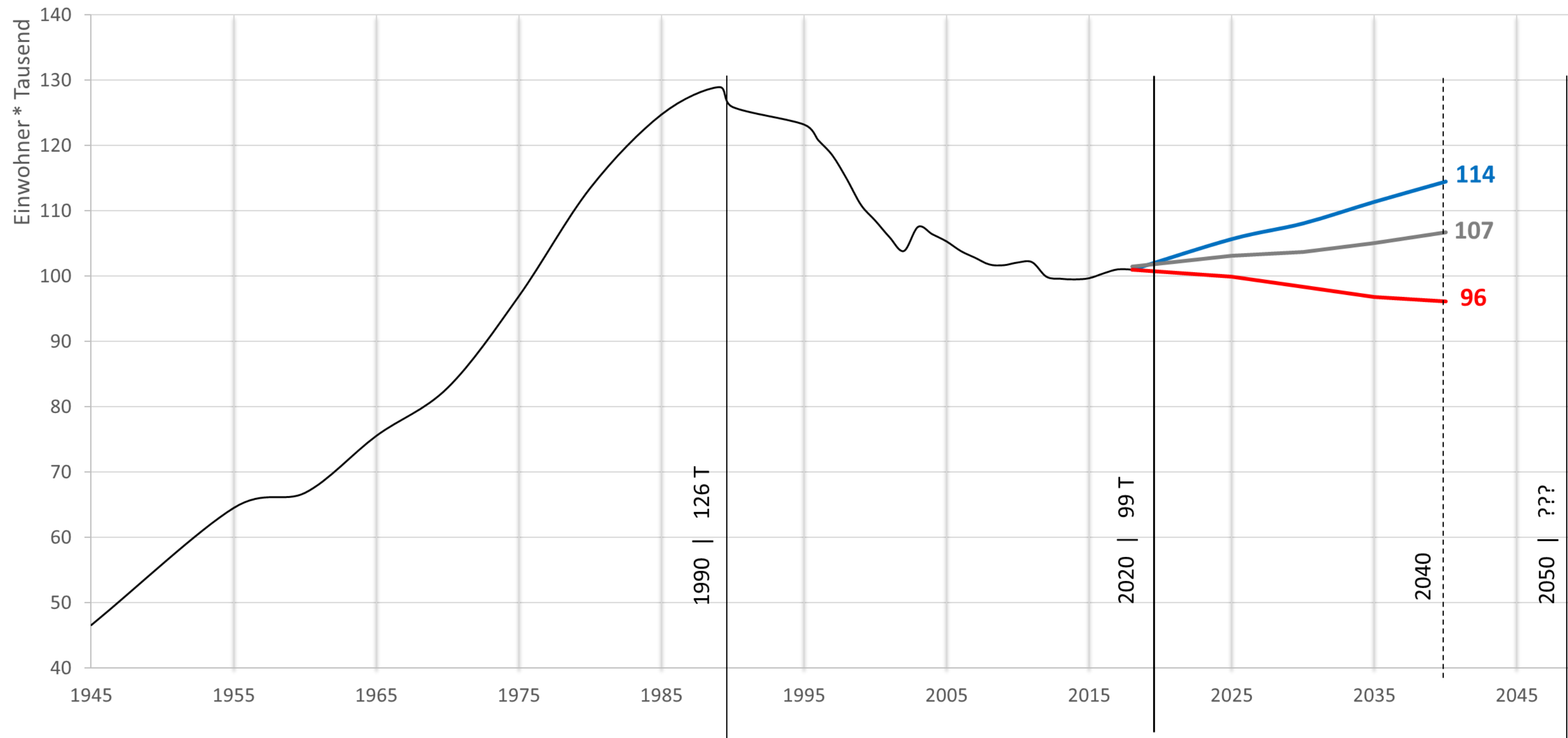
Offenlage 10-12/2023

# 02

## NEUE PLANUNGSGRUNDLAGEN

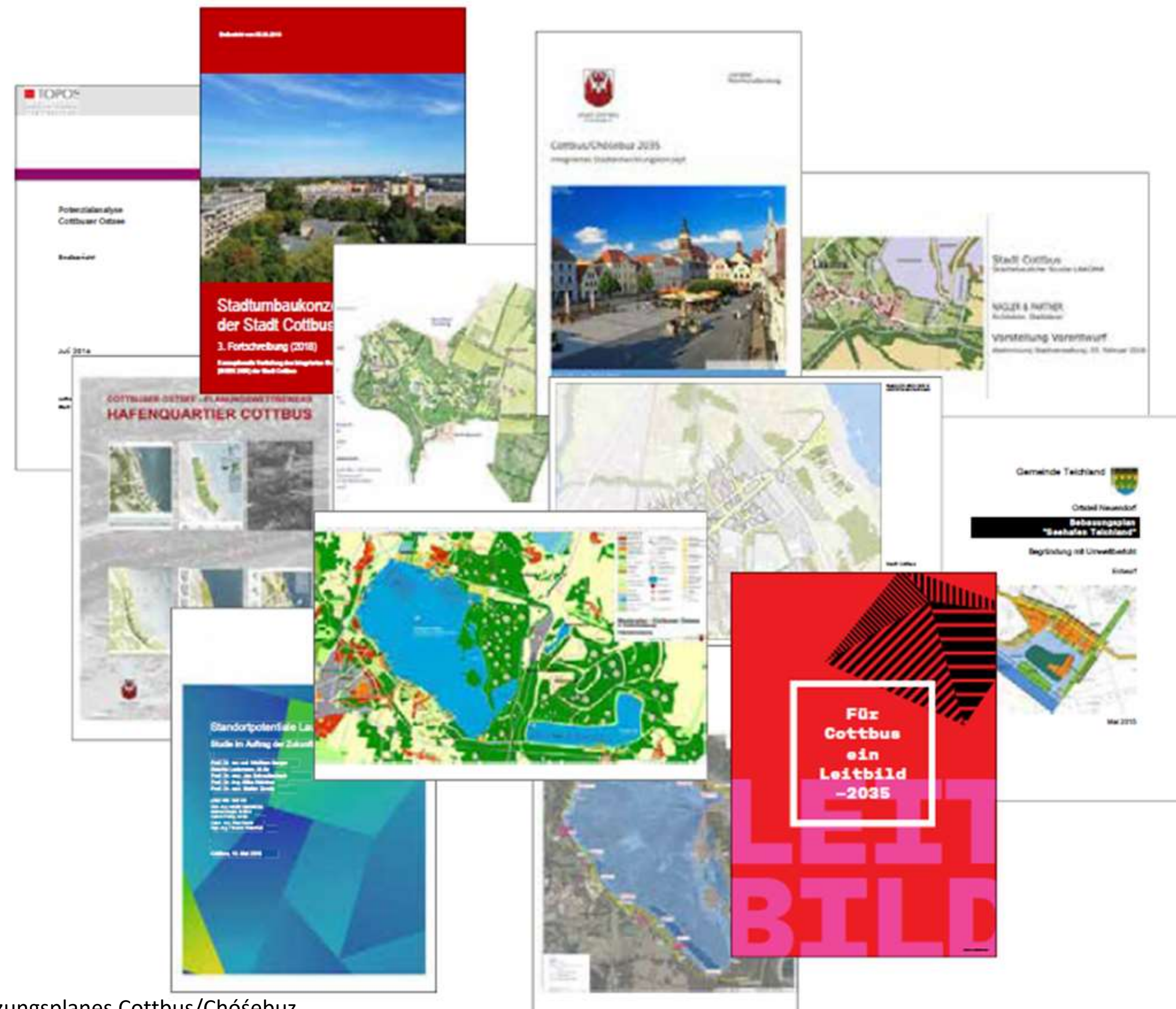
# INTEGRATION: KOMMUNALE BEVÖLKERUNGSPROGNOSE

Cottbus/Chósebus | Einwohnerentwicklung und Prognosen 1945 - 2040





# 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

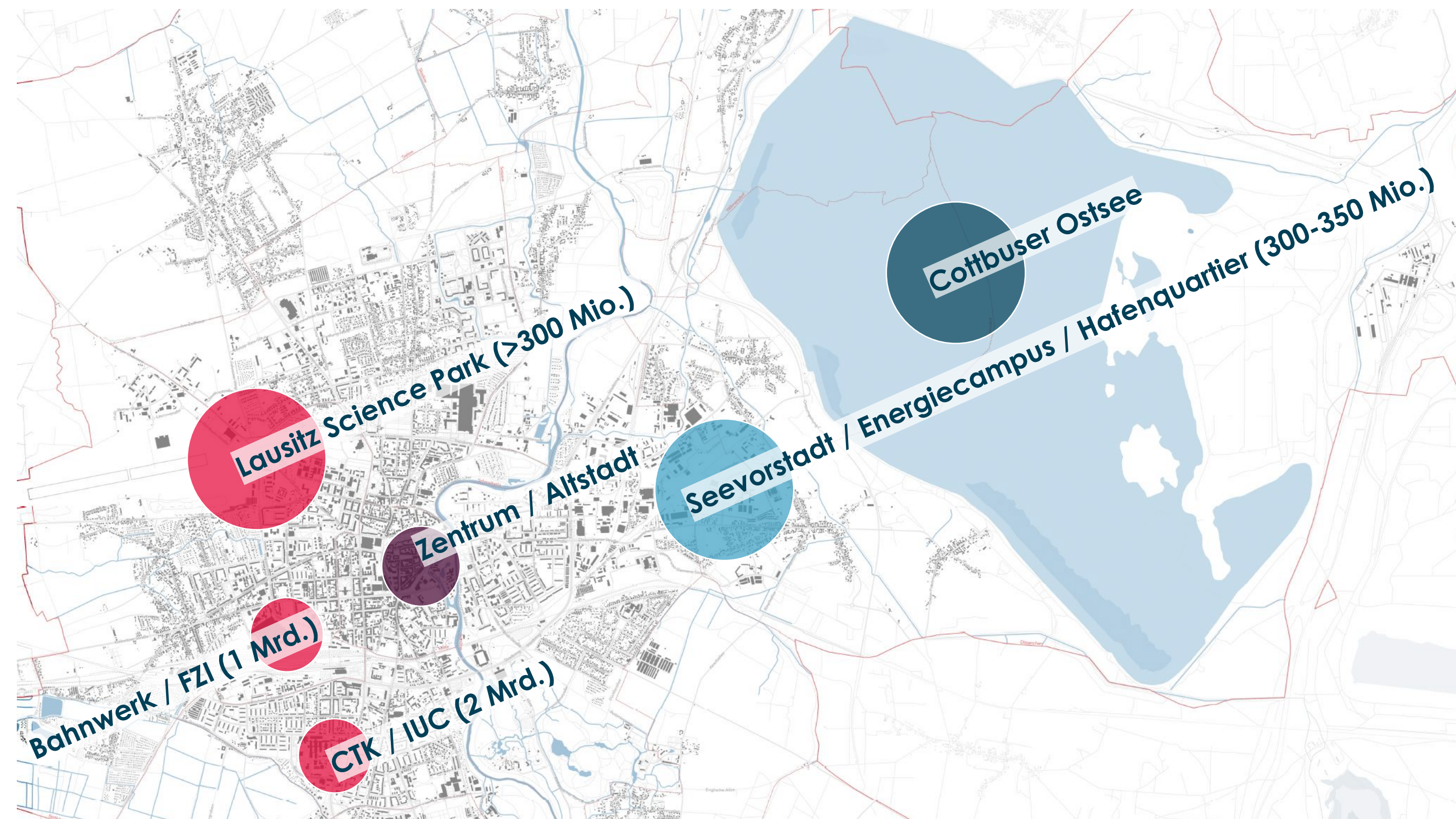
- Entwicklungsräume für die Großprojekte des Strukturwandels

---

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

---

- Nachverdichtung Kernstadt
- ausgewogene Entwicklung der ländlichen Ortsteile



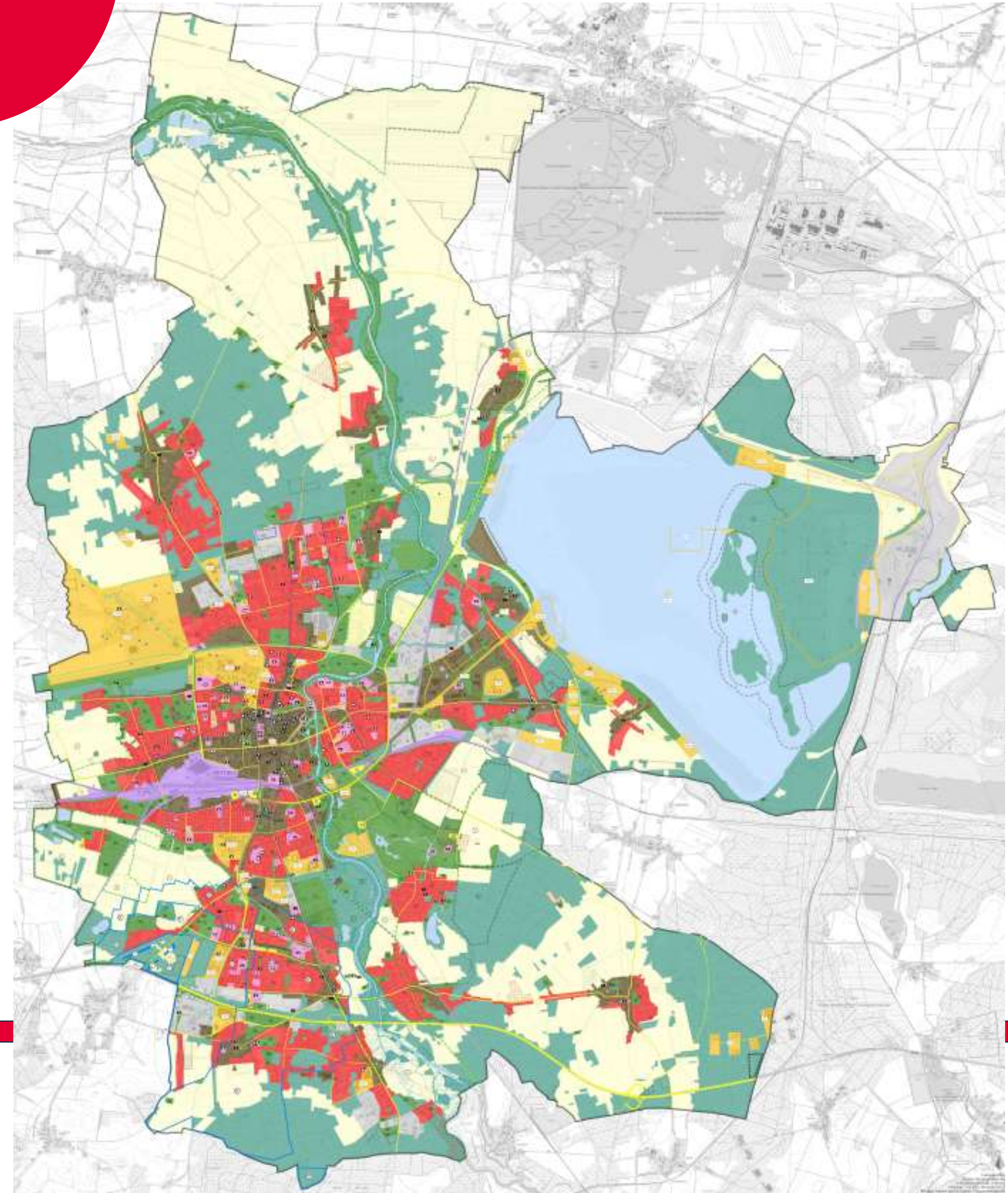
# FLÄCHENENTWICKLUNG

## 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:

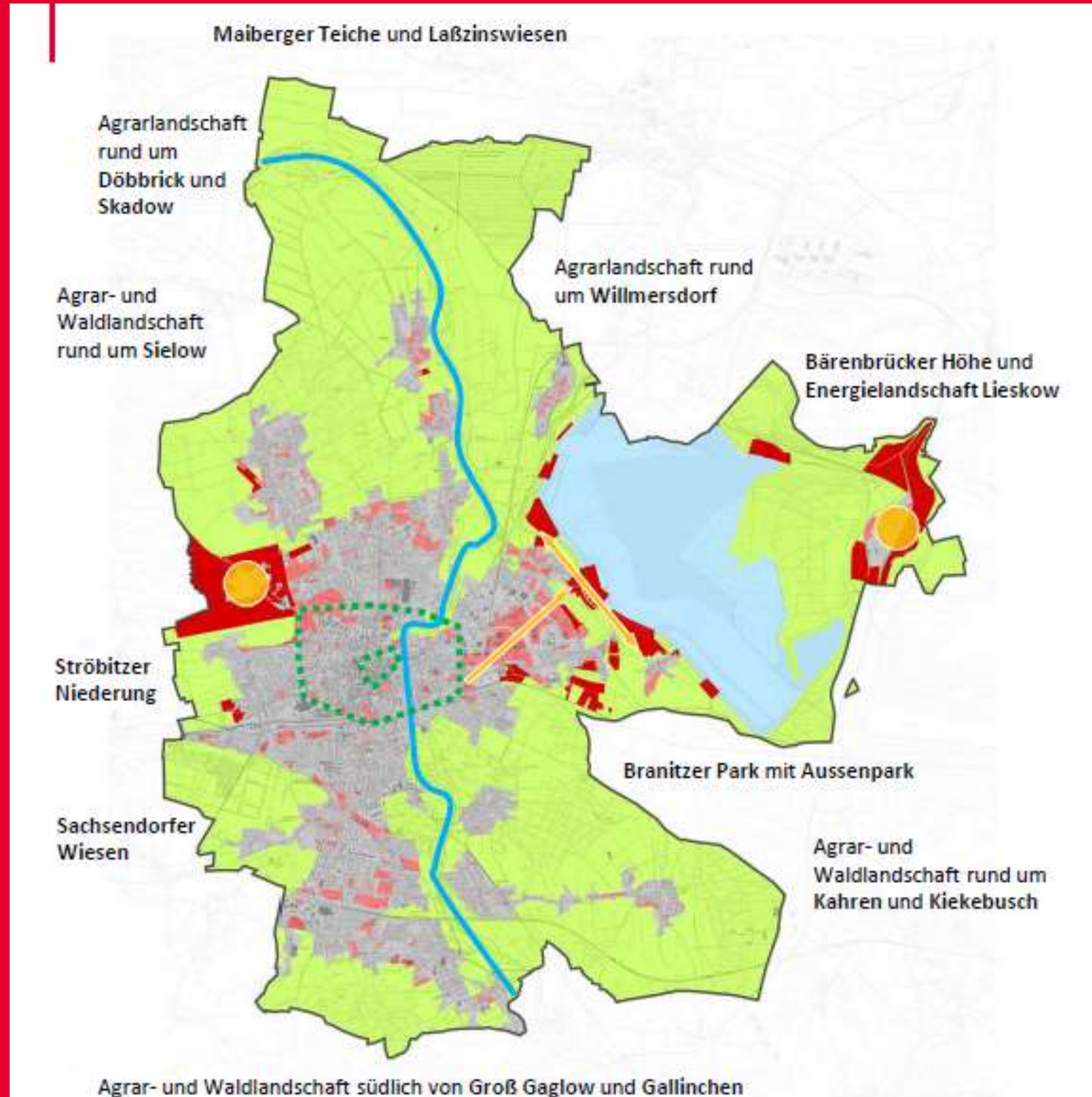
ca. 905 ha

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

<b>Sept./Okt.</b>	Behandlung in den Ausschüssen
<b>21.09</b>	AG Ortsteile
<b>25.10.</b>	Beschluss zur Offenlage
<b>09.12.</b>	Bekanntmachung im Amtsblatt

## OFFENLAGE: FNP-ENTWURF



Offenlage: 08.01. – 01.03.2024



### Infoveranstaltungen

<b>Jan. 2024</b>	1. Öffentliche Veranstaltung
<b>Feb. 2024</b>	2. Öffentliche Veranstaltung (online)
<b>Feb. 2024</b>	3. Öffentliche Veranstaltung

## OFFENLAGE FNP-ENTWURF



**Mo. 08.01. – Fr. 01.03.2024**

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



[cottbus.de/fnp](https://cottbus.de/fnp)

[planungsportal.brandenburg.de](https://planungsportal.brandenburg.de)

## WAS PASSIERT NACH DER OFFENLAGE?



### Q2 2024

Prüfung der Stellungnahmen

Erstellung Abwägungsvorschlag

Überarbeitung der Unterlagen



### Nachbereitung der Offenlage

09/2024 10. iAG

10/2014 11. iAG



### Verfahrensvorschlag der Verwaltung



10/2023

Entwurf des Flächennutzungsplanes Cottbus/Chósebusz

## ENTSCHEIDUNG



11/2024 Feststellungsbeschluss (1. Lesung)

12/2024 Feststellungsbeschluss (2. Lesung)



Genehmigung  
(MIL 3 Monate)

oder



Offenlage  
02. Entwurf



Rechtswirksamkeit  
frühestens in 2025



# C♥TTBUS



**Carolin Buttker**  
Stellvertretende Fachbereichsleiterin  
Fachbereich Stadtentwicklung

Telefon 0355 612 4144 | Telefax 0355 13 612 4144  
carolin.buttker@cottbus.de

# 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



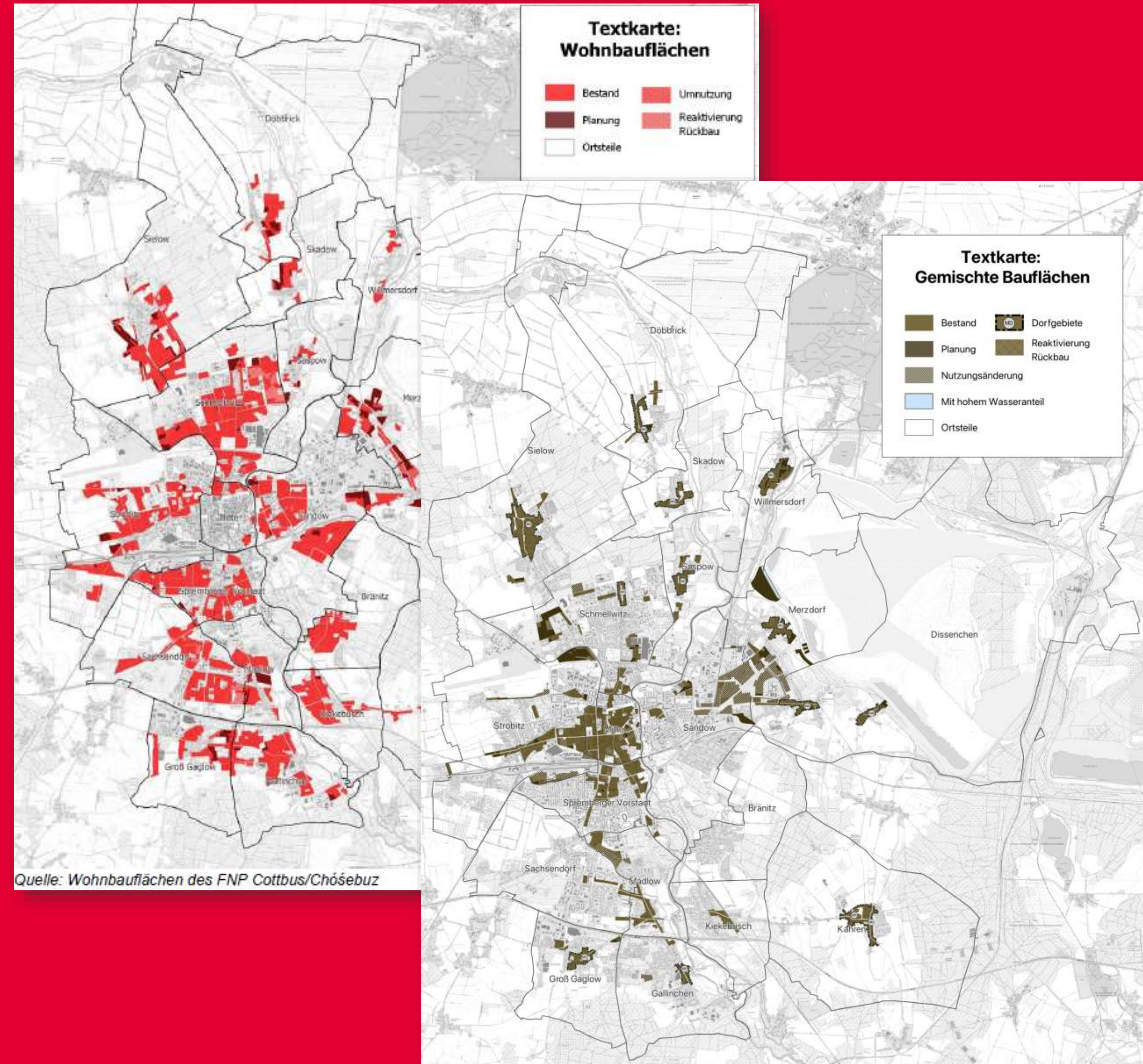
# WOHNEN

## Darstellung

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

## Schwerpunkte

- Umfeld Cottbuser Ostsee
- Seevorstadt
- Stadtfeld
- frühere Rückbauflächen





# GEWERBE

## Bestand

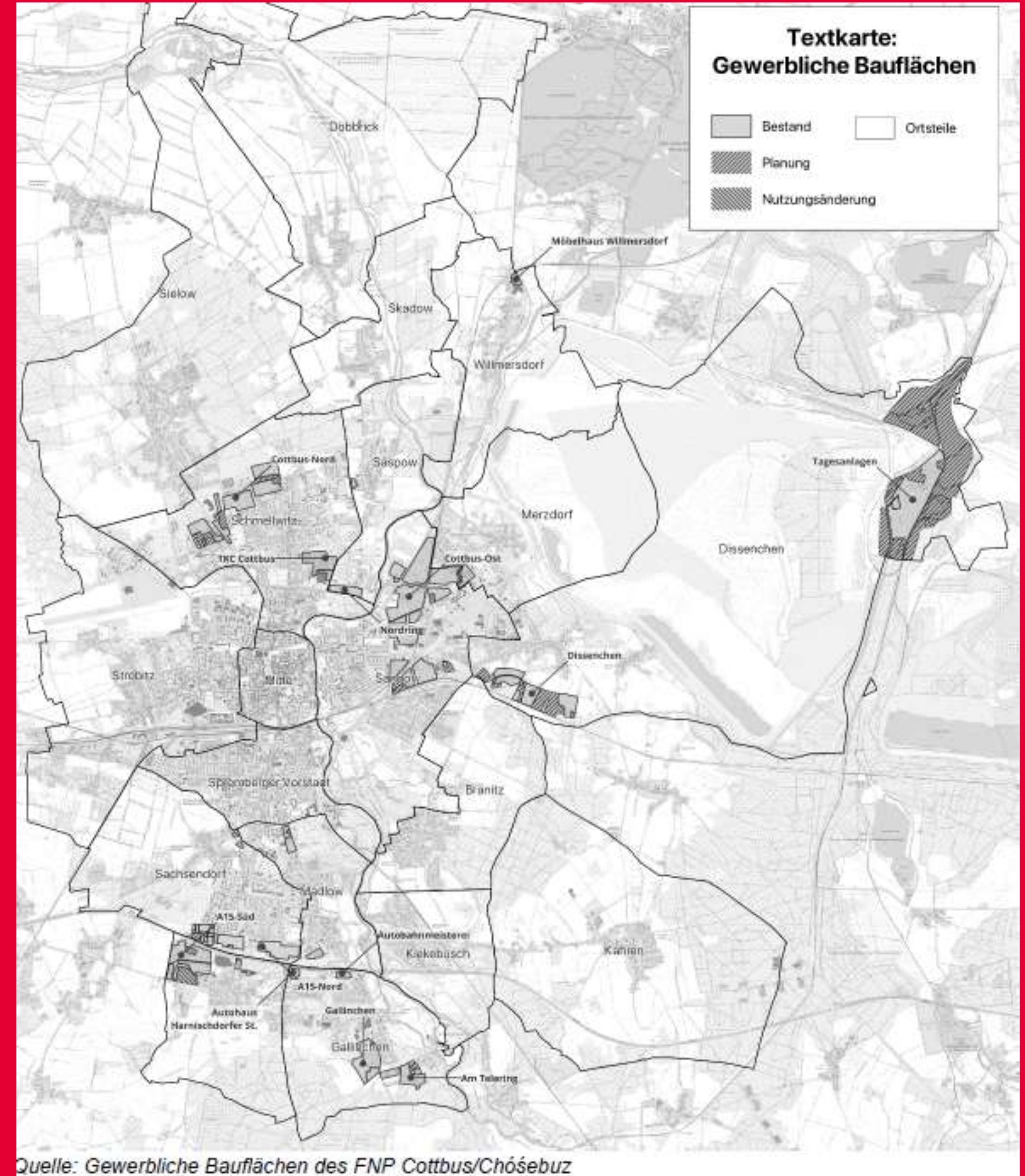
- 511 ha gewerbliche Bauflächen

## 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.:

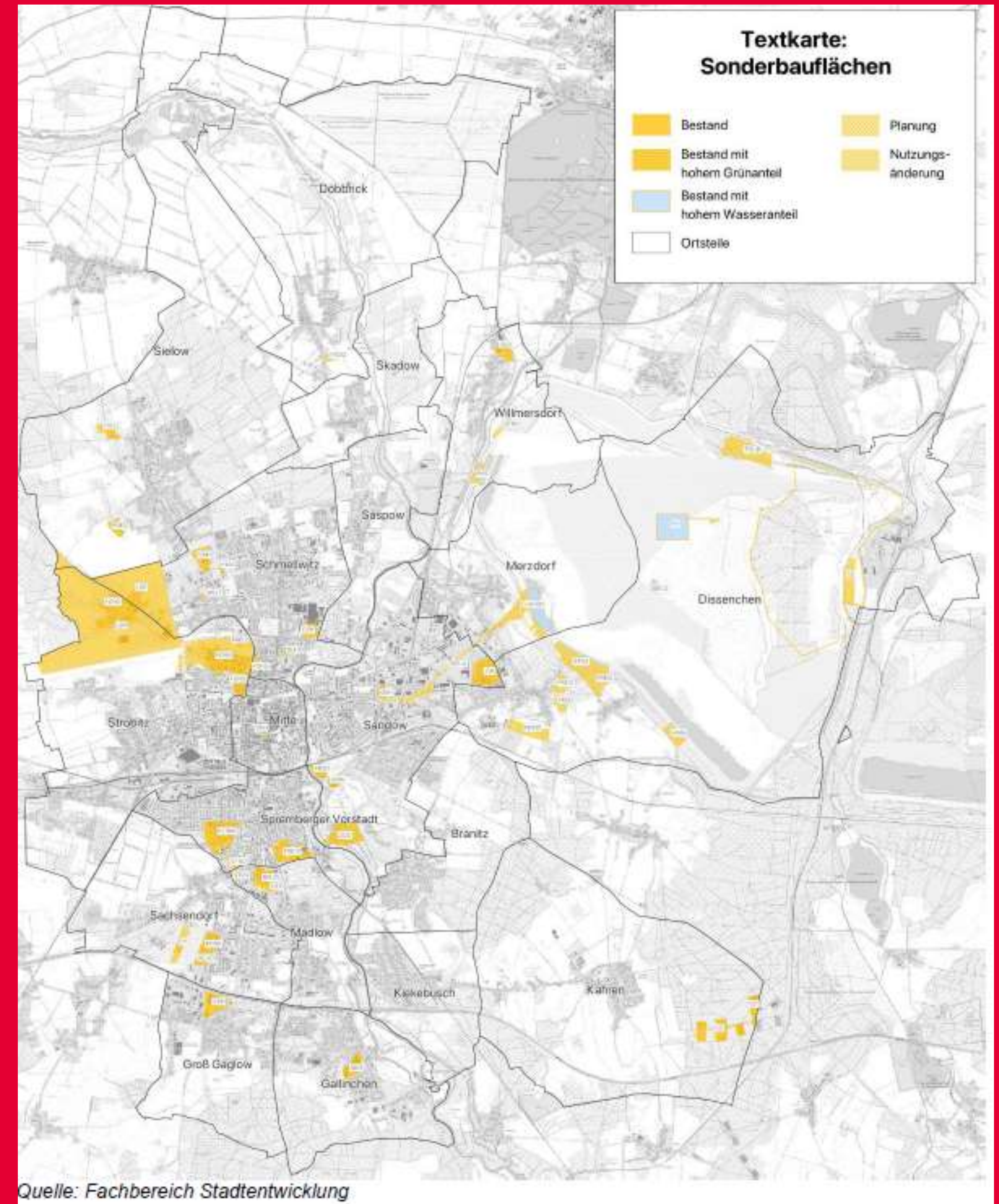
- Forschung und Universität
- Freizeit, Sport
- großflächiger Einzelhandel
- TIP (Lausitz Science Park)
- Geflügelzucht
- Klinik
- Tierpark
- Justizvollzugsanstalt
- Behörden
- Hotel, Messen, Ausstellungen
- Photovoltaik, Windkraftnutzung  
*(davon 12 % mit hohem Grünanteil)*

# 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



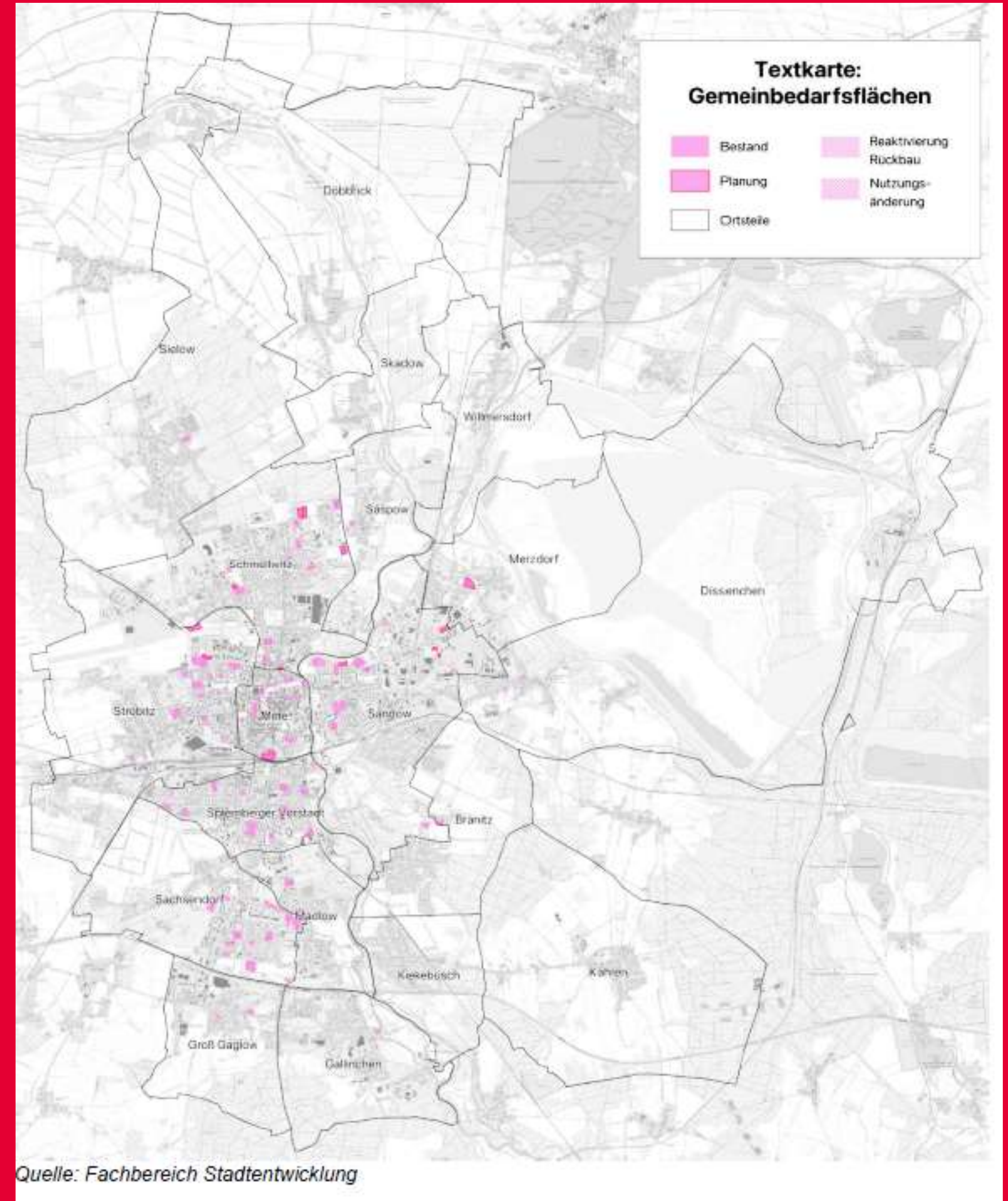
# GEMEINBEDARF

## Darstellung

insgesamt 138 ha

## Schwerpunkte

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



Quelle: Fachbereich Stadtentwicklung

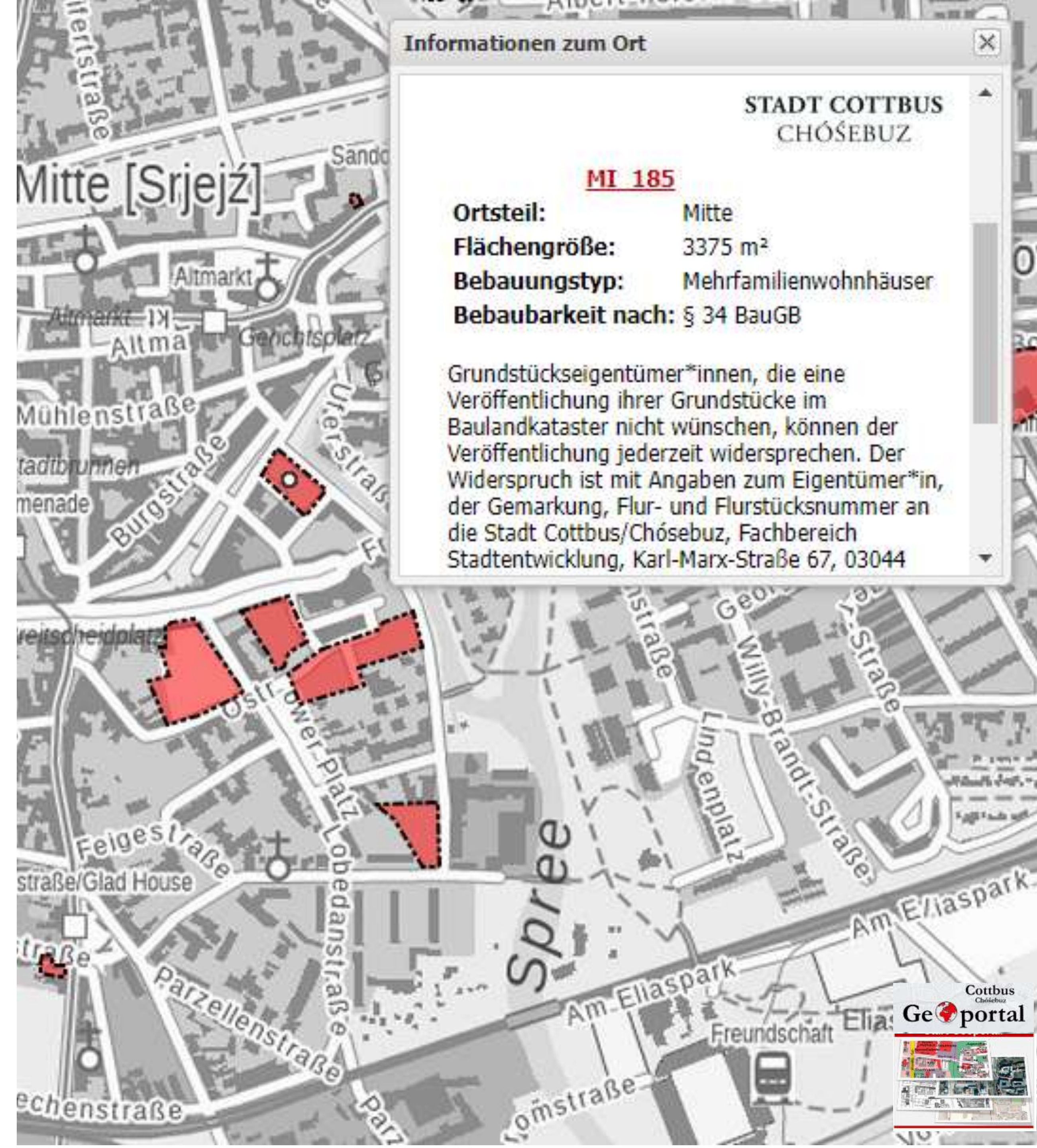
# Öffentliches Baulandkataster nach § 200 Abs. 3 BauGB

- Verweis **Antrag 07/2021** Marktgerechte und bedarfsorientierte Wohnbauflächenangebote
- Vorstellung im BVA 06/2021 und 09/2021
- Erfassung von **sofort oder in absehbarer** Zeit bebaubaren Flächen
- Veröffentlichung im Geoportal der Stadt Cottbus/Chóšebuz Mitte Januar 2022 [www.cottbus.de/baulandkataster](http://www.cottbus.de/baulandkataster)
- **Aktualisierung und Evaluierung** der Flächen im Juni 2023
- **Bekanntmachung** der Aktualisierung im **Amtsblatt** im September 2023 geplant



14.06.2023

Aktualisierung Baulandkataster 2023



# Evaluierung und Aktualisierung Baulandkataster

## Baulandkataster 01/2022

## Baulandkataster 06/2023

**Gesamtflächen :**

**84 ha**

**80 ha**

**Wohneinheiten:**

**2.800 WE**

**2.710 WE**



- davon:
- Schmellwitz 37%
  - Gallinchen 22%
  - Mitte 9%
  - Döbbrick 7%



- davon:
- Mitte 149
  - Schmellwitz 79
  - Spremberger Vorstadt 49
  - Gallinchen 19



z.B: B-Plan Ernst-Heilmann Weg/  
Fehrower Weg



# Beispiele zur Aktualisierung

## Bebauungsplan Birkengrund (Achim-Menzel-Weg)

→ teilweise Realisierung

### Baulandkataster 2022

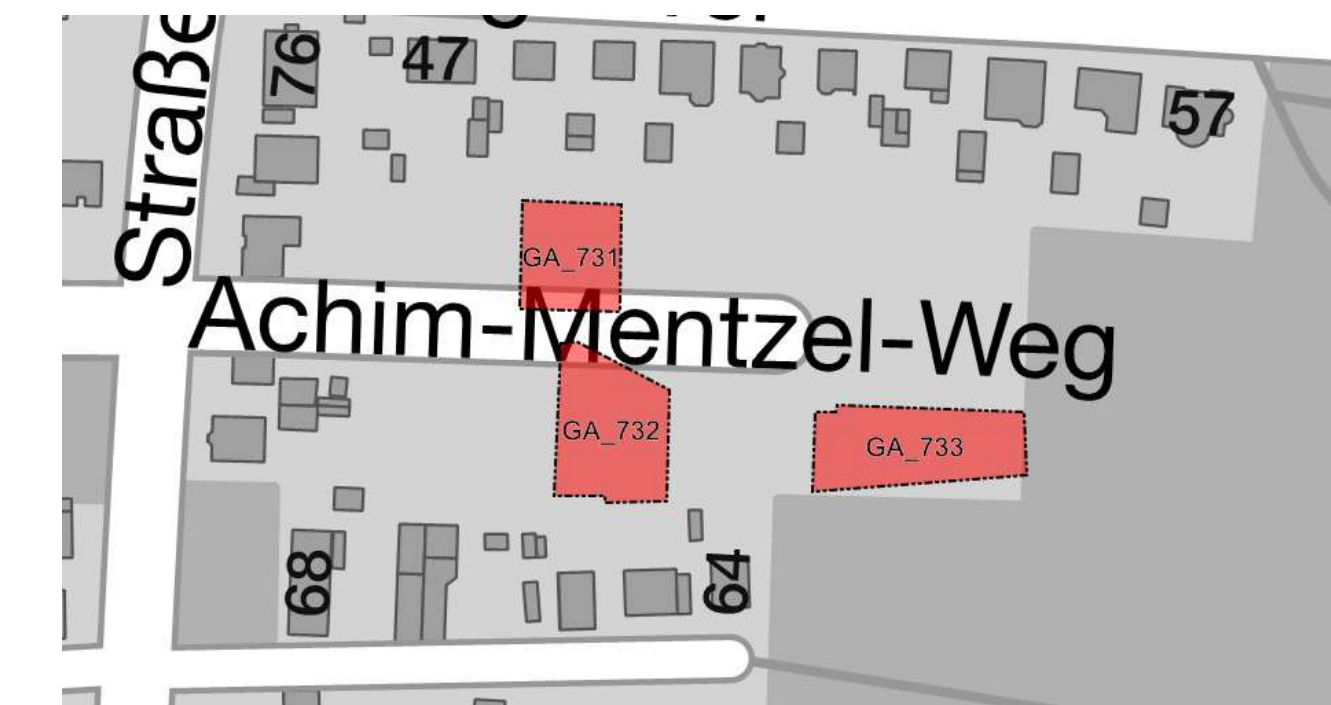
Fläche: 9.669 m<sup>2</sup> (GA 240) 12 WE

### Baulandkataster 2023

Fläche: 2.328m<sup>2</sup> (GA 731;732;733) 3 WE



Baulandkataster 2022



Baulandkataster 2023

## Bebauungsplan E-Heilmann-Weg/ Fehrower Weg

→ Aufnahme ins Baulandkataster 2023

### Baulandkataster 2022

Fläche: - - WE

### Baulandkataster 2023

Fläche: 23.084m<sup>2</sup> (SC 479) 81 WE



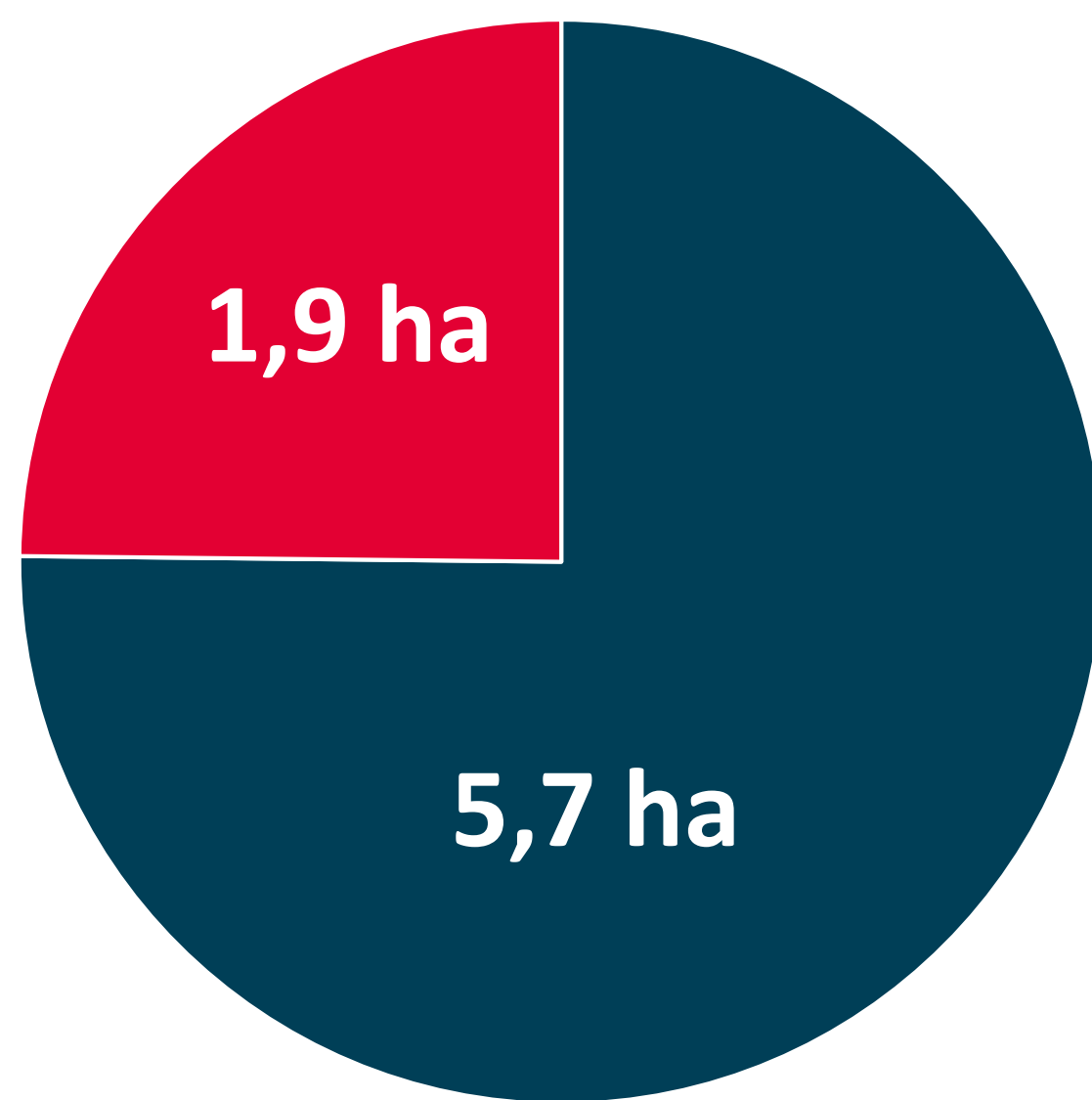
Baulandkataster 2022



Baulandkataster 2023

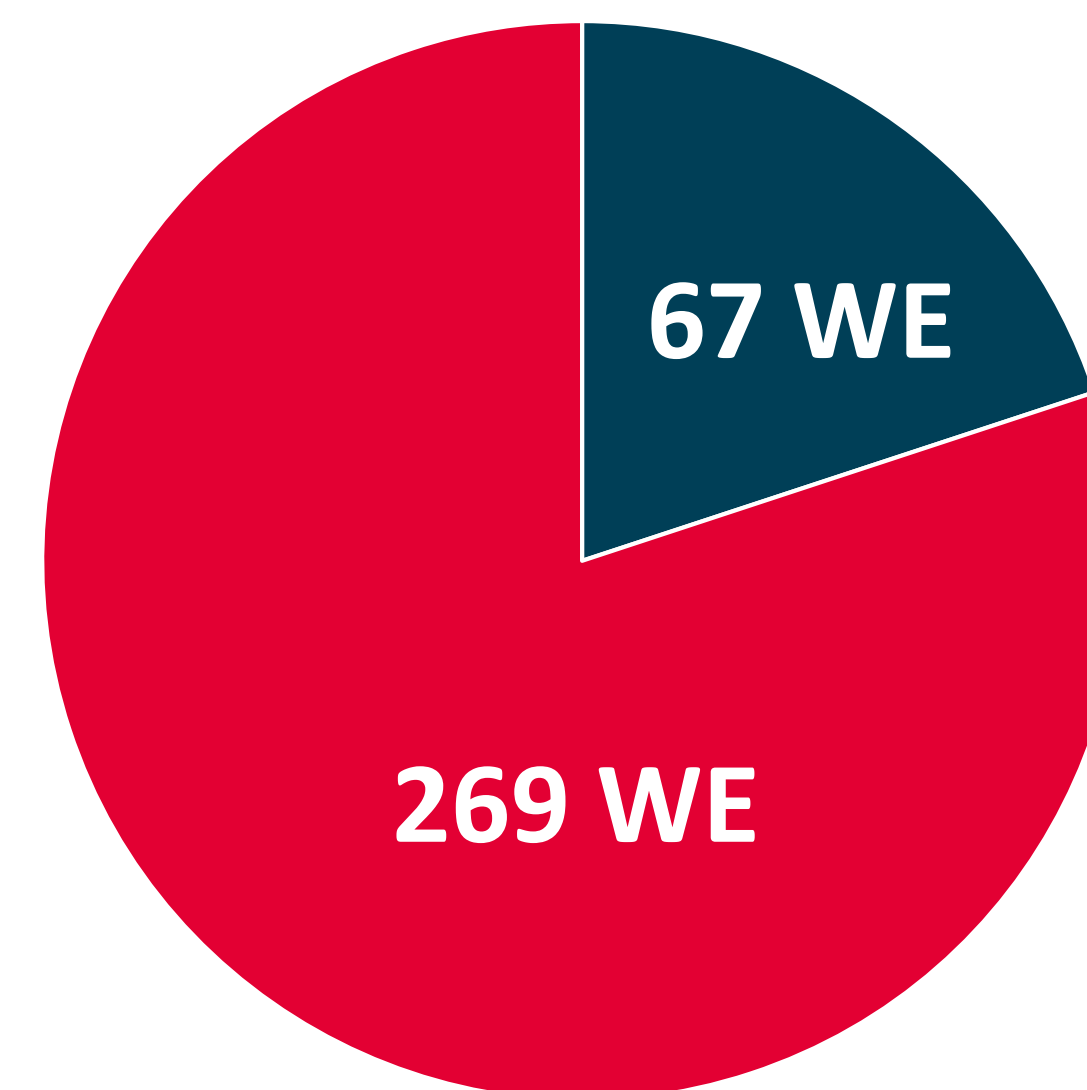
# Beanspruchte Flächen seit Jan. 2022

beanspruchte Fläche



- Ein-und Zweifamilienhäuser
- Mehrfamilienhäuser

realisierte Wohneinheiten



- Ein-und Zweifamilienhäuser
- Mehrfamilienhäuser

→ Hoher Flächenverbrauch gegenüber doch eher wenig Wohneinheiten (EFH vs. MFH)



# Baulandkataster vs. Wohnbaupotentialflächen

## Baulandkataster 2023:

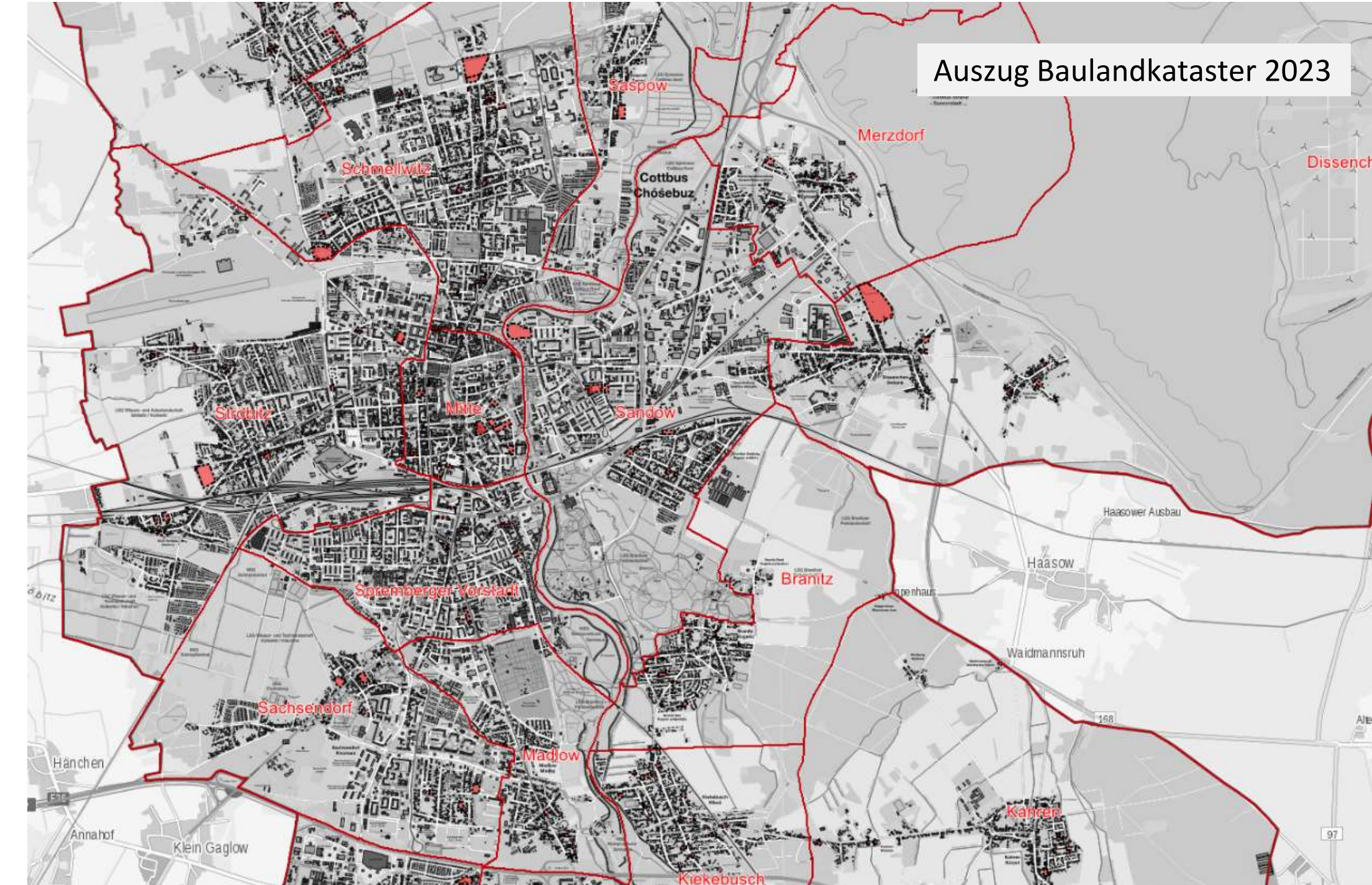
80 ha (2.710 WE) → davon:

- Ein- und Zweifamilienhäuser 63 ha (785 WE)
- Mehrfamilienhäuser 17 ha (1.925 WE)

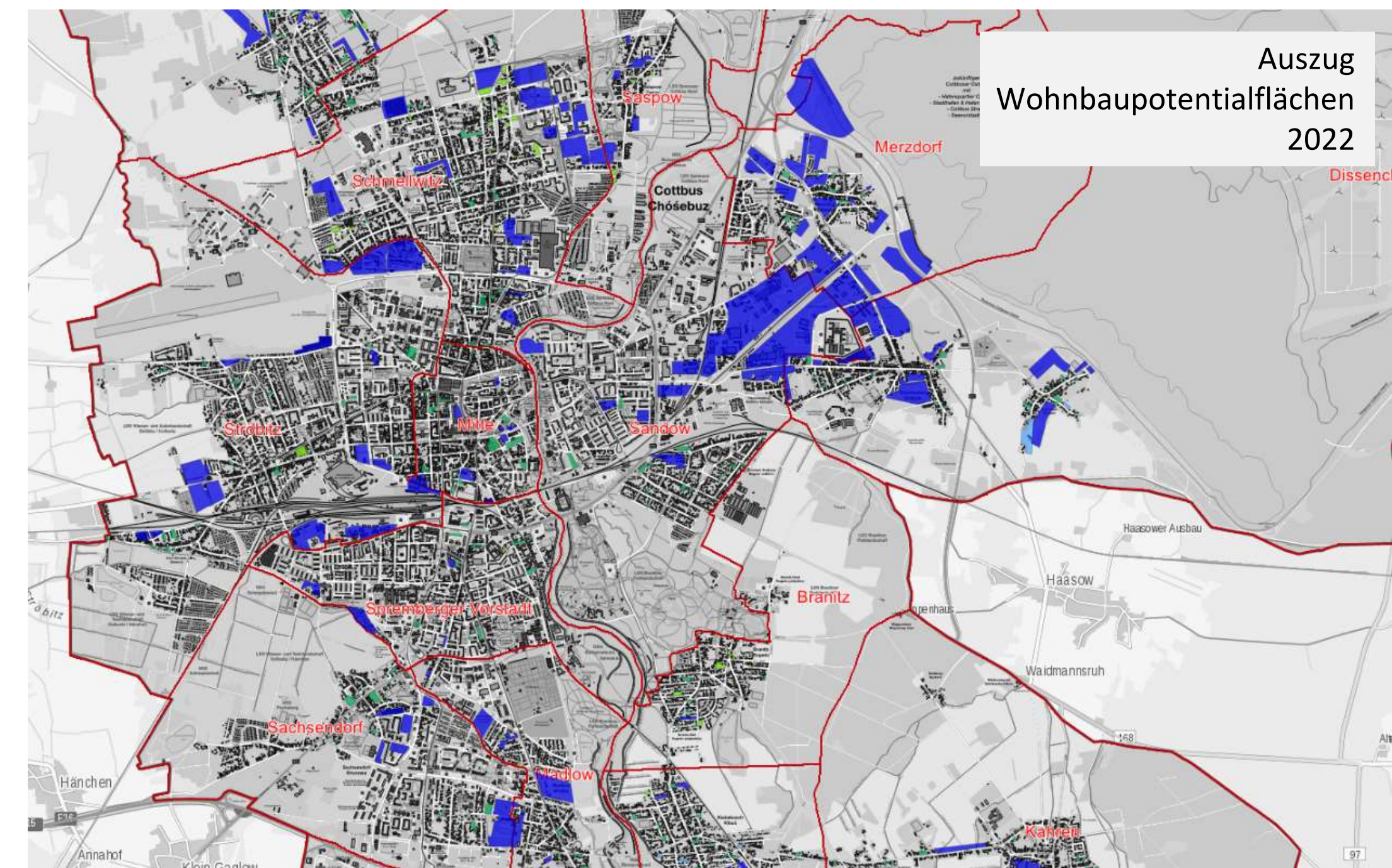
## Wohnbaupotentialflächen (intern, nicht öffentlich):

482 ha (10.000 WE) → davon:

- Ein- und Zweifamilienhäuser 285 ha (3.100 WE)
- Mehrfamilienhäuser 197 ha (6.900 WE)



Auszug Baulandkataster 2023



Auszug Wohnbaupotentialflächen 2022