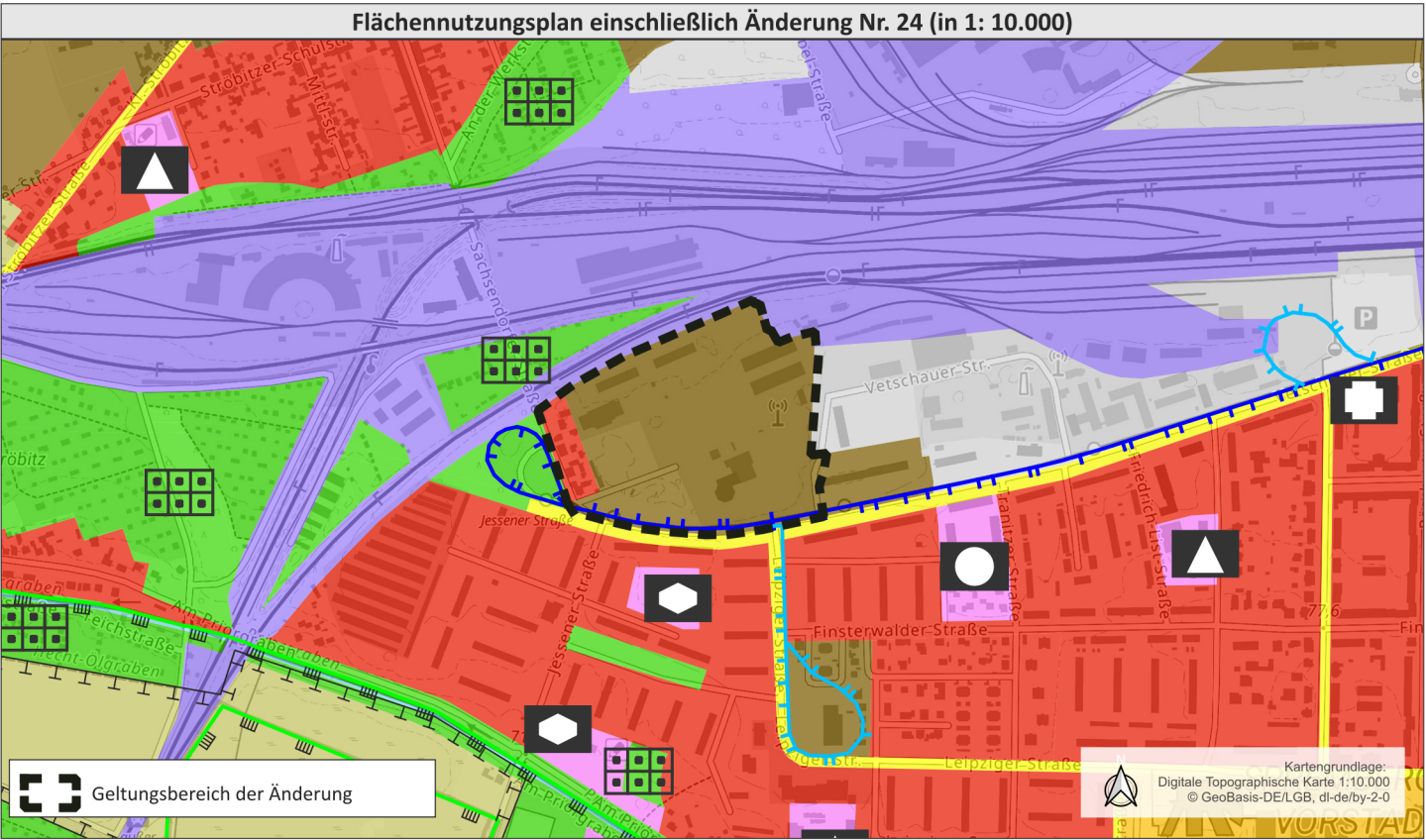
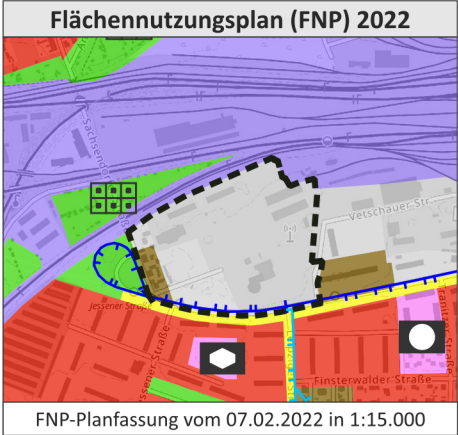
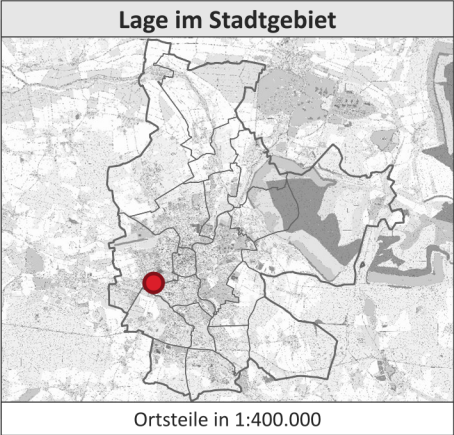




Teilbereich „Speicherquartier Vetschauer Straße“

Stand: April 2025    Planungsstand zum Vorentwurf



Feststellungsbeschluss	Genehmigung	Ausfertigung	Bekanntmachung
Der Feststellungsbeschluss zur 24. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde durch die Stadtverordnetenversammlung am: ..... gefasst.	Die Genehmigung wurde gemäß § 6 (1) und (3) BauGB mit Schreiben vom ..... durch das Ministerium für Infrastruktur und Landesplanung erteilt.	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.	Die Genehmigung wurde gemäß § 6 (5) BauGB im Amtsblatt für die Stadt Cottbus/Chóśebuz vom ..... Nr. .... ortsüblich bekanntgemacht.
..... Ort, Datum	..... Ort, Datum	..... Ort, Datum	..... Ort, Datum
..... Oberbürgermeister	..... Ministerium für Infrastruktur und Landesplanung	..... Oberbürgermeister	..... Oberbürgermeister
..... Amtssiegel	..... Amtssiegel	..... Amtssiegel	..... Amtssiegel



## Teilbereich „Speicherquartier Vetschauer Straße“

Blatt 2/3

Stand: April 2025 Planungsstand zum Vorentwurf

### Begründung

#### Anlass der Planänderung

Ein Eigentümer von Grundstücken auf der Konversionsfläche in der Vetschauer Straße beabsichtigt, als Maßnahme der Innenentwicklung ein gemischt genutztes Quartier zu entwickeln. Er hat mit Schreiben vom 15.02.2024 bei der Verwaltung der Stadt einen Antrag auf Aufstellung eines Bebauungsplanes (B-Plan) gestellt.

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Cottbus/Chóšebuz hat am 24.04.2024 für das im Lageplan gekennzeichnete Gebiet die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. W/52/123 mit der Bezeichnung „Speicherquartier Vetschauer Straße“ und die damit verbundene Änderung des Flächennutzungsplanes (FNP) beschlossen.

Die Veranlassung der Planänderung ergibt sich aus den Bestimmungen des § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB, wonach Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind. Entsprechend der städtebaulichen Zielstellungen für die Flächenentwicklung ist der Flächennutzungsplan innerhalb des Geltungsbereiches im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB zu ändern.

Der Geltungsbereich liegt südlich der Bahnanlagen und nördlich der Vetschauer Straße im Ortsteil „Ströbitz“ in der Flur 30 der Gemarkung Ströbitz nahe der Endhaltestelle der Straßenbahn. Das Plangebiet umfasst eine Fläche von rund 9 ha.

#### Bisherige Darstellung

Der Bereich des Geltungsbereiches der Änderung des FNP ist im wirksamen vorbereitenden Bauleitplan als „Gewerbliche Baufläche“ und teilweise als „Gemischte Baufläche“ dargestellt. Die Planung erfolgt auf einer in der Vergangenheit bereits baulich genutzten Fläche. Nach Beendigung der ursprünglichen militärischen Nutzung hat sich auf dem Großteil der Fläche Wald entwickelt. Dieser muss in Anspruch genommen und ersetzt werden.

#### Geplante Darstellung

Innerhalb des Plangebietes soll eine Mischung aus Wohnen sowie von Gewerbebetrieben und von sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen geschaffen werden.

Geplant ist die Darstellung der gesamten Baufläche als „Gemischte Baufläche“. Damit ist das Entwickeln des in Aufstellung befindlichen B-Planes aus dem FNP gewährleistet. Gegenüber dem Aufstellungsbeschluss vom 24.04.2024 wird der Geltungsbereich im Vorentwurf von Bebauungsplan und der FNP Änderung nach Osten bis zur Sachsendorfer Straße erweitert. Die 24. Änderung hat keine Auswirkungen auf die Grundzüge der Flächennutzungsplanung der Stadt Cottbus/Chóšebuz.

#### Auswirkungen auf Natur und Umwelt

Für den parallel in der Aufstellung befindlichen Bebauungsplan Nr. W/52/123 „Speicherquartier Vetschauer Straße“ wird gemäß § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden. Die Ergebnisse der Umweltprüfung werden in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet. Entsprechend § 2 Abs. 4 Satz 5 BauGB wird für die Änderung des Flächennutzungsplanes keine gesonderte Umweltprüfung durchgeführt und auch kein Umweltbericht erstellt. Zusätzliche oder andere erhebliche Umweltauswirkungen als durch den Bebauungsplan sind nicht zu erwarten.

Auf Grund der Vornutzung und der damit verbundenen Vorbelastungen ergeben sich real nur geringe Auswirkungen auf die sonstigen Naturgüter. Gegenüber der ursprünglichen Darstellung im FNP ist mit der geplanten Änderung im Vergleich mit geringeren Auswirkungen auf die Natur zu rechnen. Aufgrund des unmittelbar angrenzenden Bahngeländes ist die Fläche insbesondere durch Lärm vorbelastet.



# 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

Militärfächen

 Großflächiger Einzel-  
und Großhandel

 Hotel, Messen,  
Kongresse, Soziales

Erholung, Park

Sport und Freizeit

Forschung/Hochschule

Kliniken

 Nahversorgungs-  
zentrum

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

Veranstaltungsplatz

## Abgrabungen / Gewinnung von Bodenschätzen

Flächen für Abgrabungen

Flächen für die  
Gewinnung von  
Bodenschätzen

Tagebausicherheitslinie \*

## Planungen, Nutzungsregelungen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Schutzgebiete im Sinne  
des Naturschutzrechtsgeplante Schutzgebiete  
im Sinne des Natur-  
schutzrechts

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

## Sonstiges

## 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

## 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



Funkturn



Abfall

Für bauliche Nutzungen  
vorgesehene Flächen  
(Entwicklungsflächen), deren Böden  
erheblich  
mit umweltgefährdenden Stoffen  
belastet sind \*\*

\*Nachrichtliche Übernahme

\*\*Kennzeichnungen

\*\*\*Vermerke

\*\*\*\*Flächen in Blatt 2/2



von der Genehmigung am 04.07.2003 ausgenommene Flächen

Redaktionelle Abgrenzung vom 07.06.2022 zum Geltungsbereich folgender  
nachrichtlicher Übernahmen: Planfeststellungsbeschluss Gewässerausbau  
Cottbuser See, Teilvorhaben 2 - Herstellung des Cottbuser Sees, Verordnung  
über den Braunkohleplan Cottbus Nord - Zielkarte Bergbaufolgelandschaften