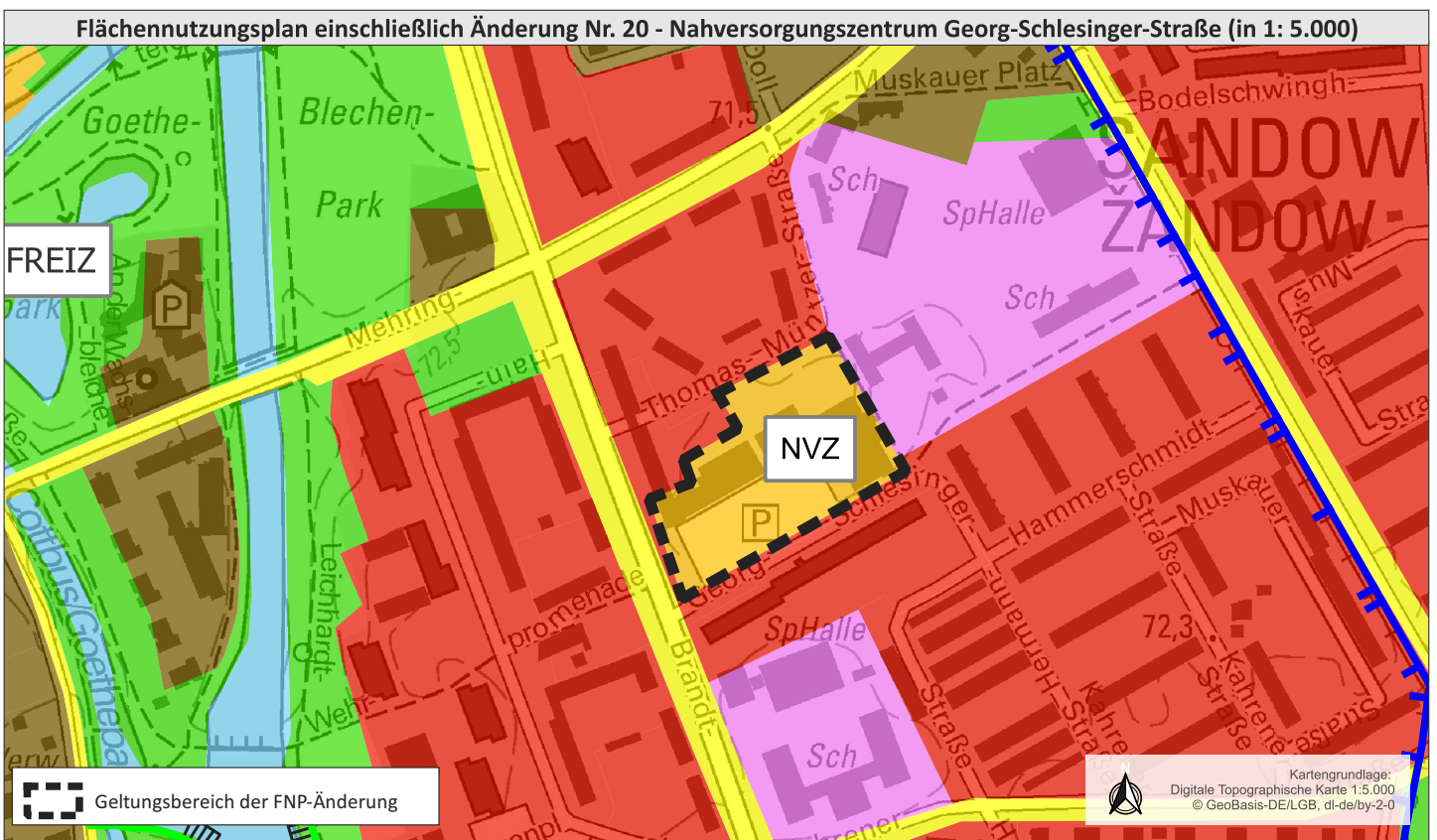
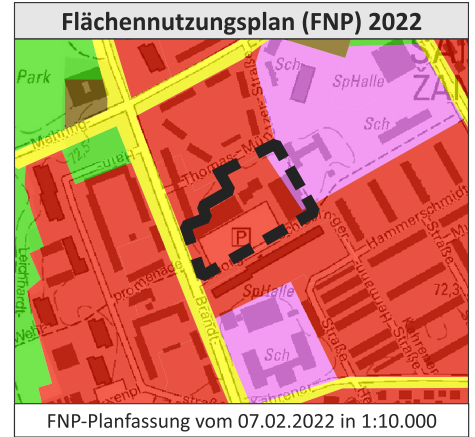
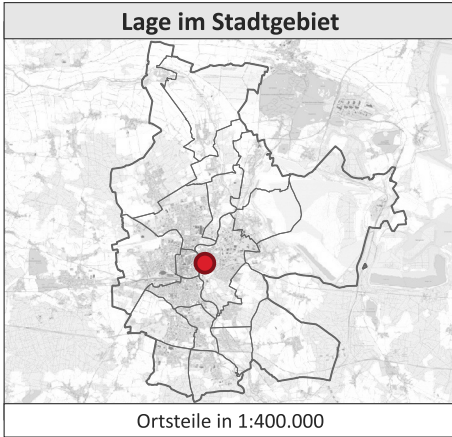




Teilbereich: Nahversorgungszentrum Georg-Schlesinger-Straße

Stand: 04.09.2023 - Planungsstand zum Vorentwurf



Feststellungsbeschluss

Der Feststellungsbeschluss "20. Änderung - Nahversorgungszentrum Georg-Schlesinger-Straße" des Flächennutzungsplanes der Stadt Cottbus wurde durch die Stadtverordnetenversammlung Cottbus/Chósebuž am:

.....
Ort/Datum

.....
Oberbürgermeister

.....
Amtssiegel

Genehmigung

Die Genehmigung wurde gemäß § 6 (1) und (3) BauGB mit Schreiben vom durch das Ministerium für Infrastruktur und Landesplanung erteilt.

Die Genehmigung wurde gemäß § 6 (5) BauGB am ortsüblich bekanntgemacht.

.....
Ort/Datum

.....
Oberbürgermeister

.....
Amtssiegel

Ausfertigung

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.

.....
Ort/Datum

.....
Oberbürgermeister

.....
Amtssiegel

**Begründung****Anlass der Änderung**

Anlass zur Einleitung der Planänderung ist das, in die Jahre gekommene, Erscheinungsbild des Nahversorgungszentrums an der Georg-Schlesinger-Straße. Die Größe der derzeitigen Verkaufsflächen entsprechen nicht mehr den modernen Betreiber- und Kundenanforderungen. Eine Vergrößerung der Marktflächen ist notwendig, um die Nahversorgung in der Umgebung langfristig zu sichern und zu erweitern.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes schafft die planungsrechtliche Voraussetzung für die notwendige Erweiterung der Verkaufsflächen, um die Nahversorgung innerhalb des Stadtteils zu sichern und auszubauen. Des Weiteren sichert die Aufstellung des Bebauungsplanes die Umsetzung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt Cottbus/Chósebuž.

Zeitgleich zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. O/14/135 wurde beschlossen, den Flächennutzungsplan der Stadt Cottbus/Chósebuž in der Fassung vom 07.02.2022 im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 Satz 1 BauGB entsprechend zu ändern. Die Erforderlichkeit der Flächennutzungsplanänderung leitet sich aus § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB ab, wonach Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind. Der rechtswirksame Flächennutzungsplan stellt für den Geltungsbereich eine Wohnbaufläche dar. Um den Anforderungen des § 8 Abs. 2 BauGB gerecht zu werden, ist der Flächennutzungsplan zu ändern.

Bisherige Darstellung

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan stellt für den Änderungsbereich überwiegend eine Wohnbaufläche und in Teilen Gemeinbedarfsfläche dar.

Planungsziel

Zentrales Ziel der Planung ist die langfristige Sicherung eines zentralen Versorgungsbereiches der Stadt Cottbus/Chósebuž zur Sicherstellung der wohnortnahen Versorgung der Bevölkerung im Stadtteil Sandow.

Geplante Darstellung der Flächennutzungsplanänderung

Die Flächendarstellung sieht in der geänderten Flächennutzungsplanung eine „Sonderbaufläche“ mit der Zweckbestimmung „Nahversorgungszentrum“ (NVZ) vor.

Auswirkungen auf Natur und Umwelt (Umweltbericht)

Entsprechend § 2 Abs. 4 Satz 5 BauGB soll für den Fall, dass für ein Plangebiet eine Umweltprüfung in einem Bebauungsplanverfahren durchgeführt wird, die Umweltprüfung in einem gleichzeitig durchgeführten Bauleitplanverfahren auf zusätzliche oder andere erhebliche Umweltauswirkungen beschränkt werden. Dieser Sachverhalt ist hier gegeben.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens Nr. O/14/135 wird eine Umweltprüfung durchgeführt in der, auf Grundlage einer schriftlichen Scopinganfrage im April 2023, alle wesentlichen Umweltauswirkungen untersucht werden. Bisher sind im Bebauungsplanverfahren keine wesentlichen Umweltauswirkungen erkennbar.

Im Änderungsverfahren des Flächennutzungsplanes konnten bisher keine zusätzlichen erheblichen Umweltauswirkungen festgestellt werden. Demnach besteht keine Erfordernis zur Durchführung einer separaten Umweltprüfung.



Legende: Flächennutzungsplan der Stadt Cottbus/Chósebuž

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
- 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

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

Flächen für den Gemeinbedarf

- Gemeinbedarfsflächen
- Schule
- Soziales
- Gesundheit
- Sport
- Schulgarten
- Sicherheit und Ordnung
- Kultur
- Öffentliche Verwaltung
- Feuerwehr
- Kirche, konfessionelle Einrichtungen
- Veranstaltungszentrum

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 Naturschutzrechts
- geplante Schutzgebiete im Sinne des Naturschutzrechts
- Naturschutzgebiet *
- Landschaftsschutzgebiet *
- Schutzgebiet entsprechend der EG-Vogelschutzrichtlinie (Special protected bird area) * ****
- Schutzgebiete entsprechend der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie
- Naturschutzgebiet (Planung ***)
- Landschaftsschutzgebiet (Planung ***)

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 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 **
- *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