



**10. Änderung des Flächennutzungsplanes Cottbus/ Chóšebuz im Bereich  
„Sondergebiet Forschung und Entwicklung Teilbereich 2“**

**Begründung**

(Vorentwurf)

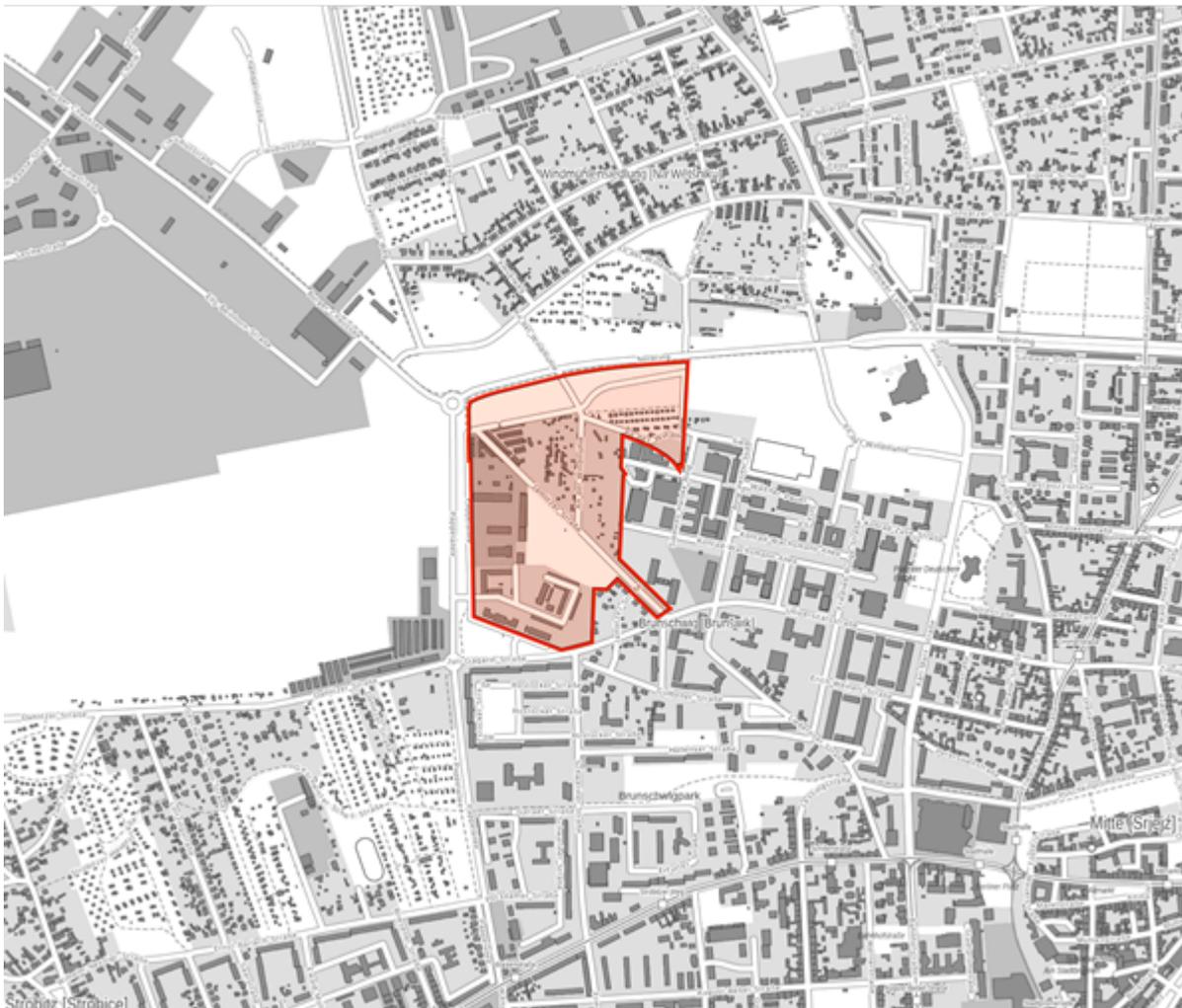


Abb. ohne Maßstab, <https://geoportal.brandenburg.de/de/cms/portal/start>, Stand 05.07.2023

Stand: 21.01.2025

Auftragnehmer | Planungsbüro:  
DNR Daab Nordheim Reutler  
Partnerschaft > Architekten,  
Stadt- und Umweltplaner

Grimmaische Straße 21  
04109 Leipzig  
Telefon: 0341/2682-061  
E-Mail: daab@dnr-leipzig.de

Auftraggeber | Stadtverwaltung Cottbus/Chósebuz  
Fachbereich Stadtentwicklung  
Technisches Rathaus  
Karl-Marx-Straße 67  
03044 Cottbus

Bearbeitung | Herr Dr.-Ing. Karlfried Daab  
Herr M. Sc. Matti Röbbke

## INHALTSVERZEICHNIS

<b>1.</b>	<b>LAGE UND GRÖÖE DES ÄNDERUNGSBEREICHES .....</b>	<b>4</b>
<b>2.</b>	<b>ANLASS, ERFORDERLICHKEIT UND ZIELE DER PLANUNG .....</b>	<b>4</b>
<b>3.</b>	<b>VERFAHREN.....</b>	<b>6</b>
<b>4.</b>	<b>BESCHREIBUNG DES PLANGEBIETES .....</b>	<b>7</b>
4.1	<b>TOPOGRAFIE, GEOLOGIE UND HYDROLOGIE.....</b>	<b>7</b>
4.2	<b>VORHANDENE BEBAUUNG, FREIFLÄCHEN UND NUTZUNG .....</b>	<b>7</b>
4.3	<b>VERSORGUNGSLEITUNGEN.....</b>	<b>7</b>
4.4	<b>ALTLASTEN .....</b>	<b>7</b>
<b>5.</b>	<b>PLANUNGSRECHTLICHE GRUNDLAGEN.....</b>	<b>8</b>
5.1	<b>LANDESENTWICKLUNGSPLAN .....</b>	<b>8</b>
5.2	<b>REGIONALPLAN .....</b>	<b>9</b>
5.3	<b>ÜBERLAGERTE UND ANGRENZENDE BEBAUUNGSPLÄNE.....</b>	<b>9</b>
5.4	<b>INTEGRIERTES STADTENTWICKLUNGSKONZEPT COTTBUS/CHÓSEBUZ 2035.....</b>	<b>9</b>
5.5	<b>SONSTIGE STÄDTEBAULICHE KONZEPTE .....</b>	<b>10</b>
<b>6.</b>	<b>WEITERE RECHTLICHE GRUNDLAGEN .....</b>	<b>12</b>
6.1	<b>NATURSCHUTZ .....</b>	<b>12</b>
6.2	<b>DENKMALSCHUTZ .....</b>	<b>12</b>
<b>7.</b>	<b>STÄDTEBAULICHES KONZEPT.....</b>	<b>12</b>
<b>8.</b>	<b>ÄNDERUNG DER DARSTELLUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES .....</b>	<b>14</b>
8.1	<b>SONDERBAUFLÄCHEN MIT DER NUTZUNGSTYPISIERUNG „FORSCHUNG UND HOCHSCHULE“ .....</b>	<b>15</b>
8.2	<b>GEMISCHTE BAUFLÄCHEN .....</b>	<b>15</b>
8.3	<b>GRÜN- UND FREIFLÄCHEN .....</b>	<b>16</b>
8.4	<b>GEMEINBEDARFSFLÄCHEN .....</b>	<b>16</b>
8.5	<b>VERKEHRSFLÄCHEN.....</b>	<b>16</b>
<b>9.</b>	<b>BELANGE DES UMWELTSCHUTZES SOWIE UMWELTBERICHT.....</b>	<b>16</b>
<b>10.</b>	<b>FLÄCHENBILANZ.....</b>	<b>17</b>
<b>11.</b>	<b>KOSTEN UND FINANZIERUNG.....</b>	<b>17</b>

## **1. Lage und Größe des Änderungsbereiches**

Der Bereich der 10. Änderung des Flächennutzungsplanes befindet sich im Nordosten des Ortsteils Ströbitz der Stadt Cottbus/Chósebuz. Im Norden und Westen grenzt das Plangebiet unmittelbar an den Mittleren Ring (Nordring und Pappelallee). Östlich grenzt der Zentralcampus der Brandenburgischen Technischen Universität Cottbus-Senftenberg (BTU) an das Plangebiet. Im Süden reicht das Plangebiet bis an die Juri-Gagarin-Straße.

Der Geltungsbereich hat eine Größe von ca. 21,5 ha und ist aus der Planzeichnung ersichtlich. Der Geltungsbereich der 10. Änderung des Flächennutzungsplanes entspricht dem Geltungsbereich des parallel aufzustellenden Bebauungsplanes Nr. W, N/40, 38/117 „Sondergebiet Forschung und Entwicklung“ Teilbereich 2.

## **2. Anlass, Erforderlichkeit und Ziele der Planung**

Mit dem anvisierten Ende der Braunkohleverstromung bis 2038, welches mit dem Gesetz zur Reduzierung und zur Beendigung der Kohleverstromung und zur Änderung weiterer Gesetze (Kohlausstiegsgesetz) gesetzlich verankert ist, befindet sich das Lausitzer Revier in einem Strukturwandelprozess. Der daraus folgende Strukturbruch ist enorm, ein großer Teil der industriellen Wertschöpfung geht auf die Braunkohleverstromung zurück. Die Transformation findet mit Schwerpunktsetzungen statt, die für Beschäftigung, Wertschöpfung und Identität sorgen.

Seit dem Frühjahr 2019 finden gemeinsame Abstimmungen mit Vertretern des Landes Brandenburg, insbesondere dem Ministerium der Finanzen und Europa, dem Ministerium für Wissenschaft, Forschung und Kultur (MWFK) und dem Brandenburgischem Landesbetrieb für Liegenschaften und Bauen, der BTU, der Stadtverwaltung Cottbus/Chósebuz und der Entwicklungsgesellschaft Cottbus/Chósebuz bezüglich der Ansiedlung von neuen Einrichtungen, wie zum Beispiel außeruniversitären Forschungseinrichtungen, Kompetenzzentren des Bundes und BTU-Projekten mit Bezug zum Strukturwandel statt, die den Anspruch haben sich im unmittelbaren Umfeld des Zentralcampus der BTU anzusiedeln. Die BTU stellt hierbei einen starken „Innovationsmotor“ dar, aus dem sich mit Wissens- und Technologietransfer positive regionalwirtschaftliche Effekte, wie Fachkräftesicherung, Stärkung von innovativen Forschungsansätzen sowie neue Arbeits-, Technologie- und Kompetenzfelder ergeben.

Die insbesondere im Zusammenwirken mit dem Land Brandenburg und der BTU im Nordwesten von Cottbus/Chósebuz über die nächsten Jahrzehnte vorgesehene Etablierung des Lausitz Science Parks ist eines der Leuchtturmprojekte für die Stadt. Das Gelände des Zentralcampus der BTU und die bestehenden Entwicklungspotentiale im Umfeld werden nach den Vorstellungen vom Land Brandenburg in einen künftigen Wissenschaftspark integriert, der einen wichtigen Schwerpunkt in der neuen Kooperationsachse Adlershof-Cottbus/Chósebuz bilden soll. Der Lausitz Science Park wird ein hochwertiges Forschungsumfeld und beste Rahmenbedingungen für Forschung und Wissenschaft, Wirtschaft, Innovation und Transfer bieten. Bis zum Jahr 2038 werden sich mittelfristig eine Vielzahl von Wissenschafts- und Forschungseinrichtungen auf dem Gelände angesiedelt haben. Sie unterstützen mit Forschungsprojekten, Ausgründungen und Start-Ups eine treibhausgasneutrale, ressourceneffiziente und nachhaltige Entwicklung der Region. Der ca. 420 ha große Kernbereich des Parks umfasst im städtebaulichen Umgriff die Areale um den Zentralcampus der BTU samt den Sondergebieten für Forschung und Entwicklung, das Stadtfeld nördlich der BTU, den Technologie- und Innovationspark (TIP) und den TIP Nord (ehemals Albert-Zimmermann-Kaserne) östlich der Bürger Chaussee.

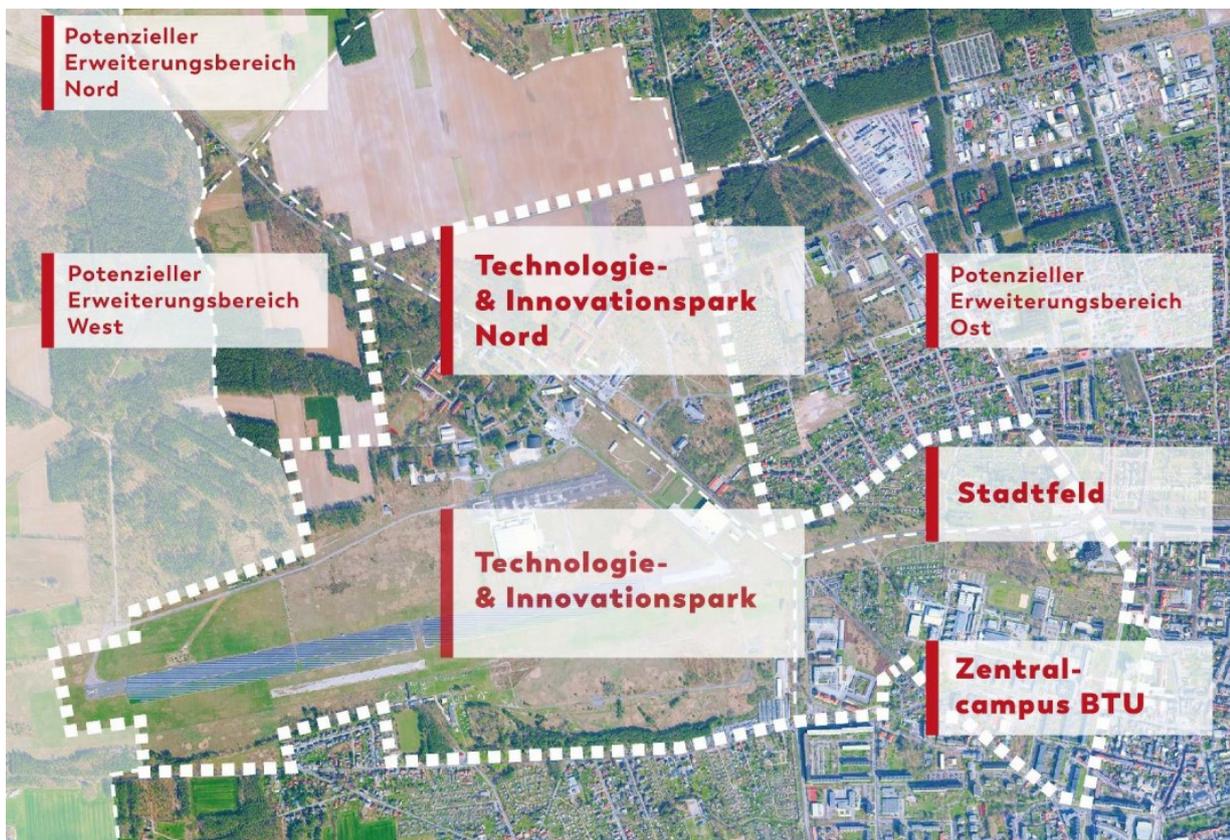


Abb. 1: Umriss Lausitz Science Park, Quelle: Stadt Cottbus/Chósebuz

Strukturwandelprojekte im Bereich Forschung und Entwicklung des Bundes und des Landes, teils mit direktem Bezug zur Stadt Cottbus/Chósebuz, sind im Strukturstärkungsgesetz, welches gleichzeitig mit dem Kohleausstiegsgesetz am 14.08.2020 in Kraft getreten ist, aufgenommen. Hierfür sind bis zum Jahr 2038 Finanzhilfen von bis zu 14 Milliarden Euro vorgesehen.<sup>1</sup> Eine Vielzahl von Projekten schließt inhaltlich wie auch räumlich an das vorhandene und zu entwickelnde Potential der BTU an.

Innerhalb der Stadt Cottbus/Chósebuz ist im Zuge dieser Strukturförderung unter anderem die Errichtung eines neuen Bahnwerkes (ICE-Werk), der Aufbau eines Universitätsklinikums (staatliche Ausbildung von Medizinern) und die Einrichtung des Forschungsschwerpunktes zu Gesundheitssystemen vorgesehen.<sup>2</sup> Darüber hinaus soll der Standort der BTU gestärkt und mit weiteren außeruniversitären Forschungseinrichtungen ergänzt werden.

Neben den bereits konkreten Ansiedlungsbegehren im Bebauungsplan „Sondergebiet Forschung und Entwicklung Teilbereich 1“ ergibt sich auch im Teilbereich 2 ein erheblicher Flächenbedarf für den Wissenschaftsstandort Cottbus/Chósebuz. Der Teilbereich beinhaltet eine wichtige Schlüsselfunktion als verbindendes Element zwischen dem Hauptcampus der Universität mit den Ansiedlungen der außeruniversitären Forschungseinrichtungen wie der Fraunhofer-Gesellschaft und dem Deutschen Zentrum für Luft- und Raumfahrt sowie dem technologie- und innovationsbasierten TIP.

Mit dem Strukturwandelprozess und der damit verbundenen Transformation der Region Lausitz soll ein Beitrag zum Klimaschutz und zur Klimawandelfolgenminimierung geleistet werden.

<sup>1</sup> Bundesministerium für Wirtschaft und Energie, <https://www.bmwi.de/Redaktion/DE/Textsammlungen/Wirtschaft/strukturstaerkungsgesetz-kohleregionen.html>

<sup>2</sup> Bericht des Oberbürgermeisters Holger Kelch vor der 5. außerordentlichen Stadtverordnetenversammlung in der VII. Wahlperiode am 6. September 2021

Um den Klimaschutzansatz und das Anpassungsvermögen der Stadt Cottbus/Chósebus an die bereits jetzt spürbaren Folgen des Klimawandels zu stärken, sollen im Bebauungsplan Regelungen für eine energieeffiziente und ressourcenschonende Bauweise, für die Nutzung erneuerbarer Energien, für eine ökonomisch-ökologisch nachhaltige und bezogen auf die erwarteten Klimaänderungen elastische Flächennutzung bei der Entwicklung des neuen Baugebietes betrachtet und aufgenommen werden. Dazu gehören u.a. die Berücksichtigung von Dach- und Fassadenbegrünungen, die Realisierung von anderen sich quartiers- aber auch stadtklimatisch und/oder gesamtstädtisch positiv auswirkenden Begrünungs- oder sonstigen baulichen oder gestalterischen Maßnahmen.

Zur Umsetzung der Entwicklungsziele wird der Bebauungsplan Nr. W, N/40, 38/117 „Sondergebiet Forschung und Entwicklung“ Teilbereich 2 aufgestellt. Das Ziel des Bebauungsplanes ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzung für:

- die Erweiterung der BTU Cottbus-Senftenberg
- zukünftige Ansiedlungen von Einrichtungen im Rahmen des Strukturwandels
- die Erweiterung der Polizeidirektion Süd
- Städtebauliche Neuordnung der derzeit baulich ungenutzten bzw. mit dem Garagenstandort fehlgenutzten Flächen sowie Überplanung der bestehenden Kleingartenanlagen
- Sicherung der notwendigen Erschließung
- Festsetzungen zum Schutz der Natur und Umwelt (Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen), insbesondere hinsichtlich einer CO<sub>2</sub>-neutralen Stadtentwicklung mit der Umsetzung energetischer Baustandards, einer ressourcenschonenden Flächennutzung und einer klimaneutralen technischen Infrastruktur

Der rechtskräftige Flächennutzungsplan der Stadt Cottbus/Chósebus, in der Planfassung vom 07.02.2022, stellt für die Flächen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Sonderbauflächen mit hohem Grünanteil und der Nutzungstypisierung „Forschung und Hochschule, Sonderbauflächen mit der Nutzungstypisierung „Militärflächen“, gemischte Bauflächen, Gemeinbedarfsflächen mit der Zweckbestimmung „öffentliche Verwaltung“ und Grün- und Freifläche mit der Zweckbestimmung „Sport“ sowie in geringen Umfang Verkehrsflächen dar.

Der Bebauungsplan setzt Sondergebiete für Forschung und Entwicklung bzw. Hochschule und Forschung, ein Sondergebiet für Nachrichtendienstliche Zwecke, Urbane Gebiete und Grünflächen festgesetzt. Diese stimmen weitestgehend nicht mit den Darstellungen des Flächennutzungsplanes überein. Damit die Festsetzungen des Bebauungsplanes den Darstellungen des Flächennutzungsplanes gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB entsprechend, ist eine parallele Änderung des Flächennutzungsplanes für diesen Teilbereich erforderlich.

### **3. Verfahren**

Die 10. Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt ebenso wie die parallele Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. W, N/40, 38/117 „Sondergebiet Forschung und Entwicklung“ Teilbereich 2 im zweistufigen Regelverfahren. Dies schließt eine zweifache Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange ein.

Der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan und für die 10. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde am 30.09.2020 von der Stadtverordnetenversammlung gefasst. Der Aufstellungsbeschluss ist am 24.10.2020 im Amtsblatt Nr. 10 ortsüblich bekannt gemacht worden.

## **4. Beschreibung des Plangebietes**

### **4.1 Topografie, Geologie und Hydrologie**

Der Bereich der Änderung des Flächennutzungsplanes ist relativ eben. Die Geländehöhe liegt zwischen 69,1 m ü. NHN im nördlichen und 70 m ü. NHN im südlichen Bereich.

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes für den angrenzenden Teilbereich 1 wurden Baugrunduntersuchungen durchgeführt. Entsprechend des Bodengutachtens sind die Böden mit normalem Gründungsaufwand für 10- bis 12-geschossige Gebäude tragfähig. Grundwasser ist in einer Tiefe von 3,95 m bis 4,25 m angeschnitten worden. Die Sand-Schluff-Gemische sowie die tonig-sandigen Schluffe sind schlecht versickerungsfähig, wodurch sich lokal Schichtenwasser bilden kann.

### **4.2 Vorhandene Bebauung, Freiflächen und Nutzung**

Der zwischen Ernst-Heilmann-Weg und BTU-Campus gelegene Bereich nördlich und südlich des Nordringes wurde durch die Restriktionen aus dem Bauschutzbereich des ehemaligen Militärflugplatzes Cottbus/Chóšebuz Nord geprägt. Als ehemalige Einflugschneise ist das Gelände bislang baulich kaum genutzt und überwiegend durch Brachflächen, Kleingärten und einen Garagenhof gekennzeichnet. Es gibt zwei Kleingartenanlagen: „Windmühlenaue e.V.“ sowie „An den Eichen“, die bis heute in Nutzung sind. Der Garagenkomplex Jamlitzer Straße verzeichnet einen hohen Leerstand, die Bausubstanz ist z.T. stark beschädigt.

Im westlichen und südlichen Teil des Bereiches der Änderung des Flächennutzungsplanes befand sich eine Kaserne. Der südliche Bereich der ehemaligen Kaserne befindet sich im Eigentum des Landes Brandenburg. Hier sind eine Außenstelle des Landesamtes für Denkmalpflege sowie Einrichtungen der Polizeidirektion Süd untergebracht. Der nördliche Teil der Liegenschaft der ehemaligen Kaserne befindet sich im Eigentum des Bundes bzw. der Stadt Cottbus/Chóšebuz. Hier befinden sich u.a. Großraumgaragen und ehemalige Munitionsbunker, die zum großen Teil ungenutzt sind.

Die Jamlitzer Straße endet im Nordwesten beim Garagenkomplex als Sackgasse.

### **4.3 Versorgungsleitungen**

Im Bereich des Kreisverkehrs westlich des Geltungsbereiches verläuft eine Gashochdruckleitung (16 bar).

### **4.4 Altlasten**

Auf dem Flurstück 332, Flur 45 der Gemarkung Brunschwig befindet sich als Teil der ehemaligen Kaserne ein Komplex mit Tankstelle, Großgaragen, Wartungsgruben und Kfz-Waschhallen mit Schmutzwassersystem einschließlich Ölabscheider. Dieser ist im rechtskräftigen Flächennutzungsplan als für bauliche Nutzungen vorgesehene Flächen (Entwicklungsflächen) deren Böden mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind gekennzeichnet und gemäß der Stellungnahme der Unteren Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde der Stadt Cottbus/Chóšebuz vom 09.03.2023 unter der Reg.-Nr. 010252133 verzeichnet. Für die Fläche hat eine historische Recherche im Jahr 2007 Schadstoffbelastungen in den baulichen Anlagen ergeben, eine Bodenkontamination und Grundwasserbeeinträchtigung sei nicht auszuschließen. Der Boden und bei Verunreinigung des Bodens auch das Grundwasser sind durch einen Gutachter zu untersuchen. Dabei sind die Schadstoffe MKW, PAK, BTEX sowie PCB zu analysieren und zu bewerten. Eine Entfernung der Kennzeichnung im Flächennutzungsplan kann

erst nach Abschluss der Untersuchungen und ggf. erforderlichen Beseitigung der Altlasten erfolgen, weswegen die Kennzeichnung im Vorentwurf der Änderung des Flächennutzungsplanes beibehalten wird.

Gemäß der Stellungnahme der Unteren Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde außerdem weitere Altlastenverdachtsflächen im Änderungsbereich des Flächennutzungsplanes verzeichnet. Auf dem Flurstück 164 in der Flur 45 der Gemarkung Brunschwig befindet sich eine ehemalige wilde Deponie, welche z.T. mit Garagen und einem ehemaligen Munitionslager bebaut ist (Reg.-Nr. 0102520051). Ein wesentliches Gefährdungspotenzial ist daraus nicht abzuleiten. Bei einer Neubebauung ist mit Mehrkosten für die Entsorgung zu rechnen. Die Entsorgungsnachweise sind der Unteren Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde zu übergeben. Im Bereich des Flurstücks 224, der Flur 45 in der Gemarkung Brunschwig befindet sich eine ehemalige wilde Mülldeponie (Reg.-Nr. 0102520061). Bodenuntersuchungen haben ergeben, dass keine Schadstoffbelastung vorliegt. Es besteht kein weiterer Handlungsbedarf. Im Bereich der Flurstücke 197 und 198, Flur 46 in der Gemarkung Brunschwig befindet sich eine weitere ehemalige wilde Mülldeponie (Reg.-Nr. 0102520071). Es werden kleinflächige Verunreinigungen mit Abfällen vermutet, welche mit Kleingartenparzellen bebaut worden. Es besteht im Vorfeld der Bauarbeiten kein weiterer Handlungsbedarf. Bei Tiefbaumaßnahmen ist mit Mehrkosten bezüglich der Abfallentsorgung zu rechnen. Eine Kennzeichnung im Flächennutzungsplan ist nicht erforderlich.

## **5. Planungsrechtliche Grundlagen**

### **5.1 Landesentwicklungsplan**

Die Verordnung über den Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) vom 29.04.2019 ist am 01.07.2019 in Kraft getreten.

Die Stadt Cottbus/Chósebuz ist laut Festlegungskarte und Ziel 3.5 des LEP HR ein Oberzentrum. In Oberzentren sind hochwertige Funktionen der Daseinsvorsorge mit überregionaler Bedeutung räumlich zu konzentrieren.

Gem. Ziel 5.2 „Anschluss neuer Siedlungsflächen“ sind neue Siedlungsflächen an vorhandene anzuschließen. Das Plangebiet grenzt unmittelbar an vorhandene Siedlungsflächen. Zudem ist im Grundsatz G 5.1 beschrieben, dass die Siedlungsentwicklung vorhandene Nachverdichtungspotentiale und Infrastruktur nutzen soll. Dabei sind die Funktionen Wohnen, Arbeiten, Versorgung, Bildung und Erholung einander räumlich zuzuordnen und ausgewogen zu entwickeln.

Gem. Ziel 8.1 soll zur Vermeidung und Verminderung des Ausstoßes klimawirksamer Treibhausgasen eine energiesparende, die Verkehrsbelastung verringernde und zusätzlichen Verkehr vermeidende Siedlungs- und Verkehrsflächenentwicklung angestrebt werden. Dem Grundsatz G 8.3 nach sollen Planungen die zu erwartenden Klimaveränderungen und deren Auswirkungen und Wechselwirkungen berücksichtigen. Hierzu soll, unter anderem, durch Maßnahmen zu Wasserrückhalt und -versickerung sowie zur Verbesserung des Landschaftswasserhaushaltes Vorsorge getroffen werden. Durch eine flächensparende und integrierte Siedlungsentwicklung, kann die zusätzliche Inanspruchnahme von Flächen für Verkehrszwecke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes vermieden und zusätzliche Verkehre minimiert werden. Der Bebauungsplan berücksichtigt die zu erwartenden Klimaveränderungen durch die Begrünung des Plangebiets mit Dach- und Fassadenbegrünungen und die Schaffung quartiers- und stadtklimatisch bzw. gesamtstädtisch positiv auswirkender Grün- und Freiflächen.

Die 10. Änderung des Flächennutzungsplanes ist den Zielen der Raumordnung des Landesentwicklungsplans angepasst (§ 1 Abs. 4 BauGB).

## **5.2 Regionalplan**

Träger der Regionalplanung ist die regionale Planungsgemeinschaft Lausitz-Spreewald. Ein integrierter Regionalplan befindet sich zum Zeitpunkt der Planaufstellung noch in der Aufstellung. Der Aufstellungsbeschluss erfolgte dazu am 20.11.2014. Seit 1998 ist der sachliche Teilregionalplan II „Gewinnung und Sicherung oberflächennaher Rohstoffe“ verbindlich, dieser Teilregionalplan enthält für das Plangebiet keine Vorgaben. Des Weiteren ist der sachliche Teilregionalplan „Grundfunktionale Schwerpunkte“ am 22.12.2021 in Kraft getreten. Der Teilregionalplan übernimmt bezüglich der zentralörtlichen Funktion der Stadt Cottbus/Chósebuz die Ziele des LEP nachrichtlich.

Durch die Teilregionalpläne werden dementsprechend keine für die Planung relevanten Ziele und Grundsätze formuliert. Die 10. Änderung des Flächennutzungsplanes ist damit den Zielen der Raumordnung des Regionalplans angepasst (§ 1 Abs. 4 BauGB).

## **5.3 Überlagerte und angrenzende Bebauungspläne**

Der Geltungsbereich der Änderung des Flächennutzungsplanes liegt im Osten teilweise innerhalb des Geltungsbereiches des wirksamen Bebauungsplanes Nr. W/30,38,40/26 „BTU-Cottbus“ (größter Teil des Bereichs östlich der Jamlitzer Straße). Da die Festsetzungen des bisherigen und rechtskräftigen Bebauungsplanes nicht mehr mit den Zielen der räumlichen Entwicklung für das Gebiet übereinstimmt, wird dieser im Geltungsbereich des parallel aufgestellten Bebauungsplanes Nr. W, N/40, 38/117 „Sondergebiet Forschung und Entwicklung“ Teilbereich 2 durch diesen überplant. Der Bebauungsplan Nr. W/30,38,40/26 „BTU-Cottbus“ tritt nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. W, N/40, 38/117 in dessen Geltungsbereich außer Kraft. Für die Teilbereiche der Änderung des Flächennutzungsplanes außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. W, N/40, 38/117 stellt die Änderung des Flächennutzungsplanes Sonderbauflächen mit der Nutzungstypisierung „Forschung und Entwicklung“ dar. Dies entspricht den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. W/30,38,40/26, welche für diese Flächen Sondergebiete mit der Zweckbestimmung „Hochschulgebiet“ festsetzt.

Westlich und nordwestlich grenzt an den Bereich Änderung des Flächennutzungsplanes der Bebauungsplan „Cottbus – Mittlerer Ring / Teilstück Knotenpunkt Nordring, Pappelallee, Bürger Chaussee“, welcher eine öffentliche Straßenverkehrsfläche festsetzt. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist von der Änderung des Flächennutzungsplanes nicht betroffen.

## **5.4 Integriertes Stadtentwicklungskonzept Cottbus/Chósebuz 2035**

Das Integrierte Stadtentwicklungskonzept Cottbus/Chósebuz 2035 12 (INSEK 2035) 15.04.2019 definiert im Rahmen der Stadtentwicklungsstrategie die vier Zielbereiche Wirtschaftsraum, Wissensraum, Stadtraum und Erlebnisraum.

Wichtiges Ziel im Zielbereich Wirtschaftsraum ist es, die im Zuge des Strukturwandels wegfallenden ca. 8.000 qualifizierten und hochqualifizierten regionalen Arbeitsplätze der Braunkohlewirtschaft sowie in gleicher Größenordnung bei Zuliefer- und Dienstleistungsunternehmen der Branche, mittel- und langfristig vollständig durch die Schaffung von Rahmenbedingungen für neue Arbeitsplätze zu kompensieren. Dazu sollen u.a. quantitativ und qualitativ geeignete Flächen für Gewerbeansiedlungen bereitgestellt werden.

Die BTU stellt einen Funktionsraum mit hohem Entwicklungspotenzial dar und bietet im Zielbereich Wissenschaftsraum ausgezeichnete Möglichkeiten für Forschung und Entwicklung neuer Technologien, so dass sich Cottbus/Chósebuz im Zuge als überregional bekanntes und impulsgebendes Zentrum in der Energieregion Lausitz etablieren kann. Als zentrale Aufgabe

wird die Ansiedlung von Instituten und Forschungseinrichtungen zur Stärkung des Forschungsstandortes definiert.

Das Zentrale Vorhaben ZV4 „Aktive Unterstützung des regionalen Strukturwandels – Vorrang für Wirtschaft, Wissenschaft, Innovation und regionale Funktionen“ leistet zu den Zielbereichen Wirtschaftsraum und Wissensraum unter anderem folgende Beiträge:

- Profilierung der Stadt als Zentrum für Energietechnologie
- Förderung der vorhandenen Branchenkompetenzen in Verbindung mit hiesigem Forschungspotenzial
- Förderung von Knowhow und Wissenstransfer zur Entwicklung neuer Energietechnologie orientierter Geschäftsfelder
- Nutzung der Potenziale des Innovationszentrums für moderne Industrie Brandenburg (IMI) an der BTU.

## **5.5 Sonstige städtebauliche Konzepte**

Im Entwurf des fortgeschriebenen Landschaftsplans der Stadt Cottbus/Chósebuz ist das ehemalige Kasernengelände als Fläche mit hohem Versiegelungsgrad dargestellt. Innerhalb des Bereiches der Änderung des Flächennutzungsplanes sind als Altlastenstandorte drei Altablagerungen und ein Altstandort dargestellt. Der nordöstliche, teilweise mit Kleingärten bebaute Teil des Änderungsbereiches weist ein überdurchschnittliches Ertragspotenzial auf und bildet einen Standort mit feuchten Böden (Landschaftsplan Entwurf, Karte 1). Die Kleingartenflächen sind darüber hinaus als Grün- und Freiflächen von besonderer Bedeutung für die klimatische Ausgleichsfunktion dargestellt. Die unbebauten Flächen nördlich und südlich der Kleingartenflächen stellen Kaltluftentstehungsgebiete dar. Die Gehölze im südlichen Bereich sind außerdem Gehölze von besonderer Bedeutung für die klimatische Ausgleichsfunktion. Die übrigen Flächen im Änderungsbereiches des Flächennutzungsplanes sind bioklimatisch besonders belastet (Landschaftsplan Entwurf, Karte 3).

Das Entwicklungskonzept des Landschaftsplans (siehe Abb. 7) sieht entlang der Pappelallee und des Nordrings den Erhalt und die Entwicklung des Mittleren Grünrings vor. Entlang der Jamlitzer Straße, der Straße An der Windmühle und der südlichen Parallelstraße zum Nordring befinden sich erhaltenswerte Baumreihen. Die Grünflächen zwischen dem Nordring und der Straße An der Windmühle sollen als Feuchtwiesen/Feuchtwälder entwickelt werden (Landschaftsplan Entwurf, Karte 7). Der größte Teil des Plangebiets befindet sich innerhalb von Entwicklungsflächen (Ackerzahl < 30) für ein Biotopverbundsystem für Trockenstandorte (Landschaftsplan Vorentwurf, Karten 8.1 u. 8.2). Entwicklungsflächen können bei entsprechender Pflege in Kernflächen überführt werden. Trockene Saumstrukturen an Gewässern, Wald- und Landwirtschaftswegen sind zu erhalten. Aufforstungen von Kern- und Entwicklungsflächen der Trockenstandorte sollten vermieden werden (Landschaftsplan Entwurf, S. 273f.).

Als besonders konfliktträchtig wurden bei einer baulichen Entwicklung die bisher unbebauten Grünflächen nördlich der Kleingartenflächen beurteilt. Unter Voraussetzung, dass stadtoökologische Belange wie Gebäudebegrünungen, intelligente Regenwasserbewirtschaftung, klimaoptimierte Gebäudeanordnung sowie eine Freiraumgestaltung mit hohem Grünanteil bei der Entwicklungskonzeption und in der nachfolgenden Bauleitplanung eingebunden werden, wurde die Fläche jedoch als konsensfähig eingeschätzt (Landschaftsplan Entwurf, S. 295f.). Darüber hinaus ist sicherzustellen, dass die Luftleitbahn und die klimatische Wirksamkeit der Flächen durch die Bebauung soweit wie möglich nicht beeinträchtigt werden und erhalten bleiben.

Die Überbauung und Inanspruchnahme für sonstige bauliche Anlagen sind auf diesen Flächen auf ein Minimum zu reduzieren<sup>3</sup>.



Abb. 2: Ausschnitt Landschaftsplan Entwurf, Karte 7: Entwicklungskonzept

Die 3. Fortschreibung des Stadtumbaukonzeptes der Stadt Cottbus/Chósebuz von 2018 sieht für den BTU-Campus die zielstrebige Ausnutzung der vorhandenen Flächenpotenziale zwischen dem Campus und dem Nordring für die Erweiterung der Hochschuleinrichtungen, die Schaffung hochschulnahen Wohnens und die Errichtung von entsprechenden Wohnfolgeeinrichtungen vor.

Der nördliche Teil der ehemaligen Kaserne an der Pappelallee wird bis zum Nordring im Gewerbeflächenkonzept von 2020 als Gewerbegebiet „Am Campus“ mit der Funktion Verkehr und Lagerei geführt. Das Gewerbeflächenkonzept sieht die Entwicklung des Standorts mittels des Bebauungsplanes „Sondergebiet Forschung und Entwicklung“ – Teilbereich 2 als höherwertigen Forschungs- und Gewerbebestandort mit Fokus auf Institute und Unternehmen, die die Nähe zur Universität benötigen, vor (Gewerbeflächenkonzept, 2020, S. 92f.).

Der Änderungsbereich des Flächennutzungsplanes befindet sich gemäß dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Cottbus/Chósebuz vom 22.05.2015 mit Änderung im Juli 2016 nicht innerhalb eines zentralen Versorgungsbereiches (Innenstadtzentrum, Nahversorgungszentrum) oder integrierter Nahversorgungslagen bzw. an Ergänzungsstandorten. Weitere konkrete Aussagen des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts zum Änderungsbereich des Flächennutzungsplanes bestehen nicht. Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept befindet sich Stand Dezember 2024 in der Fortschreibung.

<sup>3</sup> Stellungnahme Fachbereich Grün- und Verkehrsflächen, 07.06.2023

## **6. Weitere rechtliche Grundlagen**

### **6.1 Naturschutz**

Die Eichenallee (Roteichen) im Bereich der Jamlitzer Straße ist ein geschützter Landschaftsbestandteil nach § 29 BNatSchG. Die Eichenallee ist ein bedeutsames prägendes Element des Ortsbildes. Alleen dürfen nach § 17 Abs. 1 Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz (BbgNatSchAG) nicht beseitigt, zerstört, beschädigt oder sonst erheblich oder nachhaltig beeinträchtigt werden (Verbote). Im Kronenbereich und 1,5 m darüber hinaus dürfen keine baulichen Anlagen entstehen. Das Parken in der geschützten Allee und in den Wurzelbereichen der Alleebäume (Kronenbereich + 1,5 m) ist untersagt (Baumschutzsatzung).

### **6.2 Denkmalschutz**

Vorgaben des Denkmalschutzes bestehen für den Bereich der Änderung des Flächennutzungsplanes nicht. Es sind keine Bau- oder Bodendenkmäler im Geltungsbereich der Änderung des Flächennutzungsplanes vorhanden.

## **7. Städtebauliches Konzept**

Der im Bereich der Änderung des Flächennutzungsplanes neu entstehende Wissenschafts- und Forschungsstandort soll als Teil des Lausitz Science Parks den bestehenden Campus der BTU einschließlich der Ansiedlungen der außeruniversitären Forschungseinrichtungen wie der Fraunhofer Gesellschaft und dem Deutschen Zentrum für Luft- und Raumfahrt im Osten mit dem technologie- und innovationsbasierten TIP im Westen verbinden und Erweiterungsmöglichkeiten für die bestehenden sowie Ansiedlungsmöglichkeiten für weitere Forschungseinrichtungen und innovative Technologieunternehmen bieten. Die im Süden des Änderungsbereiches des Flächennutzungsplanes angesiedelte Polizeiinspektion Süd und die Verwaltungsgebäude des Landes werden im Bestand erhalten und sollen ggf. punktuell ergänzt werden. Im neu zu beplanenden nördlichen Bereich soll als Teil des neuen Wissenschafts- und Forschungsstandort eine gemischte Nutzung entstehen, die neben Gebäuden für Forschung und Entwicklung auch Wohnnutzungen, gewerbliche Nutzungen wie ein Gründerzentrum sowie Hotels und Tageszentren umfasst. Darüber hinaus soll die, die im Geltungsbereich sowie im angrenzenden BTU-Campus vorhandenen und geplanten Nutzungen, unterstützende Infrastruktur wie Studierendenwohnen, soziale Infrastruktur wie eine Kita und Nahversorgungseinrichtungen entstehen.



Abb. 3: Rahmenplan, Nagler & Dieck Architekten Stadtplaner u. friedburg HHVH, Entwurf Stand 26.04.2023

Die drei Entrées im Norden, Nordwesten und Westen bilden von den äußeren Erschließungsstraßen kommend den Auftakt zum Quartier und leiten über Grünzüge (Quartierspark, Alleepark) bzw. Baum bestandene Quartiersstraßen (Promenaden Nord und Süd) auf den zentralen Platz im Südosten des Quartiers, welcher darüber hinaus den Übergang zwischen dem neuen Quartier im Westen und der zentralen Achse des BTU-Campus (Konrad-Wachsmann-Allee) im Osten bildet. Der neue Jamlitzer Alleepark greift die bestehende denkmalgeschützte und erhaltenswerte Baumallee an der Jamlitzer Straße auf und entwickelt diese zur zentralen Achse des Quartiers, welche das Hauptentrée im Nordwesten fußläufig mit dem zentralen Platz im Südosten verbindet und somit auch eine kurze Verbindung zwischen dem TIP und dem BTU-Campus durch das neue Quartier schafft.

Die drei Entrées rahmen zusammen mit dem zentralen Platz die beiden zentralen Baufelder ein und schaffen kurze Wege zu den vielfältig nutzbaren öffentlichen Freiräumen. An den beiden Entréeplätzen im Nordwesten und Westen und am zentralen Platz fassen die gemischten und öffentlichen Nutzungen (Hotel, Tageszentrum, Gründerzentrum, Nahversorger etc.) die öffentlichen Freiräume mit klaren Raumkanten ein und bespielen diese. Gleichzeitig ermöglichen die groß angelegten Baufelder eine flexible Nutzung und Raumaufteilung im Inneren. Nach außen wird das Quartier durch eine kompakte Bebauung entlang des Nordrings und der Pappelallee vom Verkehrslärm abgeschirmt.

## 8. Änderung der Darstellung des Flächennutzungsplanes

Im Flächennutzungsplan sind die Flächen des Änderungsbereiches bisher als

- Sonderbauflächen mit hohem Grünanteil (grün mit orangem Rand) und der Nutzungstypisierung „Forschung und Hochschule“ im Bereich der Kleingartenanlagen und Garagenhöfe zwischen Nordring und Jamlitzer Straße,
- Sonderbauflächen (orange) mit der Nutzungstypisierung „Militärflächen“ nordwestlich und südöstlich der Kleingartenanlagen,
- Wohnbauflächen (rot) im Bereich der Wohnbebauung „Jamlitzer Straße“,
- gemischte Bauflächen (braun) im nördlichen Teil der ehemaligen Kaserne
- Gemeinbedarfsflächen (pink) mit der Zweckbestimmung „öffentliche Verwaltung“ im südlichen Teil der ehemaligen Kaserne,
- Grün- und Freifläche (grün) mit der Zweckbestimmung „Sport“ östlich des ehemaligen Kasernengeländes und
- Verkehrsflächen (gelb) im Bereich Nordring und Pappelallee

dargestellt (siehe Abb. 4).

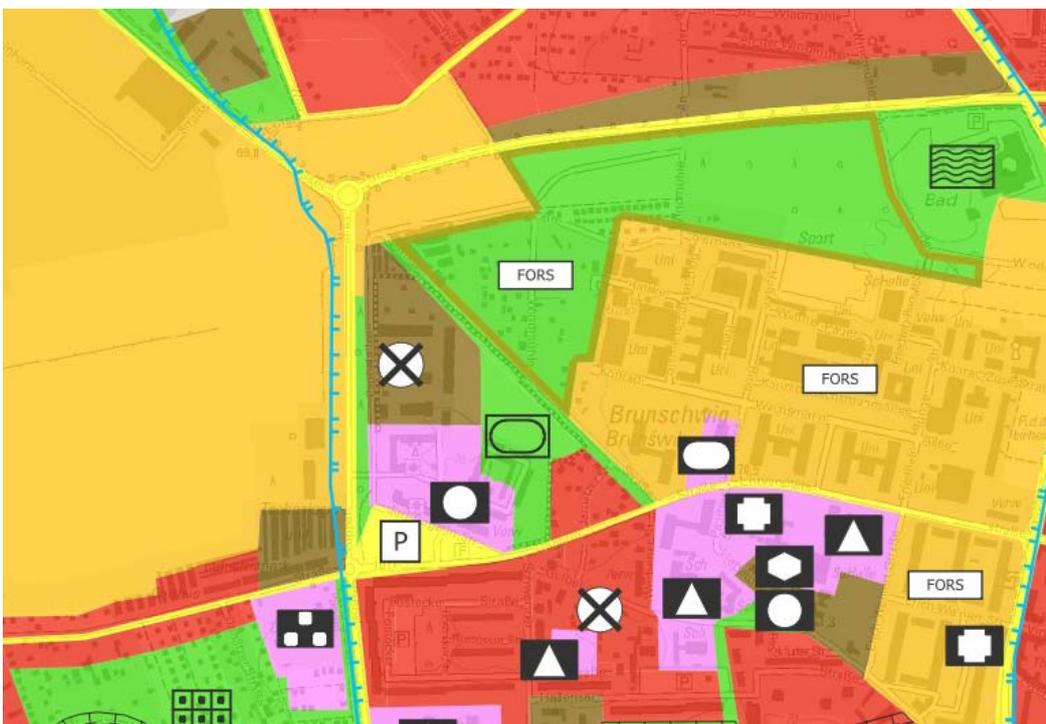


Abb. 4: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan

Entsprechend dem städtebaulichen Konzept und dem parallel in der Aufstellung befindlichen Bebauungsplan Nr. W, N/40, 38/117 „Sondergebiet Forschung und Entwicklung“ Teilbereich 2 wird die Darstellung des Teilbereiches des Flächennutzungsplanes geändert. Dargestellt werden dafür:

- Sonderbauflächen mit der Nutzungstypisierung „Forschung und Hochschule“
- gemischte Bauflächen
- Grün- und Freiflächen, in Teilbereichen mit der Zweckbestimmung „Parkanlagen“
- Gemeinbedarfsflächen mit der Zweckbestimmung „Sicherheit und Ordnung“
- Verkehrsflächen

### **8.1 Sonderbauflächen mit der Nutzungstypisierung „Forschung und Hochschule“**

Die in dem parallel in der Aufstellung befindlichen Bebauungsplan Nr. W, N/40, 38/117 „Sondergebiet Forschung und Entwicklung“ Teilbereich 2 festgesetzten Sondergebiete für „Forschung und Entwicklung“ (SO 1 und 2) sowie „Universität und Forschung“ (SO 3 bis 5) werden als Sonderbauflächen mit der Nutzungstypisierung „Forschung und Hochschule“ dargestellt. Die Sonderbauflächen schließen an die östlich angrenzenden Sonderbauflächen für „Forschung und Hochschule“ im Bereich des bestehenden Zentralcampus der BTU an und sollen Erweiterungsmöglichkeiten für die universitären und außeruniversitären Nutzungen auf dem Campus schaffen. Außerdem sollen die Kapazitäten des Lausitz Science Parks erweitert und Erweiterungsmöglichkeiten für die bestehenden sowie Ansiedlungsmöglichkeiten für weitere Forschungseinrichtungen geschaffen werden. Der Wissens- und Technologietransfer zwischen universitären und außeruniversitären Forschungseinrichtungen sowie Unternehmen soll erweitert und die Synergieeffekte verbessert werden.

Mit der Darstellung der Sonderbauflächen für „Forschung und Hochschule“ entfallen die Sonderbauflächen mit hohem Grünflächenanteil sowie die Sonderbauflächen mit der Nutzungstypisierung „Militärflächen“. Aufgrund der geplanten dichten Bebauung in dem Bereich ist die Darstellung von Sonderbauflächen mit hohem Grünflächenanteil nicht mehr zweckgemäß. Stattdessen soll eine Begrünung des Bereichs durch die Darstellung von Grün- und Freiflächen erfolgen. Die Darstellung der Sonderbauflächen mit der Nutzungstypisierung „Militärflächen“ entspricht ebenfalls nicht mehr den Planungszielen für den Änderungsbereich. Eine militärische Nutzung für die Teilbereiche östlich der Pappelallee ist auch nicht mehr vorgesehen.

### **8.2 Gemischte Bauflächen**

Die in dem parallel in der Aufstellung befindlichen Bebauungsplan Nr. W, N/40, 38/117 „Sondergebiet Forschung und Entwicklung“ Teilbereich 2 festgesetzten Urbanen Gebiete sowie das Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Nachrichtendienste“ werden als gemischte Bauflächen dargestellt. Damit soll die im städtebaulichen Konzept vorgesehene Nutzungsmischung aus Wohnen, Gewerbe, Forschung und sozialen Einrichtungen ermöglicht werden. Ziel ist es ein lebendiges, urbanes Quartier entstehen zu lassen, dass dem städtebaulichen Leitbild der „nutzungsgemischten Stadt der kurzen Wege“ Rechnung trägt. Für die Fläche des von der von der Bundesanstalt für den Digitalfunk der Behörden und Organisationen für Sicherheitsaufgaben (BDBOS) genutzten Technikgebäudes für nachrichtendienstliche Zwecke wird aufgrund der geringen Größe keine eigene Baufläche dargestellt. Die festgesetzte Nutzung ist auch innerhalb einer gemischten Baufläche zulässig.

Diese Flächen werden im Flächennutzungsplan bisher zum Teil bereits als gemischte Bauflächen und zum Teil als Sonderbauflächen mit hohem Grünflächenanteil, als Grün- und Freiflä-

chen mit der Zweckbestimmung „Sport“ und in geringem Umfang als Gemeinbedarfsflächen und Wohnbauflächen dargestellt. Die bisher bereits als gemischte Baufläche dargestellte Fläche bleibt im Wesentlichen durch die Änderung des Flächennutzungsplanes unverändert. Es erfolgt lediglich eine Anpassung der Abgrenzung zu Lasten der Gemeinbedarfsflächen und Wohnbauflächen an den Bestand.

### **8.3 Grün- und Freiflächen**

Die in dem parallel in der Aufstellung befindlichen Bebauungsplan Nr. W, N/40, 38/117 „Sondergebiet Forschung und Entwicklung“ Teilbereich 2 festgesetzten Grünflächen werden als Grün- und Freiflächen dargestellt. Für die im Bebauungsplan als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ festgesetzte Fläche wird außerdem die Zweckbestimmung „Parkanlage“ dargestellt. Auch die im Bebauungsplan als „Quartiersplatz“ sowie Fuß- und Radweg“ festgesetzten Verkehrsflächen werden in die Darstellung der Grün- und Freiflächen miteinbezogen. Die Grün- und Freiflächen mit der Zweckbestimmung „Sport“ südlich der Jamlitzer Straße entfallen. Die Grün- und Freifläche entlang der Jamlitzer Straße wird hingegen nach Norden verlängert und erweitert.

### **8.4 Gemeinbedarfsflächen**

Die Flächen des Landes Brandenburg an der Juri-Gagarin-Straße, auf welchen sich Verwaltungsgebäude für das Landesamt für Denkmalpflege sowie Einrichtungen der Polizeidirektion Süd befinden, sind bisher im Flächennutzungsplan bereits im Wesentlichen als Gemeinbedarfsflächen mit der Zweckbestimmung „Öffentliche Verwaltung“ dargestellt. Da die tatsächliche und im Bebauungsplan festgesetzte Nutzung primär der Unterbringung der Polizeidirektion Süd dient und Verwaltungsnutzungen nur noch untergeordnet vorhanden sind, wird die Zweckbestimmung der Gemeinbedarfsfläche von „Öffentliche Verwaltung“ zu „Sicherheit und Ordnung“ geändert. Die Flächen werden entsprechend des Bestandes und der Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. W, N/40, 38/117 „Sondergebiet Forschung und Entwicklung“ Teilbereich 2 nach Osten erweitert, wodurch die bisher dargestellten Grün- und Freiflächen mit der Zweckbestimmung „Sport“ entfallen. Auch im nördlichen Teilbereich erfolgt eine geringfügige Anpassung der Abgrenzung gegenüber den gemischten Bauflächen.

### **8.5 Verkehrsflächen**

Die dargestellten Verkehrsflächen innerhalb des Änderungsbereiches des Flächennutzungsplanes werden nicht verändert.

## **9. Belange des Umweltschutzes sowie Umweltbericht**

Für den parallel in der Aufstellung befindlichen Bebauungsplan Nr. W, N/40, 38/117 „Sondergebiet Forschung und Entwicklung“ Teilbereich 2 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.

## 10. Flächenbilanz

Darstellung Flächennutzungsplan bisher		Darstellungen Flächennutzungsplan Änderung	
Teilfläche	Größe in m <sup>2</sup>	Teilfläche	Größe in m <sup>2</sup>
Sonderbaufläche mit der Nutzungstypisierung „Forschung und Hochschule“	10.751	Sonderbaufläche mit der Nutzungstypisierung „Forschung und Hochschule“	58.785
Sonderbaufläche mit hohem Grünflächenanteil mit der Nutzungstypisierung „Forschung und Hochschule“	85.598		
Sonderbaufläche mit der Nutzungstypisierung „Militärflächen“	19.034		
Wohnbauflächen	540		
gemischte Bauflächen	33.981	gemischte Bauflächen	73.194
Gemeinbedarfsflächen mit der Zweckbestimmung „öffentliche Verwaltung“	30.344	Gemeinbedarfsflächen mit der Zweckbestimmung „Sicherheit und Ordnung“	39.190
Grün- und Freiflächen mit der Zweckbestimmung „Sport“	23.859		
		Grün- und Freiflächen mit der Zweckbestimmung „Parkanlagen“	39.977
sonstige Grün- und Freiflächen	10.180	sonstige Grün- und Freiflächen	3.143
Verkehrsflächen	359		359
<b>gesamt</b>	<b>214.648</b>		<b>214.648</b>

## 11. Kosten und Finanzierung

Der Stadt Cottbus/Chósebez entstehen für die Änderung des Flächennutzungsplanes unmittelbare Planungskosten einschließlich der notwendigen Gutachten. Die Mittel zur Finanzierung der Planungs- und Gutachterkosten stehen im aktuellen Haushalt der Stadt bereit.