



Beschlussvorlage: II-075/25 StVV
Geschäftsbereich/Dezernat Geschäftsbereich II - Stadtentwicklung, Mobilität und Umwelt
Fachbereich Fachbereich 61 - Stadtentwicklung

Beratungsgegenstand:

Bebauungsplan Nr. N/38/125-2 "Stadtfeld Nachbarschaftsquartier Lausitz Science Park" - Aufstellungsbeschluss

Beschlussvorschlag:

Die Stadtverordnetenversammlung möge beschließen:

Für das im Lageplan gekennzeichnete Gebiet wird gemäß § 1 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) ein Bebauungsplan mit der Bezeichnung Nr. N/38/125-2 „Stadtfeld Nachbarschaftsquartier Lausitz Science Park“ aufgestellt.

Tobias Schick
Oberbürgermeister

<p><u>Beratungsergebnis des HA/der StVV:</u></p> <p><input type="checkbox"/> einstimmig <input type="checkbox"/> mit Stimmenmehrheit</p> <p><input type="checkbox"/> laut Beschlussvorschlag</p> <p><input type="checkbox"/> mit Veränderungen (siehe Niederschrift)</p>	<p>Beschluss-Nr.:</p> <p>Tagung am: TOP:</p> <p>Anzahl der Ja-Stimmen:</p> <p>Anzahl der Nein-Stimmen:</p> <p>Anzahl der Stimmenthaltungen:</p>
--	--

Problembeschreibung/Begründung:

Anlass und Ziel der Planung

Mit der Entwicklung des Stadtfeldes soll ein modernes, nachhaltiges und umweltgerechtes Quartier in unmittelbarer Nähe zur Cottbuser Innenstadt und des Zentralcampus der Brandenburgischen Technischen Universität Cottbus-Senftenberg (BTU C-S) entstehen. Das Quartier soll die Wohnbedarfe, die sich aus der Entwicklung des Lausitz Science Parks (LSP) sowie der Erweiterung der BTU C-S ergeben, erfüllen. Somit ist das Stadtfeld eines der **Kernprojekte des Strukturwandels** in der Stadt Cottbus/Chósebus.

Am 22.12.2021 fasste die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Cottbus/Chósebus den Aufstellungsbeschluss zum **Bebauungsplan Nr. N/38/125 „Stadtfeld“** einschließlich der parallelen **Änderung des Flächennutzungsplanes** (FNP) über das gesamte Stadtfeld. Im Weiteren wurde für diesen Bereich zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung eine **Vorkaufsrechtssatzung** erlassen. Zwischen 2021 und 2024 erarbeitete das Büro „Studio Wessendorf“ den **Rahmenplan Stadtfeld** (Anlage 4), welcher am 29.05.2024 von der Stadtverordnetenversammlung als Zielbild und Grundlage für die weitere Planung und Entwicklung des Gebietes beschlossen wurde. Parallel wurde ein **energetisches Quartierskonzept** von der DSK erarbeitet.

Auf Grundlage der Idee der thematischen „Schollen“ (Quartiere) aus der Rahmenplanung, zur Steigerung der Rechtssicherheit und zur Gewährleistung einer zügigen und effizienten Bearbeitung soll für jedes der fünf Quartiere ein **separates Bebauungsplanverfahren** durchgeführt werden, das jeweils mit einem separaten Aufstellungsbeschluss eingeleitet wird (Anlage 2).

Das **Nachbarschaftsquartier** nimmt in der Wohnraumentwicklung eine besondere Rolle ein, da sie als Bindeglied zum nördlich gelegenen Wohngebiet fungiert. Dementsprechend ist der Anteil der **Wohnnutzungen mit ca. 280 WE** (ca. 60 % der BGF) im Nachbarschaftsquartier am höchsten im Stadtfeld.

Ein zentrales Element des Rahmenplanes besteht in einem Grünzug, der sich zwischen den einzelnen Quartieren erstreckt und eine Abfolge verschiedener Grünstrukturen, Parks sowie Aufenthaltsräume schafft. Dieser **zentrale Park** erhöht die Qualität der Wohnquartiere und wird für Retentionsflächen und das Regenwassermanagement genutzt.

Verfahren

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. N/38/125-2 „Stadtfeld Nachbarschaftsquartier Lausitz Science Park“, als Teilbereich des 26 ha umfassenden Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. N/38/125 „Stadtfeld“, erfolgt unter Beachtung der Bestimmungen des BauGB im **Regelverfahren mit Umweltbericht**. Der rechtsgültige Flächennutzungsplan der Stadt Cottbus/Chósebus wird gemäß Beschluss vom 22.12.2021 für das gesamte Stadtfeld im Parallelverfahren geändert (§ 8 Abs. 3 BauGB).

Parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Stadtfeld Nachbarschaftsquartier Lausitz Science Park“ erfolgt die Aufstellung der angrenzenden Bebauungspläne „Stadtfeld Bildungscampus Lausitz Science Park“ und „Stadtfeld Innovationsquartier Lausitz Science Park“, um Synergieeffekte zu nutzen und gleichzeitig flexibel reagieren zu können.

Mittlerweile liegt der Vorentwurf vor, zu welchem nun gemäß §3 (1) und §4 (1) BauGB die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange (TöB) durchgeführt werden soll.

Lage / räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet des Nachbarschaftsquartiers befindet sich innerhalb des Kerngebietes des LSPs im Nordwesten der Stadt Cottbus/Chósebuz im Ortsteil Ströbitz/Strobice (Anlage 1). Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von ca. 6,2 ha. Die Eigentümerstruktur der Grundstücke ist divers.

Der Geltungsbereich wird im Norden vom Ernst-Heilmann-Weg und im Osten von der Sielower Landstraße begrenzt, westlich und südwestlich schließen sich die Geltungsbereiche der zugleich aufzustellenden Bebauungspläne „Stadtfeld Bildungscampus Lausitz Science Park“ und „Stadtfeld Innovationsquartier Lausitz Science Park“ an. Im Südosten grenzt der vorliegende Geltungsbereich an das sogenannte „Eingangsquartier“ des Stadtfeldes, für das zu späterem Zeitpunkt ein Bebauungsplanverfahren angestrebt wird (Anlage 3).

Beteiligung Bürgerverein

Der Bürgerverein Ströbitz/Strobice wurde am 03.02.2026 zum Aufstellungsbeschluss beteiligt und um Stellungnahme gebeten.

Anlagen:

- *Anlage 1 – Übersichtsplan*
- *Anlage 2 – Abgrenzungen der Geltungsbereiche*
- *Anlage 3 – Geltungsbereich Bebauungsplan Nr. N/38/125-2 „Stadtfeld Nachbarschaftsquartier Lausitz Science Park“*
- *Anlage 4 – Rahmenplan Stadtfeld*

Finanzielle Auswirkung

Finanzielle Auswirkungen:

1. Gesamtkosten

99.373,09 € (ca. 45 % Fördermittel)

2. Sicherstellung der Finanzierung

Fördermittel: WNE AUF EHH 511040000 | 5317017

Eigenmittel: Gutachterkonto 511010000 | 5431008

3. Folgekosten

1. Haushaltmäßige Auswirkungen auf den Ergebnis-/Finanzhaushalt:

Ja Nein

<u>Ergebnishaushalt:</u>	Produkt/Sachkonto		
	511010000 5431008	511040000 5317017	
Erträge:	0,00	4140017 4141017	45.000,00
Aufwand:	70.000,00		50.000,00

<u>Finanzhaushalt:</u>	Produkt/Sachkonto		
	511010000 7431008	511040000 7317017	
Einzahlungen:	0,00	6140017 6141017	45.000,00
Auszahlungen:	70.000,00		50.000,00

2. Deckung der Aufwendungen/Auszahlungen:

<u>Ergebnishaushalt:</u>	Produkt/Sachkonto
Erträge:	s.o.
Aufwand:	s.o.

<u>Finanzhaushalt:</u>	Produkt/Sachkonto
Einzahlungen:	s.o.
Auszahlungen:	s.o.

Stellungnahme der Fachbereiche

Beratungsfolge	Termin	Status	Zuständigkeit
Ausschuss für Bau und Verkehr	11.03.2026	öffentlich	Vorberatung
Ausschuss für Umwelt, Ordnung und Sicherheit	12.03.2026	öffentlich	Vorberatung
Hauptausschuss	18.03.2026	öffentlich	Kenntnisnahme
Stadtverordnetenversammlung	25.03.2026	öffentlich	Entscheidung

Ortsbeiräte:

<input type="checkbox"/> OBR Branitz	<input type="checkbox"/> OBR Dissenchen/Schlichow	<input type="checkbox"/> OBR Döbbrick/Maiberg
<input type="checkbox"/> OBR Gallinchen	<input type="checkbox"/> OBR Groß Gaglow	<input type="checkbox"/> OBR Kahren
<input type="checkbox"/> OBR Kiekebusch	<input type="checkbox"/> OBR Merzdorf	<input type="checkbox"/> OBR Saspow
<input type="checkbox"/> OBR Sielow	<input type="checkbox"/> OBR Skadow	<input type="checkbox"/> OBR Willmersdorf

Bürgervereine:

<input type="checkbox"/> Mitte	<input type="checkbox"/> Sandow	<input type="checkbox"/> Spremberger Vorstadt
<input type="checkbox"/> Madlow / Sachsendorf	<input checked="" type="checkbox"/> Ströbitz	<input type="checkbox"/> Schmellwitz