



Beschlussvorlage: II-077/25 StVV
Geschäftsbereich/Dezernat Geschäftsbereich II - Stadtentwicklung, Mobilität und Umwelt
Fachbereich Fachbereich 61 - Stadtentwicklung

Beratungsgegenstand:

Bebauungsplan Nr. N/38/125-4 "Stadtfeld Bildungscampus 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/38/125-4 „Stadtfeld Bildungscampus Lausitz Science Park“ aufgestellt.

Tobias Schick
Oberbürgermeister

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

Problembeschreibung/Begründung:

Anlass und Ziel der Planung

Mit der Entwicklung des Stadtfeldes im Lausitz Science Park (LSP) 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 steigenden Wohnbedarfe, die sich aus der Entwicklung des Lausitz Science Parks 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).

Der **„Bildungscampus“** dient gemäß der Rahmenplanung der Einrichtung von Kindertages- und Schulplätzen, deren Bedarf im Rahmen der Entwicklung des LSPs und insbesondere durch die im Stadtfeld geplanten ca. 1.100 Wohneinheiten entsteht. Entsprechend wird im Bebauungsplan die planungsrechtliche Sicherung eines **Gemeinbedarfsstandorts** mit Kapazitäten für Schulbebauung einschließlich Gebäuden und Flächen für Sportanlagen sowie eine Kindertagesstätte vorgesehen.

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 zudem für Retentionsflächen und das Regenwassermanagement genutzt.

Verfahren

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. N/38/125-4 „Stadtfeld Bildungscampus 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 Bildungscampus Lausitz Science Park“ erfolgt die Aufstellung der angrenzenden Bebauungspläne „Stadtfeld Nachbarschaftsquartier 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 im April 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 Bildungscampus 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. 4,9 ha.

Der Geltungsbereich wird im Norden vom Ernst-Heilmann-Weg und im Süden vom Nordring begrenzt, östlich schließen sich die Geltungsbereiche der zugleich aufzustellenden Bebauungspläne „Stadtfeld Nachbarschaftsquartier Lausitz Science Park“ und „Stadtfeld Innovationsquartier Lausitz Science Park“ an. Im Westen grenzt der vorliegende Geltungsbereich an das sogenannte „Produktive Quartier“ des Stadtfeldes, für das zu späterem Zeitpunkt ein Bebauungsplanverfahren angestrebt wird (Anlage 3).

Kleingärten

Von der Planung betroffen sind die Kleingartenanlagen (KGA) „Am Mühlberg“ und „Roseneck“, welche sich im Eigentum der Stadt Cottbus/Chósebuz befinden, an den Kreisverband verpachtet sind und dem Bundeskleingartengesetz unterliegen. Die Verwaltung ist seit 2023 im Austausch mit dem Kreisverband sowie den Vorständen der beiden KGAs. Den Vereinen wurde zugesichert, dass eine Inanspruchnahme frühestens ab 2029 erfolgen wird.

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/38/125-4 „Stadtfeld Bildungscampus Lausitz Science Park“
 - Anlage 4 – Rahmenplan Stadtfeld

Finanzielle Auswirkung

Finanzielle Auswirkungen:

1. Gesamtkosten

76.731,20 € (82,1 % Fördermittel, 17,9 % Eigenmittel)

2. Sicherstellung der Finanzierung

Fördermittel: WNE AUF EHH 511040000 5317017

Eigenmittel: Gutachtenkonto 511010000 5431008

3. Folgekosten

/ _____

1. Haushaltmäßige Auswirkungen auf den Ergebnis-/Finanzhaushalt:

Ja Nein

| | | | |
|--------------------------|-------------------|-------------------|-----------|
| <u>Ergebnishaushalt:</u> | Produkt/Sachkonto | | |
| | 511010000/5431008 | 511040000/5317017 | |
| Erträge: | 0,0 | 4140017 / 4141017 | 63.000,00 |
| Aufwand: | 40.000,00 | | 70.000,00 |
| <u>Finanzhaushalt:</u> | Produkt/Sachkonto | | |
| | 511010000/7431008 | 511040000/7317017 | |
| Einzahlungen: | 0,0 | 6140017 / 6141017 | 63.000,00 |
| Auszahlungen: | 40.000,00 | | 70.000,00 |

2. Deckung der Aufwendungen/Auszahlungen:

| | |
|--------------------------|-------------------|
| <u>Ergebnishaushalt:</u> | Produkt/Sachkonto |
| Erträge: | |
| Aufwand: | |
| <u>Finanzhaushalt:</u> | Produkt/Sachkonto |
| Einzahlungen: | |
| Auszahlungen: | |

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 |