



Vorlagen-Nr.	
StVV	IV - 034/22
HA	

Geschäftsbereich: IV

Fachbereich: 61

Termin der Tagung: 25.05.2022

Vorlage zur Entscheidung	
<input type="checkbox"/> durch den Hauptausschuss	<input checked="" type="checkbox"/> öffentlich
<input checked="" type="checkbox"/> durch die Stadtverordnetenversammlung	<input type="checkbox"/> nichtöffentlich

Beratungsfolge:	Datum		Datum
<input checked="" type="checkbox"/> Dienstberatung Oberbürgermeister	12.04.2022	<input checked="" type="checkbox"/> Ausschuss für Umwelt und Klimaschutz	12.05.2022
<input type="checkbox"/> Ausschuss für Haushalt und Finanzen		<input checked="" type="checkbox"/> Ausschuss für Bau und Verkehr	11.05.2022
<input type="checkbox"/> Ausschuss für Recht, Ordnung, Sicherheit und Petitionen		<input checked="" type="checkbox"/> Hauptausschuss	18.05.2022
<input type="checkbox"/> Ausschuss für Soziales, Gesundheit und Rechte für Minderheiten		<input checked="" type="checkbox"/> Stadtverordnetenversammlung	25.05.2022
<input type="checkbox"/> Ausschuss für Bildung, Sport, Kultur und sorbisch/wendische Angelegenheiten		<input type="checkbox"/> Beteiligung Ortsbeiräte nach KVerf	
<input type="checkbox"/> Ausschuss für Wirtschaft, Beteiligung und Strukturwandel		<input type="checkbox"/> Information an AG Ortsteile	
		<input type="checkbox"/> Jugendhilfeausschuss	

Beratungsgegenstand:

Einleitungsbeschluss zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. N/49/49 „Albert-Zimmermann-Kaserne“ (CIC) nebst Änderung des Flächennutzungsplanes

Beschlussvorschlag:

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Cottbus/Chósebuz möge beschließen:

- Die Änderung des Bebauungsplanes Nr. N/49/49 „Albert-Zimmermann-Kaserne“ (CIC) wird gemäß § 1 Abs. 3 Satz 1 Baugesetzbuch (BauGB) i. V. m. § 2 Abs. 1 Satz 1 BauGB eingeleitet.
- Der Flächennutzungsplan der Stadt Cottbus/Chósebuz wird für den Geltungsbereich des vorbezeichneten Bebauungsplanes im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB entsprechend den Zielen des Bebauungsplanes geändert.

Holger Kelch

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:

Die mit Satzungsbeschluss vom 29.06.2011 am 22.10.2011 in Kraft getretene 2. Änderung des Bebauungsplanes (B-Plan) Nr. N/49/49 „Albert-Zimmermann-Kaserne“ (CIC) – Bezeichnung des Gebietes im Weiteren auch „TIP Nord“ – setzt für das ca. 71,61 Hektar große Areal ein Gewerbegebiet fest, das die Rahmenbedingungen für einen Hochtechnologiestandort in unmittelbarer Nähe zur Brandenburgischen Technischen Universität Cottbus-Senftenberg (BTU C-S) mit hochwertiger industrieller Architektur im Zusammenhang mit dem historisch-denkmalgeschützten Gebäudebestand schafft.

Die Zielvorstellung des Landes Brandenburg, im Zusammenwirken mit der BTU C-S und nach Vorbildern erfolgreicher Wissenschafts- und Technologieparks – wie bspw. in Berlin Adlershof oder in Potsdam Golm – den sogenannten Lausitz Science Park (LSP) in Cottbus/Chósebutz aufzubauen, wirkt sich unmittelbar auf den Geltungsbereich des in Rede stehenden B-Planes aus. Die Etablierung des LSP soll hauptsächlich im Nordwesten der Stadt und im städtebaulichen Kontext der Areale um den Technologie- und Innovationspark (TIP) Cottbus/Chósebutz, den Zentralcampus der BTU C-S nebst den beiden Teilbereichen des Sondergebietes Forschung und Entwicklung, das Stadtfeld und auch um den TIP Nord erfolgen. Die vorgenannte Zielrichtung sowie die sich geänderten Bedarfe im Rahmen der hiesigen Strukturentwicklung implizieren eine Neuausrichtung des Planareals und der Planungsziele sowie eine Neubetrachtung und Anpassung der im in Rede stehenden B-Plan getroffenen Festsetzungen. Dies inkludiert insbesondere die Notwendigkeit einer Änderung der bisher ausschließlich im Geltungsbereich festgesetzten Gebietskategorie Gewerbe (GE) nach § 8 BauNVO. Perspektivisch ist ebenfalls die Ausweisung von Sonder- respektive Mischgebieten auf einzelnen Baufeldern anzustreben mithin dem avisierten Entwicklungsziel eines innovativen Wissenschafts- und Technologieparks hinsichtlich der Nutzungsvielfalt und Durchmischung von Flächen für Arbeit, Wohnen, Freizeit und Grün Rechnung getragen werden kann.

Maßgebend für die Planänderung ist demnach die Erforderlichkeit die Festsetzungen des bezeichneten B-Planes an die mit den Zielen für den LSP verbundene künftige Ausrichtung für den Standort anzupassen und so eine abgestimmte städtebauliche Entwicklung des Gesamtareals zu ermöglichen. Die wesentlichen, bei der Änderung des B-Planes für den TIP Nord zu erreichenden Ziele sind:

- Neustrukturierung/-gliederung der Baufelder mit einer Fokussierung auf die potentiellen Nutzungen im Bereich Wissenschaft, Forschung und Entwicklung;
- Konzentration der gewerblichen Entwicklung im westlichen Teil des Geltungsbereiches und insb. entlang der Burger Chaussee;
- Prüfung der Festsetzung von Baufeldern der Kategorien Sonstiges Sondergebiet gem. § 11 BauNVO und Mischgebiet gem. § 6 BauNVO vornehmlich im östlichen Teil des Geltungsbereiches;
- Überprüfung des innergebielichen Erschließungssystems unter Beachtung der neuen Zielstellung (jedoch mit dem grundsätzlichen Ansatz, keine umfänglichen Anpassungen vornehmen zu müssen);
- Erhalt des festgesetzten Grünzuges entlang des Fehrower Weges als Pufferzone zur angrenzenden Wohnnutzung;
- Abgleich der mit der geplanten baulichen Entwicklung des Gebietes einhergehenden Eingriffe in Natur und Landschaft mit den bisher festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen entsprechend aktueller natur- und artenschutzrechtlicher Vorgaben.

Die Darstellungen des Flächennutzungsplanes (FNP) der Stadt Cottbus/Chósebutz für den Bereich des TIP Nord sind entsprechend der Änderung des B-Planes anzupassen. Die erforderlichen Planungsleistungen zum Änderungsverfahren des B-Planes und des FNP werden durch die Stadt im Rahmen ihrer kommunalen Planungshoheit durchgeführt und finanziert. Die Finanzierung erfolgt zum Teil über Fördermittel. Es ist beabsichtigt, eine Zuwendung aus dem Programm „Strukturentwicklung zum Lausitzer Braunkohlerevier Land Brandenburg“ zu erlangen. Ein entsprechender Projektsteckbrief wird kurzfristig abgestimmt und eingereicht. Die notwendigen, über die Förderquote hinausgehenden Kosten für den B-Plan nebst Fachgutachten werden in der Haushaltsplanung 2023ff berücksichtigt. Für dieses Jahr entfaltet das Vorhaben keine Kassenwirksamkeit.

Mit der Einleitung des Verfahrens zur Änderung des B-Planes sind die Voraussetzungen zum potentiellen Einsatz planungsrechtlicher Instrumente (Zurückstellung von Baugesuchen/Vorhaben nach § 15 BauGB oder Beschluss einer Veränderungssperre nach § 14 BauGB) gegeben, die eine Sicherstellung der Entwicklungsziele für den LSP gewährleisten.

Der Bürgerverein e. V. Schmellwitz wurde am 16.03.2022 über die beabsichtigte Änderung des B-Planes informiert.

Anlagen

Anlage 1: Übersichtsplan

Anlage 2: Lageplan mit Geltungsbereich zum Bebauungsplan sowie zur Flächennutzungsplanänderung

Anlage 3: Beteiligung Bürgerverein e. V. Schmellwitz

Finanzielle Auswirkungen:

Ja

Nein

1. Gesamtkosten:

ca. 250.000,00 EUR (Kostenschätzung gemäß HOAI 2021 für Planungs- und Gutachterleistungen)

2. Sicherstellung der Finanzierung:

Fördermittel aus dem Programm „Strukturentwicklung zum Lausitzer Braunkohlerevier Land Brandenburg“ sowie Eigenmittel der Stadt über die Restkosten

3. Folgekosten:

keine