



---

Beschlussvorlage:	II.1-015/24 StVV
Geschäftsbereich/Dezernat	Dezernat II.1 für Stadtentwicklung, Mobilität und Umwelt
Fachbereich	Fachbereich 61 - Stadtentwicklung

**Beratungsgegenstand:**

Teilgebiet Lausitz Sciene Park (LSP) - Bebauungsplan Nr. W/49/73 „Technologie- und Innovationspark Cottbus/Chósebuz,“ sowie Änderung des Flächennutzungsplanes - Beschluss zur erneuten Beteiligung der Öffentlichkeit

---

**Beschlussvorschlag:**

Die Stadtverordnetenversammlung möge beschließen:

1. Die Bezeichnung des Bebauungsplanes wird von „Technologie- & Industriepark Cottbus“ Teil Cottbus in „Technologie- und Innovationspark Cottbus/Chósebuz“ geändert.
2. Der geänderte Entwurf des Bebauungsplanes Nr. W/49/73 „Technologie- und Innovationspark Cottbus/Chósebuz“ in der Fassung vom 28.03.2024 bestehend aus Planzeichnung mit Planzeichenerklärung und textlichen Festsetzungen wird einschließlich der dazugehörigen Begründung nebst Umweltbericht gebilligt.
3. Der geänderte Entwurf der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes für den Teilbereich „Technologie- und Innovationspark Cottbus/Chósebuz“ in der Fassung vom 28.03.2024 sowie die dazugehörige Begründung nebst Umweltbericht wird gebilligt.
4. Der Geltungsbereich des in Punkt 3 genannten und entsprechend § 8 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) im Parallelverfahren zu ändernden Teilbereiches des Flächennutzungsplanes wird einhergehend mit der neuen Entwurfsfassung reduziert.
5. Die in Punkt 2 und 3 genannten geänderten Bauleitplanentwürfe sind mit ihren jeweils dazugehörigen Begründungen nebst Umweltberichten gemäß § 4a Abs. 3 BauGB i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB im Internet zu veröffentlichen.

---

In Vertretung  
Marietta Tzschope



## **Problembeschreibung/Begründung:**

### Lage / räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet zum Technologie- und Innovationspark (TIP) – als ein Teilbereich des Kerngebietes des Lausitz Science Park (LSP) – liegt im Nordwesten der Stadt Cottbus/Chósebus im Ortsteil Ströbitz und umfasst weite Areale des ehem. Militärflugplatzes Cottbus-Nord. Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes (B-Plan) umfasst eine Fläche von ca. 218,57 Hektar, die sich zum Teil im privaten, jedoch weitestgehend im kommunalen Eigentum befindet. Ursprünglich umfasste das gesamte Entwicklungsgebiet zum TIP ebenfalls einen zusätzlichen ca. 112,58 Hektar großen Bereich im Hoheitsgebiet der Gemeinde Kolkwitz, für welchen ein separates Aufstellungsverfahren für einen B-Plan mit der Bezeichnung Nr. W/49/73 „Technologie- & Industriepark Cottbus“ Teil Kolkwitz auf den Weg gebracht wurde. Dieses wird jedoch mit Verweis auf die unter dem Punkt „Verfahrensstand“ aufgeführten Gründe nicht weitergeführt und soll formell beendet werden.

Das Plangebiet wird im Norden durch den Campus Nord der Brandenburgischen Technischen Universität Cottbus-Senftenberg (BTU), im Nordosten durch die Burger Chaussee, im Osten durch die Pappelallee, im Süden durch die Dahlitzer Straße sowie die Fichtestraße und im Westen durch die Stadtgrenze zur Gemeinde Kolkwitz beschränkt.

Der Geltungsbereich der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes (FNP) für den Teilbereich TIP umfasst eine Fläche von ca. 239,5 Hektar. Mit der neuen Entwurfsfassung zur vorstehenden Änderung geht damit im Vergleich zur Vorgängerfassung eine Reduzierung des Änderungsbereiches einher (ursprünglich ca. 324 Hektar), die nun nicht mehr die vormals inkludierten Areale des TIP Nord (in Gänze) sowie des sog. Stadtfeldes und des Sondergebietes Forschung und Entwicklung Teilbereich 2 (jeweils in Teilen) einschließt, sondern identisch zum Geltungsbereich des in Aufstellung befindlichen B-Planes zum TIP ist, jedoch im Vergleich zu diesem die innenliegende Photovoltaikanlagen impliziert. Die vorbezeichneten herausgelösten Bereiche, die grundsätzlich ebenfalls einer FNP-Änderung bedürfen, werden jeweils in die Verfahren zu den entsprechenden B-Plänen eingestellt und an der Stelle im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB geändert.

### Anlass und Ziel der Planung

Die Stadt hat in 2007 die Gesamtliegenschaft um den ehemaligen, hauptsächlich militärisch genutzten Flugplatz Cottbus-Nord mit dem Ziel erworben, die städtebaulichen und wirtschaftlichen Entwicklungspotentiale des Revitalisierungsareals zu heben und die planerischen sowie erschließungstechnischen Vorbereitungen zur Nachnutzung der Konversionsfläche zu forcieren. Ursprünglich war die Entwicklung eines Industrie- und Gewerbegebietes vorgesehen.

Im Rahmen der Gestaltung des Strukturwandels avancierte jedoch die Idee der Etablierung eines innovativen Wissenschafts- und Forschungsparks analog erfolgreicher Vorbilder, wie bspw. Berlin/Adlershof, zu einem der Schlüsselprojekte für Cottbus/Chósebus. Im Nordwesten der Stadt soll in enger Kooperation mit dem Land Brandenburg, der BTU und weiteren Partnern in den nächsten Jahrzehnten auf insgesamt ca. 420 Hektar Fläche universitätsnah der LSP entwickelt werden. Das b-plangegegenständliche Areal um den ehem. Militärflugplatz stellt dabei mit seiner Größe und Flächenverfügbarkeit ein zentrales Teilgebiet des LSP dar.

Die strategische Neuausrichtung und die neuen respektive geänderten Planungsziele für das TIP-Gelände stellen nunmehr vornehmlich auf die Bereitstellung von Flächen für wissenschafts-, innovations- sowie technologieorientierte Forschungs- und Entwicklungseinrichtungen und nicht mehr für emissionsintensive Industrie- und Gewerbeansiedlungen ab. Mit der Aufstellung des B-Planes werden die planungsrechtlichen Zulässigkeitsvoraussetzungen für die bezeichneten Planungsziele geschaffen. Aus vorgenannten Gründen empfiehlt der Fachbereich Stadtentwicklung ferner den Titel des B-Planes von „Technologie- & Industriepark Cottbus“ in „Technologie- und Innovationspark Cottbus/Chósebus“ zu ändern.

### Verfahrensstand

Mit Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 24.10.2007 wurden die Verfahren zur Aufstellung des B-Planes und zur parallelen Änderung des FNP formell eingeleitet (Beschlussnummer: IV-099-41/07). Seither gab es neben den frühzeitigen Beteiligungsschritten drei förmliche Öffentlichkeits- und Behörden/TöB-Beteiligungen nach § 3 Abs. 2 BauGB resp. § 4 Abs. 2 BauGB (letztmalig in 2018). Infolge von fortwährenden Planentwurfs- und Projektausrichtungsänderungen konnten die Bauleitpläne bisher nicht zur Rechtskraft geführt werden.

Das Erfordernis einer erneuten, nunmehr vierten Öffentlichkeitsbeteiligung begründet sich insbesondere vor dem Hintergrund der benannten strategischen Neuausrichtung des TIP-Areals und damit einhergehender umfassender Plananpassungen sowie infolge der vornehmlich seit 2019 im gesamten Geltungsbereich festgestellten, außerordentlichen Betroffenheit von natur- und artenschutzrechtlichen Belangen. Zu letzteren sind vorwiegend die durch Fachgutachten und -kartierungen eruierten umfangreichen Vorkommen einer Vielzahl gesetzlich besonders und/oder streng geschützter Arten (u. a. Wolf, Zauneidechse, Kleiner Waldportier) und Biotope zu nennen. Mit der Planumsetzung ist demnach eine Berührung der Verbotstatbestände des § 44 Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) verbunden. Im weiteren Bauleitplanverfahren war damit zu prüfen, inwieweit der B-Plan infolge der Verstöße gegen die artenschutzrechtlichen Verbote noch vollzugsfähig (und damit zulässig/rechtssicher) ist und in welchem Maße seitens der unteren Naturschutzbehörde Ausnahmen, bspw. nach § 30 BNatSchG und § 45 BNatSchG, im Rahmen der perspektivischen Planumsetzung in Aussicht gestellt werden können. Da eine Durchsetzung der TIP-Entwicklung in seinen ursprünglichen Grenzen zu nahezu unüberwindbaren natur- und artenschutzrechtlichen Problematiken geführt hätte, wurde eine Minimierung der Eingriffe unausweichlich. Dazu ist insbesondere auf den Verzicht der baulichen Inanspruchnahme des Zehsower Waldes hinzuweisen (in der Planfassung aus 2018 war noch die Festsetzung von großflächigen Gewerbe-/Industriegebieten avisiert), um einem Habitatverlust und einer beachtlichen Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten entgegenzuwirken. Mit dem Walderhalt einhergehend wird im weiteren Planverfahren in Gänze der seinerzeit für den TIP ebenso vorgesehene Teil Kolkwitz obsolet. Die noch ausstehende, formelle Beendigung des Aufstellungsverfahrens zum B-Plan Nr. W/49/73 „Technologie- & Industriepark Cottbus“ Teil Kolkwitz sowie des parallelen Verfahrens zur 14. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Kolkwitz für den Teilbereich „TIP – Cottbus“ soll zeitnah mittels Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung Kolkwitz herbeigeführt werden. Zur Weiterführung des Verfahrens für den Teil Cottbus/Chósebus stehen nach derzeitigem Kenntnisstand keine unüberwindbaren Belange mehr entgegen, da neben der übergeordneten Flächenreduzierung ferner auch sämtliche arten- und

nachurschutzfachliche Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen (A&E-Maßnahmen) geschärft und konform den aktuellen Rechtsprechungen qualifiziert wurden.

Die Verfahren zur Aufstellung des B-Planes sowie zur zugehörigen Änderung des FNP sollen nun gemäß § 4a Abs. 3 BauGB i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB mit der Öffentlichkeitsbeteiligung zum geänderten B-Planentwurf in der Fassung vom 28.03.2024 (Anlage 1) nebst der zugehörigen Begründung (Anlage 2) und zum Entwurf der 3. FNP-Änderung in der Fassung vom 28.03.2024 (Anlage 3) nebst der zugehörigen Begründung (Anlage 4) weitergeführt werden. Die Durchführung einer vierten Öffentlichkeitsbeteiligung infolge der neuen resp. umfangreich geänderten Planentwürfe ist zwingend notwendig und mit dem erzielten Planungsstand gerechtfertigt.

### Festsetzungen und Umweltbelange

Die sich – wie unter dem Punkt „Anlass und Ziel der Planung“ bereits beschrieben – im Rahmen des Strukturwandels ergebenen, geänderten Bedarfe erfordern eine grundsätzliche Neuausrichtung des Planareals weg von einem reinen Industrie- und Gewerbegebiet hin zu einem Wirtschaftsstandort mit dem geschärften Fokus auf Wissenschaft, Forschung, Technologie und Entwicklung. Um vorstehendem Entwicklungsziel Rechnung zu tragen, werden im nordöstlichen Geltungsbereich des B-Planentwurfes Sondergebiete gem. § 11 Baunutzungsverordnung (BauNVO) mit der Zweckbestimmung „Bildung, Forschung und Entwicklung“ festgesetzt. Diese dienen vornehmlich der Unterbringung von privaten und öffentlichen Forschungs- und Entwicklungseinrichtungen im direkten bzw. erweiterten Umfeld der BTU. Überwiegend im stadtabgewandten Nordwesten des Plangebietes sind Gewerbegebiete gem. § 8 BauNVO festgesetzt, die zur Etablierung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben zur Verfügung stehen. Trotzdem das geplante Nutzungsspektrum nach BauNVO nicht umfassend eingeschränkt wird, sollen die sich ansiedelnden Unternehmen einen Innovations- und Forschungsbezug aufweisen. Im Süden des Geltungsbereiches werden Mischgebiete gem. § 6 BauNVO festgesetzt. Diese sollen die entlang der Dahlitzer Straße und Fichtestraße bestehende Bebauung abrunden resp. behutsam ergänzen und Entwicklungsmöglichkeiten für Wohngebäude und nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe ermöglichen. Darüber hinaus wird das Flugplatzmuseum im Bestand gesichert und als Gemeinbedarfsfläche mit entsprechender Zweckbestimmung festgesetzt.

Neben den Regelungen der für eine Bebauung vorgesehen Flächen (Baugebiete im B-Plan bzw. Bauflächen im FNP) erfolgen in den Bauleitplänen insb. noch zu den Themen Denkmalschutz, Umweltschutz, Altlasten und Kampfmittelbelastungen umfassende Festsetzungen, Hinweise und nachrichtliche Übernahmen. Vor dem Hintergrund der Maßgabe, den überwiegenden Teil des erforderlichen Eingriffes in Natur und Landschaft im Plangebiet selbst (weitestgehend im südlichen Teil des Geltungsbereiches) resp. in unmittelbarer Umgebung (externe zugeordneter Maßnahmenbereich im OT Sielow) auszugleichen, sind dabei die ausführlichen natur- und artenschutzrechtlichen Regelungen hervorzuheben.

### Beteiligung Bürgerverein

Der Bürgerverein Ströbitz wurde zu den neuen Planentwurfsunterlagen sowie zur angestrebten erneuten Beteiligung der Öffentlichkeit beteiligt und um Stellungnahme gebeten.

## Anlagen

- Anlage 1: Bebauungsplanentwurf Nr. W/49/73 „Technologie- und Innovationspark Cottbus/Chósebus“ in der Fassung vom 28.03.2024
- Anlage 2: Begründung einschließlich Umweltbericht zum Bebauungsplan mit Entwurfsstand vom 28.03.2024
- Anlage 3: Entwurf 3. Änderung des Flächennutzungsplanes für den Teilbereich „Technologie- und Innovationspark Cottbus/Chósebus“ in der Fassung vom 28.03.2024
- Anlage 4: Begründung einschließlich Umweltbericht zur 3. Änderung des Flächennutzungsplanes mit Entwurfsstand vom 28.03.2024

*Hinweis:* Die Anlagen 1 bis 5 zum Umweltbericht des Bebauungsplanentwurfes (Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung, Artenschutzrechtliche Fachbeiträge, Bestands- und Konfliktplan sowie Grünordnungsplan, Gehölzartenliste, Kartierberichte) und die Anlagen 1 und 2 zum Umweltbericht des FNP-Entwurfes (Biotoptypenkartierung, Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung) werden ausschließlich digital über das Informationsportal Session bereitgestellt.

---

## **Finanzielle Auswirkung**

### **Finanzielle Auswirkungen:**

#### 1. Gesamtkosten

199.816,68 EUR

#### 2. Sicherstellung der Finanzierung

Die noch offenen Kosten in Höhe von 68.868,74 EUR des Gesamtauftrages mit einer Summe in Höhe von 199.816,68 EUR sind im Haushalt 2024 gesichert (*Hinweis:* Eine zweckgebundene Zuwendung in Höhe von 104.177,06 EUR aus der Förderrichtlinie Strukturentwicklung zum Lausitzer Braunkohlerevier Land Brandenburg wurde bewilligt – Zuwendungsbescheid der ILB vom 26.04.2022).

#### 3. Folgekosten

keine

**1. Haushaltmäßige Auswirkungen auf den Ergebnis-/Finanzhaushalt:**

Ja  Nein

Ergebnishaushalt: Produkt/Sachkonto

Erträge: 571 030 000 / 4141025

Aufwand: 571 030 000 / 5431008

Finanzhaushalt: Produkt/Sachkonto

Einzahlungen: 571 030 000 / 6141025

Auszahlungen: 571 030 000 / 7431008

**2. Deckung der Aufwendungen/Auszahlungen:**

Ergebnishaushalt: Produkt/Sachkonto

Erträge: 571 030 000 / 4141025

Aufwand: 571 030 000 / 5431008

Finanzhaushalt: Produkt/Sachkonto

Einzahlungen: 571 030 000 / 6141025

Auszahlungen: 571 030 000 / 7431008

**Stellungnahme der Fachbereiche**

---

Beratungsfolge	Termin	Status	Zuständigkeit
Ausschuss für Bau und Verkehr	15.05.2024	öffentlich	Vorberatung
Ausschuss für Umwelt und Klimaschutz	16.05.2024	öffentlich	Vorberatung
Hauptausschuss	22.05.2024	öffentlich	Kenntnisnahme
Stadtverordnetenversammlung	29.05.2024	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"/> Schmallwitz