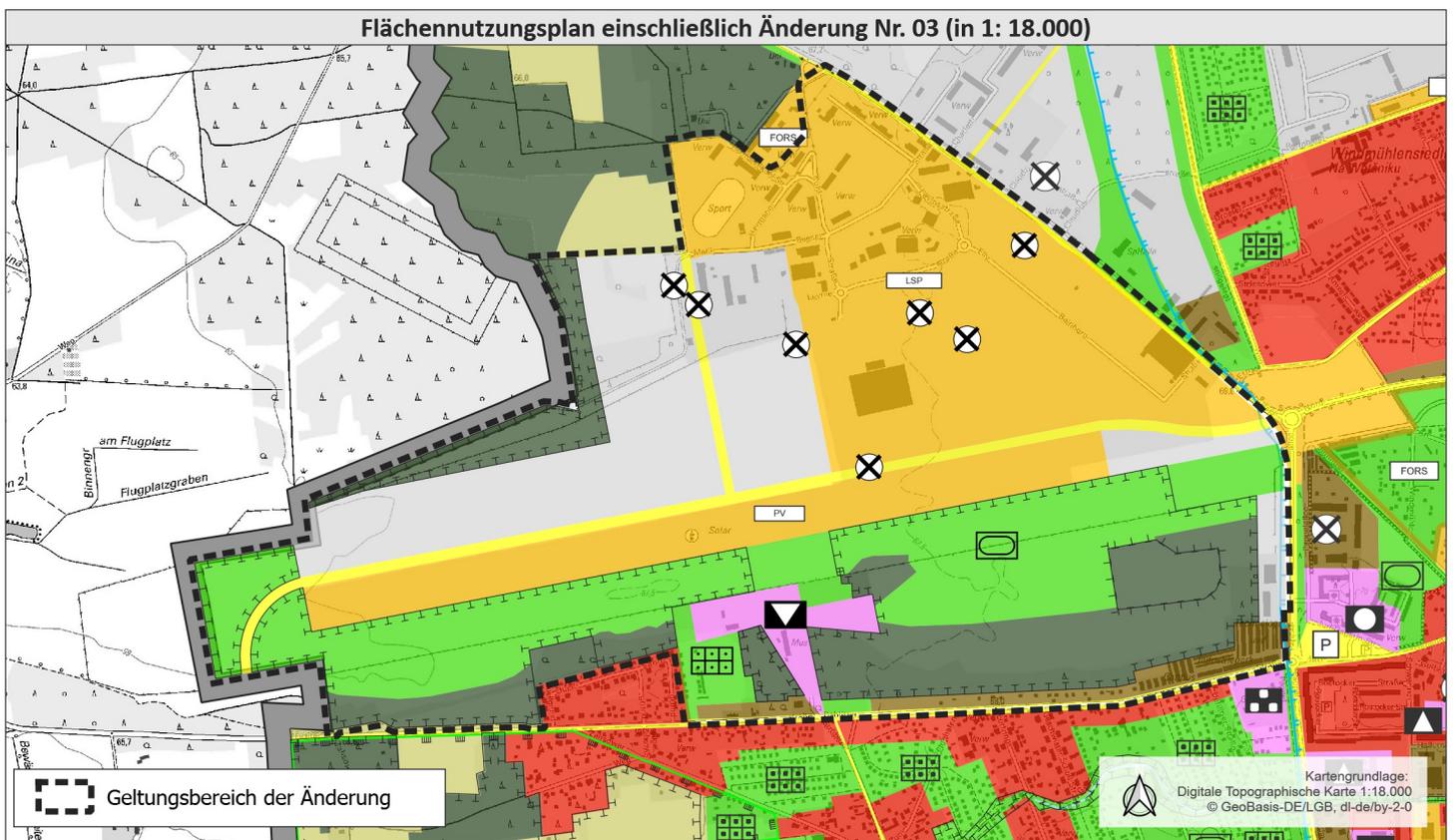
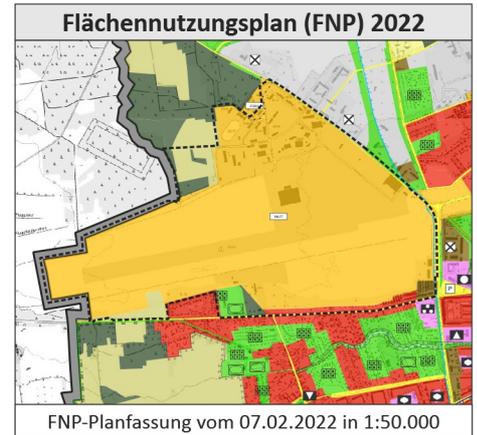
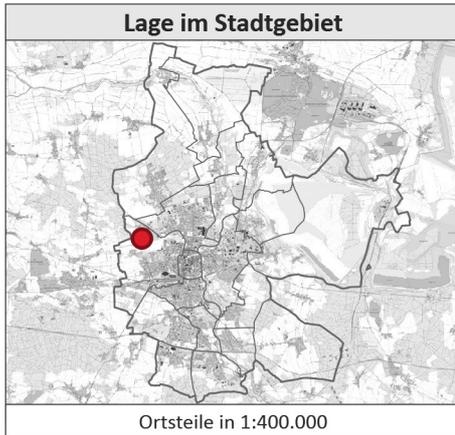




Teilbereich „Technologie- und Innovationspark Cottbus/Chósebus“

Planungsstand: Entwurf vom 28.03.2024



Feststellungsbeschluss

Der Feststellungsbeschluss zur 03. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Cottbus wurde durch die Stadtverordnetenversammlung am: gefasst.

.....
Ort, Datum

.....
Oberbürgermeister

.....
Amtssiegel

Genehmigung

Die Genehmigung wurde gemäß § 6 (1) und (3) BauGB mit Schreiben vom durch das Ministerium für Infrastruktur und Landesplanung erteilt.

Die Genehmigung wurde gemäß § 6 (5) BauGB am ortsüblich bekanntgemacht.

.....
Ort, Datum

.....
Oberbürgermeister

.....
Amtssiegel

Ausfertigung

Es wird bestätigt, dass der Inhalt und die Darstellungen der Änderung des Flächennutzungsplanes in dieser Ausfertigung mit dem hierzu ergangenen Feststellungsbeschluss und der Genehmigung übereinstimmen.

.....
Ort, Datum

.....
Oberbürgermeister

.....
Amtssiegel

**Begründung**

Die Stadt Cottbus/Chósebuž möchte den ehemaligen Cottbuser Militärflugplatz als Konversionsfläche einer neuen Nutzung zuzuführen. Die Stadt hat die ehemalige militärische Liegenschaft zu diesem Zweck erworben. Ursprünglich sollte im Plangebiet zusammen mit weiteren Flächen in der benachbarten Gemeinde Kolkwitz ein Industrie- und Gewerbegebiet entstehen. Die Planungen in der Gemeinde Kolkwitz wurden zwischenzeitlich aus natur- und artenschutzrechtlichen Gründen eingestellt. Für das Plangebiet in der Stadt Cottbus ist nun die Entwicklung eines Technologie- und Innovationsparks (TIP) vorgesehen.

Das Plangebiet ist dabei die Kernfläche des Lausitz Science Parks (LSP), dass eines der wichtigsten Projekte zur Gestaltung des Strukturwandels in der Stadt Cottbus darstellt. Mit dem Lausitz Science Park soll unter Federführung der Brandenburgisch Technischen Universität Cottbus-Senftenberg ein überregional bedeutsamer Standort für öffentliche und private Forschungs- und Entwicklungseinrichtungen entwickelt werden.

Große Teile des Plangebiets sind aktuell als planungsrechtlicher Außenbereich im Sinne des § 35 BauGB einzuordnen. Die geplanten Nutzungen sind damit nach aktuellem Planungsrecht überwiegend nicht zulässig. Die Aufstellung eines Bebauungsplans ist zur Umsetzung der geplanten Nutzungen daher erforderlich.

Die Darstellungen des rechtsgültigen FNP entsprechen ebenfalls nicht mehr den aktuellen Planungszielen. Der rechtsgültige Flächennutzungsplan der Stadt Cottbus/Chósebuž stellt für das Plangebiet überwiegend ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Militär“ dar. Weil die militärische Nutzung des Plangebiets dauerhaft aufgegeben wurde, entsprechen die Darstellungen des rechtswirksamen Flächennutzungsplans weder dem aktuellen Bestand noch den geplanten Nutzungen. Lediglich für einen schmalen Streifen entlang der Dahlitzer Straße und der Fichtestraße sind Wohnbauflächen, eine gemischte Baufläche sowie Freiraumnutzungen (Flächen für Wald, für die Landwirtschaft und Grünflächen mit den Zweckbestimmungen Sport und Dauerkleingärten) dargestellt. Auch im Nordwesten des Plangebiet sind Teilflächen als Flächen für Wald und Landwirtschaft dargestellt.

Die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplans sind nicht aus den Darstellungen des vorhandenen Flächennutzungsplans entwickelbar. Daher erfolgt eine Teiländerung des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes Cottbus im Parallelverfahren zum Bebauungsplan "Technologie- und Innovationspark Cottbus/Chósebuž" gem. § 8 Abs. 3 BauGB.

Im Norden des Änderungsbereichs wird eine Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Lausitz Science Park“ ausgewiesen. Die Sonderbaufläche dient der Unterbringung von privaten und öffentlichen Forschungs- und Entwicklungseinrichtungen im direkten bzw. erweiterten Umfeld der Brandenburgischen Technischen Universität Cottbus-Senftenberg sowie den nordöstlich der Burger Chaussee befindlichen Bestandsflächen des LSP-Teilbereiches TIP Nord.

Im zentralen Gebiet des Änderungsbereichs wird in einer Ost-West Ausdehnung eine Sonderbaufläche für Photovoltaikanlagen dargestellt. Für den Änderungsbereich wird die Baufläche ausgewiesen, um den Bebauungsplan Nr. W/49/93 „Photovoltaikanlage TIP-Cottbus“ innerhalb der vorbereitenden Bauleitplanung zu sichern.

Nördlich und östlich der geplanten neuen Ost-West-Straße werden Gewerbliche Bauflächen dargestellt. Die Gewerblichen Bauflächen werden i. S. einer Angebotsplanung als gewerblich zu nutzenden Flächen des geplanten Technologie- und Innovationsparks ausgewiesen. Entlang der Dahlitzer Straße und Fichtestraße im Süden des Plangebiets wird eine gemischte Baufläche dargestellt.

Die Fläche, die das Flugplatzmuseum derzeit nutzt, wird als Gemeinbedarfsfläche ausgewiesen. Diese dient der Bestandssicherung sowie der weiterführenden Entwicklung des Flugplatzmuseums und der damit verbundenen Vergrößerung der Fläche.

Im Ergebnis der Änderung des Flächennutzungsplans werden sich die Festsetzungen des Bebauungsplans "Technologie- und Innovationspark Cottbus/Chósebuž" aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans ableiten.



Legende: Flächennutzungsplan der Stadt Cottbus/Chósebuž

Planfassung vom 07.02.2022 in den Gebietsgrenzen vom 06.08.2003 (Blatt-Nr.: 1/2)

Geltungsbereich



Stadtgrenze
(vom 06.08.2003)

Bauflächen

- Wohnbauflächen
- Gemischte Bauflächen
- Gewerbliche Bauflächen
- Sonderbauflächen
(mit Nutzungsgrenzen)
- Sonderbaufläche
mit hohem Grünanteil
- Sonderbaufläche
für Windkraftnutzung
- Versorgungseinrichtungen
des Gewerbegebietes

Zweckbestimmungen für Sonderbauflächen:

- Behörden
- Justizvollzugsanstalt
- Militärflächen
- Großflächiger Einzel-
und Großhandel
- Hotel, Messen,
Kongresse, Soziales
- Erholung, Park
- Sport und Freizeit
- Forschung/Hochschule
- Kliniken
- Nahversorgungszentrum
- Erneuerbare Energien
- Lausitz Science Park

Wasserflächen, Flächen für die Wasserwirtschaft und die Regulierung des Wasserabflusses

- Wasserflächen
- Zone I
- Zone II
- Schutzgebiete für Grund-
und Quellwasserbildung *
- Zone III A
- Zone III B

Flächen für Landwirtschaft und Wald

- Flächen für die
Landwirtschaft
(Acker-, Wiesen- und Ödland)
- Flächen für Wald

Grün- und Freiflächen

- Grün- und Freiflächen
- Badeplatz
- Kleingarten
- Spielplatz
- Friedhof
- Parkanlage
- Sport
- Festwiese

Flächen für den Gemeinbedarf

- Gemeinbedarfsflächen
- Schule
- Soziales
- Gesundheit
- Sport
- Schulgarten
- Sicherheit und Ordnung
- Kultur
- Öffentliche Verwaltung
- Feuerwehr
- Kirche, konfessionelle
Einrichtungen
- Veranstaltungsort

Abgrabungen / Gewinnung von Bodenschätzen

- Flächen für Abgrabungen
- Flächen für die
Gewinnung von
Bodenschätzen
- Tagebausicherheitslinie *

Verkehrsflächen

- Autobahn
- Hauptverkehrs-, Haupt-
sammel- und ausgewählte
Sammelstraßen
- Ortsumfahrung Cottbus
(2. Verkehrsabschnitt im Bau)
- Flächen des ruhenden Verkehrs
(ausgewählte Anlagen)
- Straßenbahn
(Bestandsnetz)
- Straßenbahn
(pot. Erweiterung)
- Busbahnhof
- Hauptbahnhof
- Bahnflächen

Planungen, Nutzungsregelungen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

- Schutzgebiete im Sinne
des Naturschutzrechts
- geplante Schutzgebiete
im Sinne des Natur-
schutzrechts
- Naturschutzgebiet *
- Landschaftsschutzgebiet *
- Schutzgebiet entsprechend der EG-Vogelschutzrichtlinie
(Special protected bird area) * ****
- Schutzgebiete entsprechend der
Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie
- Naturschutzgebiet
(Planung ***)
- Landschaftsschutzgebiet
(Planung ***)
- Flächen für Renaturierung
- Flächen für Maßnahmen
zum Schutz, zur Pflege und
zur Entwicklung von Boden,
Natur und Landschaft

Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen

- Flächen für Ver- und
Entsorgungsanlagen
- Flächen für Ver- und
Entsorgungsanlagen
mit hohem Grünanteil
- Bauflächen, für die eine
zentrale Abwasserbeseitigung
nicht vorgesehen ist **
- Fernwärme
- Gas
- Abwasser
- Wasser
- Elektrizität
- Funkturm
- Abfall

Sonstiges

- Für bauliche Nutzungen
vorgesehene Flächen
(Entwicklungsflächen), deren Böden
erheblich
mit umweltgefährdenden Stoffen
belastet sind **
- von der Genehmigung am 04.07.2003 ausgenommene Flächen
- Redaktionelle Abgrenzung vom 07.06.2022 zum Geltungsbereich folgender
nachrichtlicher Übernahmen: Planfeststellungsbeschluss Gewässer Ausbau
Cottbuser See, Teilvorhaben 2 - Herstellung des Cottbuser Sees, Verordnung
über den Braunkohleplan Cottbus Nord - Zielkarte Bergbaufolgelandschaften
- * Nachrichtliche Übernahme
- ** Kennzeichnungen
- *** Vermerke
- **** Flächen in Blatt 2/2