



## AMTLICHE BEKANNTMACHUNG

### Erneute Öffentlichkeitsbeteiligung zum Bebauungsplanentwurf Nr. W/49/73 „Technologie- und Innovationspark Cottbus/Chósebuz“

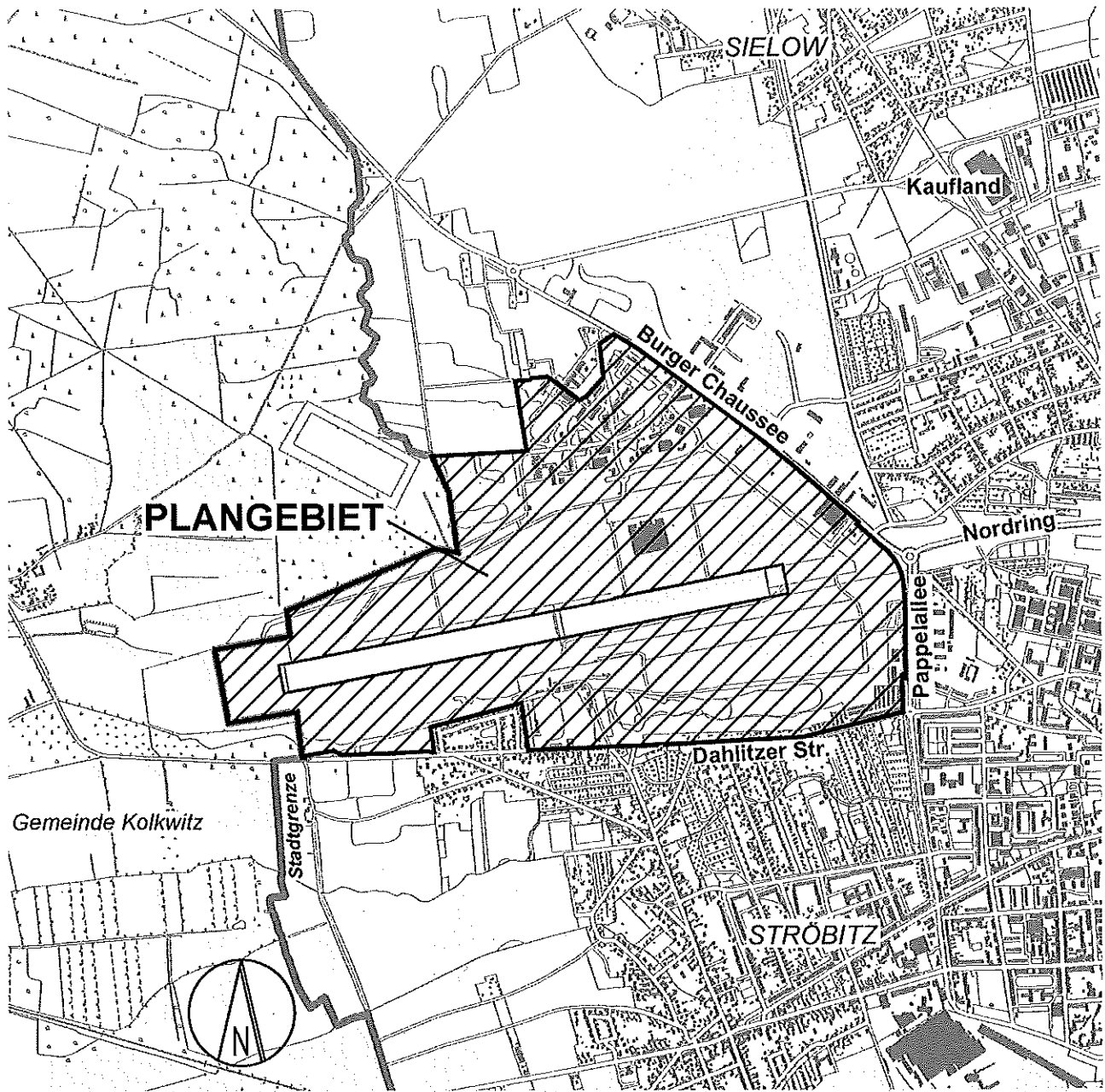
Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Cottbus/Chósebuz hat in ihrer Sitzung am 29.05.2024 die Bezeichnung des Bebauungsplanes (B-Plan) mit der Nummer W/49/73 von „Technologie- & Industriepark Cottbus“ Teil Cottbus in „Technologie- und Innovationspark Cottbus/Chósebuz“ geändert. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. W/49/73 „Technologie- und Innovationspark Cottbus/Chósebuz“ in der Fassung vom 28.03.2024 wurde einschließlich der zugehörigen Begründung in gleicher Sitzung gebilligt und die erneute Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 4a Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes sollen nicht mehr die planungsrechtlichen Zulässigkeitsvoraussetzungen für einen Industrie- und Gewerbepark geschaffen werden, sondern nunmehr die für einen Wissenschafts- und Forschungspark. Infolge der daraus resultierenden umfangreichen Änderungen des Bauleitplanentwurfes wird die erneute Beteiligung in Bezug auf die gesamte Planunterlage durchgeführt, worauf hiermit entsprechend § 4a Abs. 3 BauGB hingewiesen wird. Parallel erfolgt ferner eine Änderung des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes für den gegenständlichen Teilbereich, da der Bebauungsplan nicht aus den derzeitigen Darstellungen entwickelt werden kann.

Der räumliche Geltungsbereich des aufzustellenden Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von ca. 218,57 Hektar. Die im räumlichen Umgriff innenliegende Photovoltaikanlage ist dabei nicht Bestandteil des Geltungsbereiches. Der Geltungsbereich wird wie folgt begrenzt:

- im Norden: Campus Nord der Brandenburgischen Technischen Universität Cottbus-Senftenberg (BTU) und Bürger Chaussee
- im Osten: Pappelallee
- im Süden: Dahlitzer Straße und Fichtestraße
- im Westen: Stadtgrenze zur Gemeinde Kolkwitz

Die Lage des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanentwurfes ist in nachfolgendem Kartenausschnitt dargestellt. Maßgebend ist die Abgrenzung des Geltungsbereiches im Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 28.03.2024.



Gemäß § 4a Abs. 3 BauGB erfolgt eine erneute Öffentlichkeitsbeteiligung zum Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 28.03.2024 mit der zugehörigen Begründung nebst Umweltbericht und weiteren wesentlichen umweltbezogenen Stellungnahmen nach § 3 Abs. 2 BauGB. Entsprechend werden die vorgenannten Unterlagen ins Internet im Zeitraum vom **08.07.2024 bis einschließlich 19.08.2024** unter [www.cottbus.de/bauplanung](http://www.cottbus.de/bauplanung) eingestellt.

Ergänzend werden die Unterlagen im vorgenannten Zeitraum im Foyer des Technischen Rathauses, Karl-Marx-Straße 67, 03044 Cottbus öffentlich ausgelegt. Während dieser Frist können dort die Auslegungsunterlagen zu folgenden Zeiten eingesehen werden:

montags und mittwochs	von 07:00 bis 15:00 Uhr
dienstags	von 07:00 bis 17:00 Uhr
donnerstags	von 07:00 bis 18:00 Uhr



freitags  
samstags

von 07:00 bis 13:00 Uhr  
von 09:00 bis 12:00 Uhr

Während dieser Zeit können zu den Auslegungsunterlagen Anregungen und Hinweise vorgebracht werden. Diese sind bis spätestens 21.08.2024 vorzugsweise elektronisch per E-Mail an die Adresse [bauplanung@cottbus.de](mailto:bauplanung@cottbus.de) zu senden. Ferner besteht die Möglichkeit der Abgabe von Stellungnahmen per Post an den Fachbereich Stadtentwicklung der Stadtverwaltung Cottbus/Chósebusz, Technisches Rathaus, Karl-Marx-Straße 67, 03044 Cottbus.

Nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen können gemäß § 4a Abs. 5 BauGB bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben.

Zu diesem Planverfahren sind folgende Arten umweltbezogener Informationen verfügbar:

Umweltbericht sowie in folgender Auflistung enthaltene Fachgutachten/Stellungnahmen:

- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (AFB) aus 03/2024
- Endbericht und Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zum Wolf aus 02/2021
- Bestands- und Konfliktplan (Stand 21.03.2024)
- Grünordnungsplan (Stand 21.03.2024)
- Kartierberichte
  - Biotope und FFH-Lebensraumtypen (2020)
  - Schmetterlinge, Laufkäfer, Spinnen und xylobionte Käfer (2020)
  - Fledermäuse (2021)
  - Brutvögel (2020)
  - Amphibien und Reptilien (2020)
  - hügelbauende Waldmeisen (2020)
- Gutachten Schallimmissionsschutz vom 26.06.2014
- Schalltechnische Stellungnahme / Geräuschkontingentierung vom 21.09.2023
- Bericht Niederschlagsentwässerung für das TIP-Gelände vom 12.11.2015
- Stellungnahme zur Normen- und Richtlinienaktualität des Entwässerungsgutachtens Niederschlagswasser vom 15.06.2023
- Abschlussbericht Grundwassermonitoring aus 08/2012
- Abschlussbericht Sanierungsausführung ehem. Tanklager vom 22.02.2013
- Dokumentation Kampfmittelberäumung und Rückbaumaßnahmen vom 14.12.2010
- Stellungnahme des Landesamtes für Umwelt aus der letzten Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 2 BauGB vom 10.08.2018 – Stellungnahme bezog sich vornehmlich auf die Entwurfssfassung zum Bebauungsplan vom Februar 2018
- Stellungnahme des Landesbetrieb Forst Brandenburg (untere Forstbehörde) aus der letzten Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 2 BauGB vom 08.08.2018 (zzgl. Stellungnahme aus 2014) – Stellungnahme bezog sich vornehmlich auf die Entwurfssfassung zum Bebauungsplan vom Februar 2018
- Stellungnahme des Fachbereiches Umwelt und Natur (untere Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde, untere Wasserbehörde, untere Naturschutzbehörde) aus der letzten Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 2 BauGB vom 15.08.2018 – Stellungnahme bezog sich vornehmlich auf die Entwurfssfassung zum Bebauungsplan vom Februar 2018

Als Teil der Begründung enthält der Umweltbericht umweltrelevante Informationen zur Bestandsaufnahme und zu Bewertungen des Umweltzustandes sowie die Prognose/Bewertung der Auswirkungen der Planung. Die Kernaussagen im Hinblick auf die Auswirkungen der Planung stellen sich im Umweltbericht und in den vorliegenden umweltbezogenen Unterlagen und Stellungnahmen in Bezug



auf die einzelnen Schutzgüter wie folgt dar (Schutzgut – Kernaussagen und Art der vorhandenen Informationen):

### **Fläche**

- Beeinträchtigungen durch Nutzungsänderung des Gebietes
- mittel bis hohe Auswirkungen infolge Flächeninanspruchnahme durch Versiegelung
- Entsiegelung von im B-Plangebiet vorhandenen ehemaligen Flugplatzflächen
- weiterer Ausgleich über qualitative Aufwertung von Freiflächen (Grünlandaufwertung, waldbauliche Maßnahmen, Gehölzpflanzungen und Extensivierungsmaßnahmen) innerhalb Plangebiet und im Maßnahmenkomplex Sielow
- mit B-Planumsetzung verbundene Beeinträchtigungen werden als ausgleichbar betrachtet

### **Mensch, Gesundheit und Bevölkerung**

- umfangreiche Altlastensanierungen wurden bereits durchgeführt; Altlastenstandorte und -verdachtsflächen sind jedoch noch immer vorhanden
- Schutzansprüche der östlich und südlich des Plangebietes liegenden Wohnnutzungen
- Einschränkung der Wohnumfeld- und Naherholungsfunktion (weiträumiger, gering bebauter Stadtrand hin zu dichter mehrgeschossiger Bebauung, Zunahme der Geräuschemissionen durch Gewerbe- und Verkehrslärm)
- Ausschluss von potentiellen Lärmschutzkonflikten mittels Festsetzung von Emissionskontingenten für die künftigen Gewerbe- und Sondergebiete entsprechend des erarbeiteten Schallimmissionsschutzgutachtens nebst der schalltechnischen Stellungnahme
- erhebliche Verkehrslärmbeeinträchtigungen werden ausgeschlossen, da kein Industriegebiet mehr entwickelt wird
- Ausgleich des nicht vermeidbaren Verlustes der Erholungs- und Freizeitfunktion des Areal mittels Festsetzung qualitativer Aufwertungsmaßnahmen der Bau- und Freiflächen des Plangebietes (u. a. Straßenbaumpflanzungen, Gehölzpflanzungen auf Baugrundstücken, extensive Dachbegrünung, Fassadenbegrünung, Entwicklung Grasnelkenflur, Entwicklung trockener Sandheiden, Waldrandgestaltung, ökologischer Waldumbau, Aufforstung)
- die zu erwartenden Beeinträchtigungen sind in angemessenem Umfang innerhalb des B-Plangebiets ausgleichbar

### **Biotope, Pflanzen und biologische Vielfalt**

- Biotoptypen- und FFH-Lebensraumtypenkartierung wurde erarbeitet
- gesetzlich geschützte Biotope nach § 30 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sowie wertgebende Pflanzenarten sind im Plangebiet vorhanden
- nach § 29 BNatSchG geschützte Alleeen werden als Erhalt festgesetzt
- Beeinträchtigungen respektive Verlust von geschützten Pflanzenarten und Biotopen infolge der Flächeninanspruchnahmen sind unvermeidbar
- vollumfängliche Kompensation der Biotopverluste mittels festgesetzter Ausgleichsmaßnahmen (u. a. Entwicklung Grasnelkenflur, Entwicklung Sandtrockenrasen, Entwicklung von artenreichem Extensivgrünland mit gehölzfreien Dauerbrachen und Strauchgruppen) möglich
- Verlust von Wäldern wird mit entsprechenden Maßnahmen (Waldrandgestaltung, ökologischer Waldumbau, Aufforstung) vollständig kompensiert
- erforderliche Waldumwandlungen gem. § 8 Landeswaldgesetz werden im Zuge der potentiellen Baugenehmigungsverfahren in Abstimmung mit der unteren Forstbehörde zum tatsächlichen Zeitpunkt der baulichen Inanspruchnahmen durchgeführt
- Waldflächen innerhalb der Baufelder weisen keine Waldfunktionen auf; Erholungswald (nordwestlich in das Plangebiet hineinragend) bleibt vollständig erhalten



### **Tiere (biologische Vielfalt und Artenschutz)**

- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag, spezifischer Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zum Wolf sowie Kartierungen zu den Artengruppen Reptilien, Amphibien, Laufkäfer, Heuschrecken, Spinnen, Tag- und Nachtfalter sowie geschützte hügelbauende Waldameisen vorliegend
- Plangebiet ist aufgrund seiner relativen Unzerschnittenheit und der Anbindung an einen größeren naturnahen Waldkomplex bedeutsam für Arten mit geringeren Aktivitätsradien
- insbesondere planungsrelevant sind bei Säugetieren der Wolf und 11 Fledermausarten, bei Reptilien die Zauneidechse, bei Insekten der Kleine Waldportier (Schmetterling/Tagfalter) und hügelbauende Ameisen sowie im Bereich der Avifauna verschiedene Brutvogelarten (u. a. Brachpieper, Heidelerche und Steinschmätzer)
- Vermeidung der Tötung, Störung und/oder Zerstörung von Fortpflanzungs- und/oder Ruhestätten (Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG) geschützter und im Plangebiet vorkommender Tierarten mittels Festsetzung/Hinweisgebung umfassender planinterner und tlw. planexterner Vermeidungs-, Minderungs-, Ausgleichs-, CEF- und FCS-Maßnahmen (bspw. Bauzeitenregelungen, Anlage begrünter Schutzzaun Wolf, bauzeitlicher Gehölzschutz, bauzeitlicher Reptilienschutz, Schaffung Ausweichhabitats Zauneidechse, Ersatzquartiere Fledermäuse, kleintierdurchlässige Einfriedungen, Waldrandgestaltungen, tierschonende Außenbeleuchtung, Habitataufwertung und Schaffung Ausweichniststätten Bodenbrüter)
- trotz der genannten Vermeidungsmaßnahmen ist von einer quantitativen Verringerung bzw. eines Verlusts der zur Verfügung stehenden Lebensräume und Biotopverbundflächen auszugehen; Ausgleich wird darüber hinaus über qualitative Aufwertungen der verbleibenden Freiflächen geschaffen (bspw. Entwicklung hochwertiger strukturreicher Grünlandflächen, Entstehung neuer Gehölzflächen mittels Pflanzungen und Sukzession)
- Kompensationsbedarf von Habitatflächen wird nach derzeitigem Kenntnisstand für alle relevanten Arten/Artengruppen im B-Plangebiet bzw. innerhalb des planexternen Maßnahmenkomplexes Sielow (Maßnahmen hier z. T. bereits umgesetzt) gedeckt
- Bewältigung Artenschutz und Beauftragung etwaiger Vermeidungsmaßnahmen zur Abwendung von Verbotstatbeständen erfolgt grundsätzlich erst auf Baugenehmigungsebene; die durch die bauplanungsrechtlichen Festsetzungen vorbereiteten Verbotstatbestände nach BNatSchG können mit den bezeichneten Maßnahmen grundsätzlich bewältigt werden (B-Plan ist dahingehend vollzugsfähig)

### **Boden**

- erheblicher Eingriff in Schutzgut mittels potentieller Bodenneuversiegelung (Angebotsbebauungsplan)
- Flächenentsiegelungsmaßnahmen wurden im Zusammenhang mit dem Flugplatzrückbau z. T. bereits durchgeführt und werden im Rahmen der Eingriffskompensation zum B-Plan anerkannt
- als Ausgleichsmaßnahmen für Bodenversiegelungen werden Flächenentsiegelungen im B-Plangebiet vorgenommen sowie bodenverbessernde Vorhaben in Form von Gehölzpflanzungen (u. a. Straßenbaumpflanzungen, Stellplatzbegrünung, Anlage Streuobstwiese, ökologischer Waldumbau, Anlage baumüberschirmter Hecken) und Flächenextensivierungen im B-Plangebiet und auf externen Maßnahmenflächen definiert
- infolge militärischer Vorprägung des Areals sind Altlasten-, Altlastenverdachts-, Kontaminations- und Kontaminationsverdachtsflächen vorhanden und im B-Plan gekennzeichnet (Fläche um ehem. Tank- und Fasslager bereits saniert)
- Bodendenkmale vorhanden und im B-Plan nachrichtlich übernommen

### **Wasser**

- keine Oberflächengewässer im B-Plangebiet vorhanden
- Grundwasserneubildung wird infolge flächenhafter Versiegelung eingeschränkt



- Gefahr von Schadstoffeinträgen in das Grundwasser durch vorhandene Altlasten insbesondere bei Erdarbeiten gegeben
- Festsetzung, dass anfallendes Niederschlagswasser auf den Grundstücken zu versickern oder auf dem Grundstück zurückzuhalten und zu nutzen ist (auf Altlastenflächen ist das Versickern von Niederschlagswasser nicht zulässig)
- Festsetzung wasserdurchlässiger Befestigung von Stellplätzen und Zufahrten auf den Baugrundstücken
- Festsetzung von extensiver Dachbegrünung (Maßnahme, die den Wasserrückhalt positiv beeinflusst)
- Gesamtmaßnahmenpaket zum Erhalt der Grundwasserneubildung bzw. Wasserrückhalt im Plangebiet wird als ausreichend erachtet

### **Klima und Luft**

- bedeutende Funktion der Offenlandflächen als Kaltluftentstehungsgebiet und Frischluftschneise für die Cottbuser Innenstadt wird mit Bebauung des Areals eingeschränkt
- im Wesentlichen jedoch Funktionserhaltung der Frischluftschneise für die Innenstadt mittels Erhalt Frischluftkorridor zwischen GE9 und GE10
- darüber hinaus Vermeidung und Minderung der zu erwartenden negativen Auswirkungen mit Maßnahmen, die zum Erhalt klimatischer Funktionen, die zur Minderung negativer klimatischer Effekte und die zur Verbesserung der Frischluftproduktion beitragen (insb. Erhalt des ursprünglich für eine Inanspruchnahme vorgesehenen Zahsower Waldes, Erhalt vorhandener Gehölzstrukturen, Reduzierung der Versiegelungsgrade innerhalb der Baufelder GE1 und GE2, Baugebietsdurchgrünung und Straßenbaumpflanzungen, Dach- und Fassadenbegrünung)

### **Landschaft**

- Areal überwiegend geprägt durch unzersiedelte Offenlandflächen, denkmalgeschützten Gebäude- und Freiflächenbestand des ehemaligen Flugplatzes, einer umzäunten Photovoltaikanlage, einzelner Gewerbeansiedlungen und eines Garagenkomplexes
- Gebiet besitzt eine mittlere Wohnumfeld- und Naherholungsfunktion für örtliche Bevölkerung
- nicht vermeidbarer Verlust von unbebauten, naturnah strukturierten Stadtrandbereichen wird mittels Durchgrünungsmaßnahmen und qualitativer Aufwertung verbleibender Freiflächen (Offenland und Gehölzstrukturen) vollständig ausgeglichen

### **Kultur- und sonstige Sachgüter**

- besonderer Denkmalwert des Standortes um den ehemaligen Militärflugplatz Cottbus-Nord (Boden- und Baudenkmale)
- nachrichtliche Übernahme der Denkmale und Aufnahme Hinweise in B-Plan zum Boden- und Baudenkmalerschutz gem. Brandenburgischem Denkmalschutzgesetz
- Festsetzungen zum Erhalt von Sichtbeziehungen (geschützte Ansicht der Hangars) sowie zum Erhalt eines denkmalgeschützten Platzraumes
- es sind keine erheblichen Eingriffe in das Schutzgut zu erwarten

### Datenschutzhinweis

Die Verarbeitung personenbezogener Daten erfolgt auf Grundlage des § 3 BauGB in Verbindung mit Art. 6 Abs. 1 Buchst. e Datenschutz-Grundverordnung (DSGVO) und dem Brandenburgischen Datenschutzgesetz (BbgDSG). Sofern Sie Ihre Stellungnahme ohne Absender abgeben, erhalten Sie keine Mitteilung über das Ergebnis der Abwägung.



Weitere Informationen entnehmen Sie bitte dem Formblatt Informationspflichten bei der Erhebung von Daten im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung nach BauGB (Art. 13 DSGVO), welches mit im Internet veröffentlicht wird.

Tobias Schick  
Oberbürgermeister  
der Stadt Cottbus/Chósebuz



Cottbus/Chósebuz, *12. Juni 2024*