



## AMTLICHE BEKANNTMACHUNG

### Erneute Beteiligung der Öffentlichkeit zum Entwurf des Bebauungsplanes Nr. W/40/116 „Sondergebiet Forschung und Entwicklung“ Teilbereich 1

Die städtebauliche Zielstellung sieht die Entwicklung eines Sonstiges Sondergebietes mit der Zweckbestimmung Forschung und Entwicklung nach § 11 Abs. 2 Baunutzungsverordnung (BauNVO) vor. Zukünftig werden sich in dem Plangebiet außeruniversitäre Forschungseinrichtungen ansiedeln und bis zu 660 Arbeitsplätze entstehen.

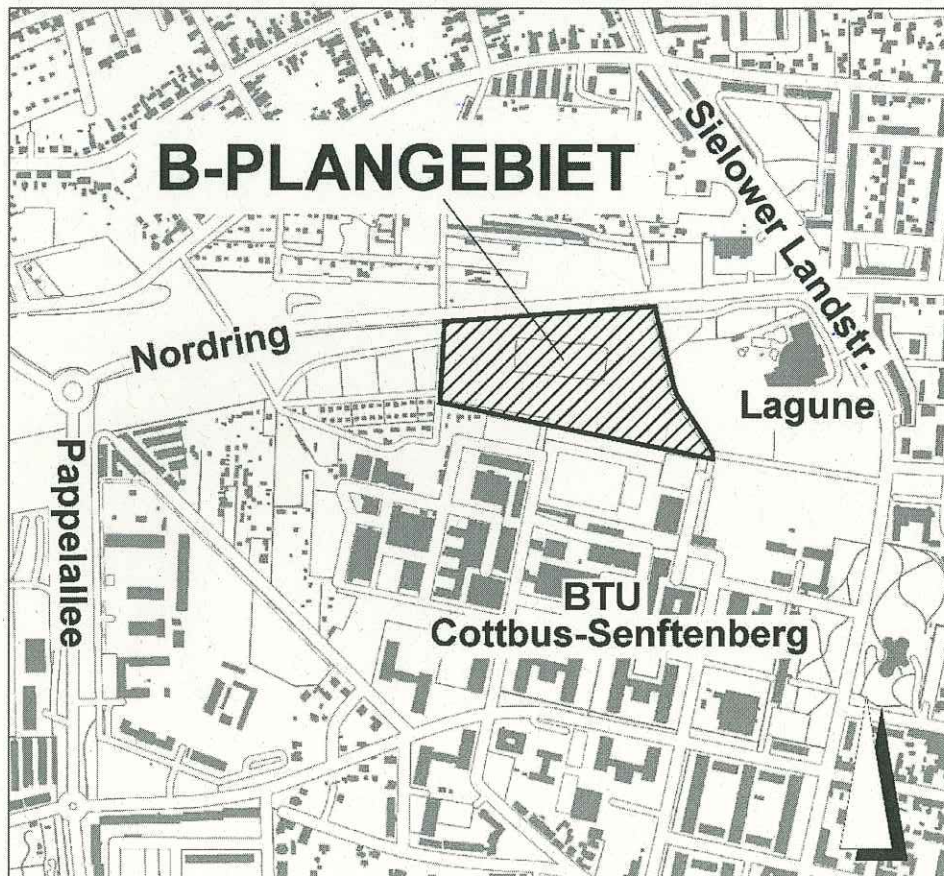
Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von ca. 5,3 Hektar und beinhaltet in der Gemarkung Brunschwig der

Flur 47 die Flurstücke 356, 357 tlw., 358, 359 tlw., 360, 361 tlw., 362, 363 tlw., 364, 365 tlw., 194-198, 199 tlw. sowie

Flur 48 das Flurstück 55 tlw.

Die Grenzen des Plangebietes werden im Westen durch die Kleingartenanlage Windmühlenaue, im Süden durch den Zentralcampus der Brandenburgischen Technischen Universität Cottbus-Senftenberg, im Osten durch die Lagune und im Norden durch den Nordring gebildet.

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 06.11.2024.





Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Cottbus/Chósebuz hat in ihrer Sitzung am 29.05.2024 den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. W/40/116 „Sondergebiet Forschung und Entwicklung“ Teilbereich 1 einschließlich der zugehörigen Begründung in der Fassung vom 27.03.2024 gebilligt und die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) beschlossen.

Die Öffentlichkeitsbeteiligung zum Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 27.03.2024 mit der zugehörigen Begründung nebst Umweltbericht und weiteren wesentlichen umweltbezogenen Stellungnahmen erfolgte gemäß § 3 Abs. 2 BauGB im Zeitraum vom 08.07.2024 bis 19.08.2024.

Im Ergebnis dieser Öffentlichkeitsbeteiligung sowie der Benachrichtigung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden folgende Festsetzungen geändert:

- Änderung der Gebäudeoberkante von 92,0 m über Normalhöhennull (NHN) auf 95,0 m über NHN im Sondergebiet SO, somit ist eine maximale Gebäudehöhe von rund 25 m möglich.
- Konkretisierung der Festsetzung zur Fassadenbegrünung.

Daher erfolgt eine erneute Beteiligung der Öffentlichkeit. Die gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in Verbindung mit § 4a Abs. 3 BauGB vorgeschriebene erneute Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgt angemessen verkürzt. Stellungnahmen können nur zu den geänderten und ergänzten Teilen abgegeben werden. Die Veröffentlichung des Entwurfes des Bebauungsplanes in der Fassung vom 06.11.2024 mit der zugehörigen Begründung und weiteren wesentlichen umweltbezogenen Stellungnahmen erfolgt durch die Einstellung der Unterlagen ins Internet im Zeitraum vom **18.11.2024 bis 02.12.2024** auf der Seite [www.cottbus.de/bauplanung](http://www.cottbus.de/bauplanung).

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

Zu den veröffentlichten Unterlagen können Stellungnahmen abgegeben werden, soweit sie sich auf die Änderungen des Bebauungsplanentwurfes beziehen. Diese sind bis spätestens 04.12.2024 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/Chósebuz, 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:

- Schallimmissionsprognose und Kontingentierung 09/2023
- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag 11/2022
- Baugrundgutachten Voruntersuchung 07/2020
- Stellungnahme des Landesbetrieb Forst Brandenburg aus der frühzeitigen Behördenbeteiligung vom 25.01.2022
- Stellungnahme des Fachbereiches Umwelt und Natur aus der frühzeitigen Behördenbeteiligung vom 04.02.2022



- Stellungnahme des Landesamtes für Umwelt zum Immissionsschutz aus der frühzeitigen Behördenbeteiligung vom 16.02.2022

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 Stellungnahmen in Bezug auf die einzelnen Schutzgüter wie folgt dar (Schutzgut – Kernaussagen und Art der vorhandenen Information):

### **Schutzgebiete**

- keine Schutzgebiete nach Naturschutzrecht betroffen

### **Fläche, Boden**

- erhebliche Neuversiegelung einer brach liegenden Fläche
- Verlust von naturnahen Wald- und Grünflächen
- erhebliche Verringerung der bestehenden Regulations-, Produktions- und Lebensraumfunktion des Bodens
- Neuversiegelung wird durch zahlreiche Baumpflanzungen, Dachbegrünungen sowie Baumpflanzungen entlang der Verkehrsflächen teilweise innerhalb des Plangebietes ausgeglichen
- unter dem Aspekt der Lage im Ortszusammenhang und der vorhandenen Erschließung über den Nordring ist die Inanspruchnahme einer anthropogen gering vorbelasteten Fläche für den Forschungsstandort im Zusammenhang mit dem bereits bestehenden Universitätscampus zu akzeptieren

### **Wasser/Wasserhaushalt**

- keine Oberflächengewässer im Plangebiet
- Niederschlagswasserversickerung über die belebte Bodenschicht wird grundsätzlich als möglich eingestuft und angestrebt; unversiegelte Freiflächen für eine dezentrale Niederschlagswasserversickerung stehen zur Verfügung
- für die Rückhaltung sind entsprechende Festsetzungen wie die Begrünung der Dachflächen (Rückhaltung) sowie die Begrünung von Fassaden (Interzeption) vorgesehen
- das Niederschlagswasser kann unter der Maßgabe weiterer Rückhaltung z. B. in Regenwasserrückhaltebecken bzw. -mulden aufgrund der guten Sickerfähigkeit des Bodens vollständig der Grundwasserneubildung zur Verfügung gestellt werden
- Vorhaben oder Betriebe, die mit wassergefährdenden Stoffen Umgang haben, sind grundsätzlich zulässig. Aufgrund der Nähe zum oberen ungedeckten Grundwasserleiter besteht eine hohe Verschmutzungsgefahr. Die Betrachtung der betriebsbedingten Auswirkungen verlagert sich in das Baugenehmigungsverfahren des jeweiligen Einzelvorhaben.

### **Luft/Klima**

- baubedingt gehen klimatisch relevante Vegetationsstrukturen (Gehölzflächen und Wald, ruderaler Gras- und Staudenfluren) verloren
- Versiegelung führt zur Verminderung kleinklimatischer Ausgleichsfunktionen der vorhandenen Fläche (Temperatur und Feuchtigkeit)
- in der Randlage der Stadt jedoch ohne spürbaren Einfluss auf das Klima
- kleinklimatische Beeinträchtigungen durch Bodenversiegelung werden durch Neupflanzungen von Bäumen und Sträuchern sowie der Begrünung von Dachflächen und Fassaden vermindert

### **Biologische Vielfalt**



- zunächst Rückgang der biologischen Vielfalt infolge des Verlustes von ruderalen Staudenfluren sowie an linearen und flächigen Gehölzstrukturen
- insbesondere die in den Gehölzen brütenden Vogelarten, finden innerhalb des Plangebietes keine umfangreich vorhandenen Ersatzflächen
- Rückgang der biologischen Vielfalt bezogen auf die Diversität der Pflanzen am Standort
- Rückgang der Vielfalt an krautigen Vegetationsstrukturen (Gräser, Stauden)
- vorkommende Gehölzarten werden in die künftige Freiflächenplanung integriert
- eine anspruchsvolle Begrünung der Dachflächen mit mindestens sechs verschiedenen Gräsern und Staudenarten sowie einer Mindestaufbaustärke von 20 cm minimiert den Rückgang
- Auswirkungen bezogen auf das Stadtgebiet von Cottbus/Chóšebuz werden insgesamt als eher gering erachtet

### Pflanzen

- erhebliche Auswirkungen durch Baufeldfreimachung
- Verlust von ruderalen Gras- und Staudenfluren sowie Laubgebüsch in einem Umfang von 1,18 ha
- schwerpunktmäßig Verlust von Wald einschließlich Vorwald in einem Umfang von rund 3,92 ha
- Verlust von Wald wird mit entsprechenden Maßnahmen außerhalb des Plangebietes kompensiert
- die Ersatzaufforstungsfläche befindet sich im Naturraum „Ostbrandenburgisches Heide- und Seengebiet“ in der Nähe von Beeskow

### Tiere

- artenschutzrechtliches Fachgutachten mit Potentialanalyse für Fledermäuse und xylobionte Käfer sowie einer Kartierung von Brutvögeln und Reptilien (Zauneidechse) liegt vor
- durch Baumfällungen alter Bäume mit potenziellen Fledermausquartieren kann es zu Lebensraumverlusten (Quartierverlusten) kommen
- baubedingte Tötungen und/oder Störungen von Fledermäusen können durch eine vorausgehende gezielte Absuche sowie einem Fälltermin im Winter (November bis März) mit hoher Wahrscheinlichkeit vermieden werden
- der Verlust ist auszugleichen und Ersatzquartiere in Form von Fledermauskästen vorzusehen (CEF-Maßnahmen)
- auf der Vorhabenfläche handelt es sich mit hoher Wahrscheinlichkeit um eine sehr kleine Population der Zauneidechse
- das Tötungsverbot kann durch ein Absammeln und Umsetzen der Eidechsen in einen anderen geeigneten Lebensraum vermieden werden
- bei Brutvögeln handelt es sich überwiegend um Freibrüter, die jährlich ihr Nest neu errichten. Ausnahmen davon sind Höhlen- und Halbhöhlenbrüter wie die Meisenarten, der Kleiber, Grau- und Trauerschnäpper sowie der Star und die Spechtarten. Die aufgeführten Arten sind in Brandenburg noch weit verbreitet und weisen überwiegend stabile Bestände auf.
- der Star ist mit zwei Revieren am Südostrand und im Zentrum des Plangebiets kartiert worden
- mit der Fällung von Höhlenbäumen kommt es zu Lebensraumverlusten bzw. zum Verlust von Brutplätzen für den Star, damit ist ein Verbotstatbestand gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG gegeben
- der Brutplatzverlust ist zwingend auszugleichen, hierzu sind Ersatzquartiere in Form von Starenkästen vorzusehen
- da auf der Vorhabenfläche in und an den alten Bäumen, welche als potenzielle Habitate dienen könnten, keine geschützten holzbewohnenden Käferarten (Xylobionte Käfer) nachgewiesen werden konnten, können sich keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände ergeben



### Orts- und Landschaftsbild

- durch die Vorbereitung der Baumaßnahmen wird das Orts- und Landschaftsbild baubedingt und anlagebedingt verändert
- der überwiegende Teil der Waldflächen sowie der ruderalen Gras- und Staudenfluren wird überbaut und durch ein neues Forschungsquartier ersetzt
- mit der Verortung am Standort der BTU Cottbus-Senftenberg wird das Neubauvorhaben integriert
- keine erheblichen negativen Beeinträchtigungen des Stadt- und Landschaftsbildes

### Kultur- und Sonstige Sachgüter

- im Plangebiet ist ein Bodendenkmal bekannt, das gem. § 3 Abs. 1 BbgDSchG in die Denkmalliste als großflächiges Bodendenkmal unter der Nummer 6177 „Siedlung der Urgeschichte, Cottbus Fundplatz 30“ aufgeführt wird

### Mensch und Gesundheit

- mit der Planung gehen zwei fußläufige Verbindungen durch die Offenland- und Waldfläche verloren
- Alternativen bilden die Planstraße B sowie der bestehende Fuß- und Radweg entlang des Nordringes
- das Plangebiet weist eine private Grünfläche aus, welche den Mitarbeitenden der Institute eine geringe Erholungsfunktion bietet
- darüber hinaus wird es weitere für die Mitarbeitenden der Forschungs- und Entwicklungseinrichtungen nutzbare private Grünflächen innerhalb der jeweiligen Grundstücke geben
- aufgrund der Lage an einer verkehrsreichen Straße (sowie an einer geplanten Tramtrasse) und der zukünftigen Nutzung für Forschung und Entwicklung wurde eine Schallimmissionsprognose erstellt
- Ermittlung einer Geräuschkontingentierung nach DIN 45691 unter Berücksichtigung der Vorbelastung und der weiteren geplanten städtebaulichen Vorhaben, welche Lärmkontingente für die geplanten Ansiedlungsvorhaben zur Verfügung stehen und gleichzeitig der Lärmimmissionsschutz der angrenzenden Flächen und schutzwürdigen Bebauungen sicherstellt

### 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, 28.10.2024