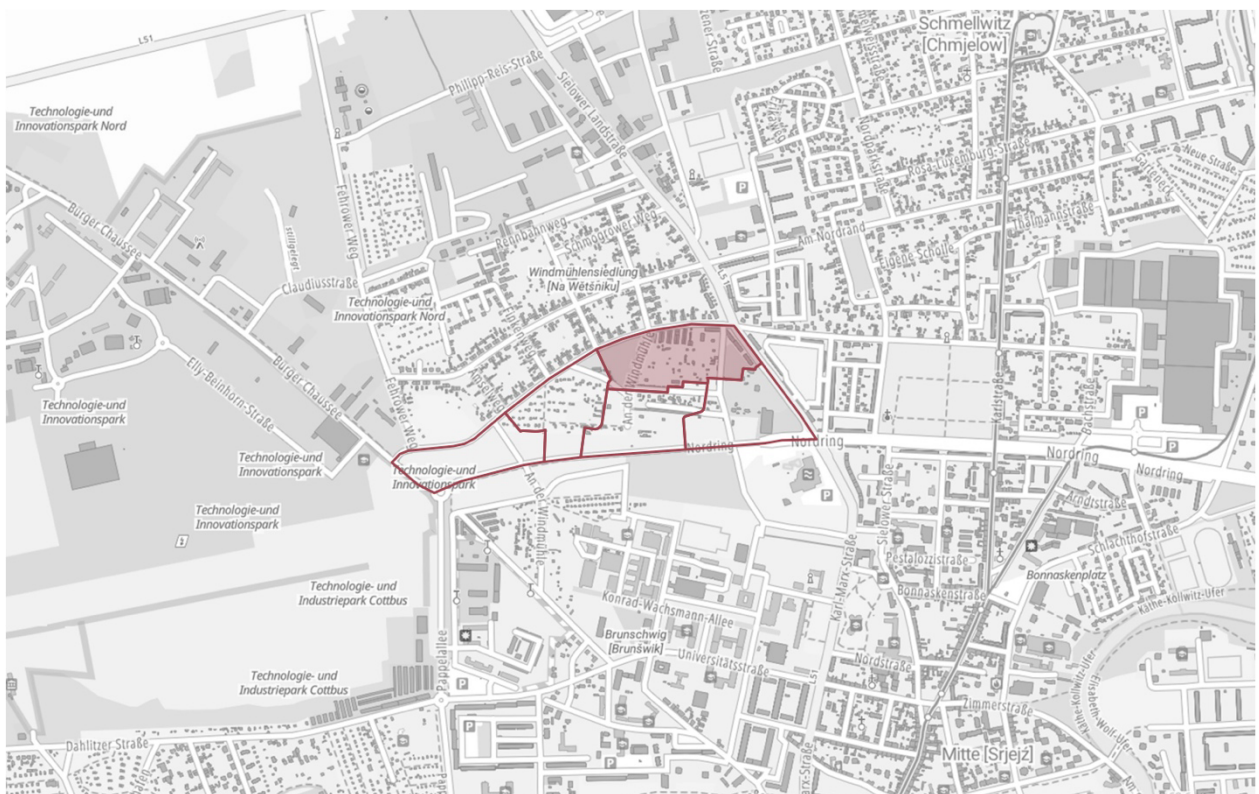


## Bebauungsplan Nr. N/38/125-2 „Stadtfeld Nachbarschaftsquartier Lausitz Science Park“ der Stadt Cottbus/Chósebuz



Einordnung des Plangebietes in das Stadtgebiet (einschließlich benachbarte Planverfahren) | o. M.  
(Kartengrundlage: Brandenburg Viewer (2025), © GeoBasis-DE/LGB, dl-de/by-2-0; <https://bb-viewer.geobasis-bb.de>)

### Begründung gem. § 2a BauGB

zum Bebauungsplan

Verfahrensstand: Vorentwurf

zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB  
und zur frühzeitigen Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 1 BauGB

Cottbus/Chósebuz, 29.01.2026



## Impressum

### Verfahrensträger / Plangeber

---

Stadt Cottbus/Chóseebuz  
Geschäftsbereich II – Stadtentwicklung, Mobilität und Umwelt  
Fachbereich Stadtentwicklung  
Karl-Marx-Straße 67  
03044 Cottbus

---

### Verfasser

---

mayerwittig Architektur · Stadtplanung GbR  
Hubertstraße 7  
03044 Cottbus

für den Umweltbericht (Anlage 1):

IPP Hydro Consult GmbH  
Gerhard-Hauptmann-Str. 15, Süd 9  
03044 Cottbus

---

### Hinweis

---

In diesem Dokument wird auf eine gendergerechte Sprache geachtet. Insbesondere im Zusammenhang mit Rechtsvorschriften kommt es jedoch aus Gründen der Lesbarkeit vor, dass lediglich die generisch maskuline Form verwendet wird. Entsprechende Begriffe gelten im Sinne der Gleichbehandlung für alle Geschlechter und beinhalten keine Wertung.

---

*Diese Planungsleistungen werden mit Mitteln aus der Städtebauförderung  
des Bundes, des Landes und der Stadt gefördert.*



---

# Inhaltsverzeichnis

	Seite
<b>1. Einführung</b>	<b>5</b>
1.1 Lage und Abgrenzung des Plangebietes	5
1.2 Anlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung	6
1.3 Ziele und Zwecke der Planung	7
<b>2. Ausgangssituation</b>	<b>8</b>
2.1 Stadträumliche Einbindung und Umfeld	8
2.2 Historische Entwicklung des Plangebietes	8
2.3 Bestandssituation und Eigentumsverhältnisse	9
2.4 Verkehrserschließung	9
2.5 Ver- und Entsorgung	10
2.6 Topographie, Geologie und Hydrologie	11
2.7 Schallemissionen und -immissionen	11
2.8 Altlasten und Kampfmittel	12
2.9 Denkmalschutz	12
<b>3. Planungsbindungen</b>	<b>13</b>
3.1 Planungsrechtliche Ausgangssituation	13
3.2 Raumordnung und Landesplanung	13
3.3 Flächennutzungsplan	14
3.4 Integriertes Stadtentwicklungskonzept (INSEK 2035)	16
<b>4. Planungskonzept</b>	<b>18</b>
4.1 Städtebauliche Rahmenplanung	18
4.2 Mobilitätskonzept	21
4.3 Integriertes energetisches Quartierskonzept	22
4.4 Planungsalternativen	23
<b>5. Inhalte des Bebauungsplanes</b>	<b>25</b>
5.1 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen	25
5.2 Grünordnerische Festsetzungen	31
5.3 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	35
5.4 Kennzeichnungen	37
5.5 Hinweise	38
<b>6. Auswirkungen der Planung</b>	<b>40</b>
6.1 Ausgeübte Nutzungen	40
6.2 Fließender und ruhender Verkehr	40
6.3 Natur, Landschaft und Umwelt	41
6.4 Bodenordnende Maßnahmen und Vorkaufsrechtssatzung	41
6.5 Kosten und Finanzierung	42
6.6 Städtebauliche Flächenbilanz	42



---

<b>7.</b>	<b>Verfahren</b>	<b>43</b>
7.1	Verfahrensübersicht	43
7.2	Aufstellungsbeschluss	43
7.3	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB und der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB	43
<b>8.</b>	<b>Verzeichnis der Anlagen</b>	<b>44</b>
<b>9.</b>	<b>Rechtsgrundlagen</b>	<b>45</b>

# 1. Einführung

## 1.1 Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Die ca. 26 ha große Fläche des sogenannten Stadtfeldes befindet sich im Nordwesten der Cottbuser Innenstadt und liegt am nördlichen Rand des Ortsteils Ströbitz/Strobice. Das Stadtfeld wird im Norden durch den Ernst-Heilmann-Weg, im Osten durch die Sielower Landstraße, im Süden durch den Nordring und im Westen durch die Burger Chaussee begrenzt.

Vor dem Hintergrund der angestrebten städtebaulichen Entwicklung des Stadtfeldes wird das Gebiet für eine zügige und effiziente Bearbeitung in fünf Teilbereiche untergliedert, für die jeweils ein eigenständiger Bebauungsplan erstellt werden soll. Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans Nr. N/38/125-2 „Stadtfeld Nachbarschaftsquartier Lausitz Science Park“ umfasst ca. 6,2 ha und befindet sich im nordöstlichen Teil des Stadtfeldes angrenzend zur Sielower Landstraße und zum Ernst-Heilmann-Weg. Westlich und südwestlich schließen sich die Geltungsbereiche der ebenfalls in Aufstellung befindlichen Bebauungspläne Nr. N/38/125-4 „Stadtfeld Bildungscampus Lausitz Science Park“ und Nr. N/38/125-3 „Stadtfeld Innovationsquartier Lausitz Science Park“ an. Im Südosten grenzt der vorliegende Geltungsbereich an das sogenannte Eingangsquartier des Stadtfeldes, für das zu späterem Zeitpunkt ein Bebauungsplanverfahren angestrebt wird.



Abb.: Plangebiet (rot) und nähere Umgebung | o. M. | Orthophoto und ALKIS-Daten (2025), © GeoBasis-DE/LGB, dl-de/by-2-0

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst folgende Flurstücke der Flur 46, Gemarkung Brunschwig: 189 (tlw.), 190 (tlw.) und 196 (tlw.).

Außerdem umfasst der Geltungsbereich folgende Flurstücke der Flur 47, Gemarkung Brunschwig: 126, 127 (tlw.), 128, 129, 130, 131, 132, 133, 134, 135, 136, 137, 138, 139, 140 (tlw.), 141, 142, 143, 144, 145, 146, 147, 148, 149,



150, 151, 152, 153, 154, 155, 156 (tlw.), 158, 159, 160, 161, 166, 167, 179 (tlw.), 200, 201, 203 (tlw.), 231 (tlw.) und 365 (tlw.).

Darüber hinaus umfasst der Geltungsbereich die Flurstücke 283 (tlw.), 284 (tlw.), 285 (tlw.) und 397 (tlw.) der Flur 67, Gemarkung Brunschwig.

Die Abgrenzung des Plangebiets wurde so festgelegt, dass die mit dem Plangebiet zusammenhängenden, lösungsbedürftigen städtebaulichen Probleme bewältigt werden können. Die Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches sind in der Planzeichnung des Bebauungsplanes gemäß § 9 Abs. 7 Baugesetzbuch (BauGB) festgesetzt.

## 1.2 Anlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung

Als Schlüsselprojekt des Strukturwandels ist im Cottbuser Nordwesten der Aufbau des sogenannten Lausitz Science Parks (LSP) mit überregionaler Bedeutung geplant, der unter anderem den Ausbau des Technologie- und Industrieparks (TIP) und der Brandenburgischen Technischen Universität Cottbus-Senftenberg (BTU C-S) mit Ansiedlungen von außeruniversitären Forschungseinrichtungen beinhaltet. Die Entwicklung des Lausitz Science Parks ist im Kontext des aktuellen Strukturwandels Cottbus/Chósebuž von einer durch den Bergbau geprägten Region hin zu einem modernen Innovations- und Technologiestandort zu sehen. Durch die Entstehung einer Vielzahl neuer Arbeitsplätze und einen daraus resultierenden Fachkräftestrom wird bis 2040 ein Bevölkerungswachstum für die Stadt Cottbus/Chósebuž vorausgesagt. Für eine erfolgreiche Fachkräfteakquise müssen, parallel zu neu entstehenden Arbeitsplätzen, auch qualitativ hochwertige Wohnraumangebote und ergänzende Infrastrukturen geschaffen werden.

Die direkte Nachbarschaft zum Zentralcampus der BTU C-S sowie der unmittelbar in westlicher Richtung anschließende Bereich des TIP prädestiniert die Fläche des Stadtfeldes für eine entsprechende bauliche Entwicklung. Das Gelände bietet ein Potenzial für ein neues innovatives und umweltgerechtes Stadtquartier für ca. 1.100 zusätzliche Wohneinheiten einschließlich gebietsversorgenden Einrichtungen der sozialen Infrastruktur und Bildung sowie Versorgungs- und Dienstleistungsangeboten. Darüber hinaus sollen im Stadtfeld bauliche Nutzungen zugelassen werden, die eine enge funktionale Vernetzung mit dem Wissenschaftsstandort ermöglichen. Die Aktivierung des Flächenpotenzials erfordert eine grundsätzliche städtebauliche Neuordnung des Gesamtgebietes, das zu einem urbanen modernen Stadtquartier entwickelt werden soll, welches den besonderen Zielen des Umwelt- und Klimaschutzes sowie der Stadtgestaltung und Baukultur Rechnung tragen soll. Grundlage für diese Entwicklung bildet die Städtebauliche Rahmenplanung „Stadtfeld Cottbus“ (Studio Wessendorf, 2024) sowie das parallel dazu erarbeitete Integrierte energetisches Quartierskonzept „Cottbus – Stadtfeld“ (DSK, Integral, GWJ, 2024).

Die Ausgangssituation des Gesamtgebietes ist sehr diffus, was sowohl die bestehenden Nutzungs- als auch Eigentumsverhältnisse anbelangt. Als Einflugschneise des ehemaligen Militärflugplatzes Cottbus-Nord ist das Gelände bislang baulich kaum genutzt. Entlang der Sielower Landstraße befinden sich Geschosswohnungsbauten sowie ein Einzelhandelsstandort, während im mittleren Bereich des Stadtfeldes eine Gemengelage aus diversen Nebengelassen, einzelnen Wohnhäusern, Garagen- und Kleingartenanlagen vorherrscht. Der westliche Bereich ist eher durch eine ungeordnete Grün- und Freiraumstruktur gekennzeichnet.

Planungsrechtlich sind weite Teile des Stadtfeldes derzeit dem Außenbereich gem. § 35 BauGB zuzuordnen. Zur Herstellung der planungsrechtlichen Voraussetzungen und zur Sicherstellung einer geordneten



städtebaulichen Entwicklung des Standortes auf Grundlage der Städtebaulichen Rahmenplanung begründet sich das Erfordernis zur Schaffung von Planungsrecht nach § 30 BauGB.

Der Aufstellungsbeschluss für einen Bebauungsplan mit der Bezeichnung „Nr. N/38/125 ‚Stadtfeld‘“ wurde am 22.12.2021 durch die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Cottbus/Chóšebuz gefasst; der Geltungsbereich umfasste zu diesem Zeitpunkt das gesamte Stadtfeld. Für eine zügige und effiziente Bearbeitung wurde dieser in der weiteren Vorbereitung in fünf Teilbereiche untergliedert, für die jeweils ein eigenständiger Bebauungsplan erstellt werden soll. Demzufolge wird ein separater Aufstellungsbeschluss für das gegenständliche Bebauungsplanverfahren Nr. N/38/125-2 „Stadtfeld Nachbarschaftsquartier Lausitz Science Park“ durch die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Cottbus/Chóšebuz gefasst.

### 1.3 Ziele und Zwecke der Planung

Das Nachbarschaftsquartier liegt im Übergangsbereich des Stadtfeldes zu den bestehenden Wohngebieten im Norden. Der Städtebauliche Rahmenplan beschreibt für das Nachbarschaftsquartier primär Wohnnutzung in Form von Geschosswohnungsbau, Reihenhäusern und Duplexwohnungen. Gewerbliche Nutzungen in geringerem Umfang dienen einer Durchmischung der Nutzungsstruktur. Im Bebauungsplan wird demgemäß die Festsetzung Urbaner Gebiete vorgesehen, die dem Wohnen und weiteren verträglichen Nutzungen dienen.

Das Gesamtquartier Stadtfeld verfolgt innovative Mobilitätsansätze, die auf eine Reduktion des motorisierten Individualverkehrs und eine Stärkung nachhaltiger Verkehrsformen abzielen, zudem ist der südliche Bereich des Nachbarschaftsquartiers Teil eines sogenannten autofreien Modellkiezes.

Abgeleitet aus den städtebaulichen Anforderungen und zu berücksichtigenden Belangen nach § 1 Abs. 6 BauGB, werden als Ziele der Planung für den vorliegenden Bebauungsplan insbesondere folgende Belange berücksichtigt:

- die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Belange des Immissionsschutzes
- die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere auch von Familien mit mehreren Kindern, sowie die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen
- die sozialen und kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere die Bedürfnisse der Familien, der jungen, alten und behinderten Menschen, sowie die Belange von Sport, Freizeit und Erholung
- die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes
- die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Natur- und Klimaschutzes sowie der Landschaftspflege
- die Belange der Wirtschaft, der Schaffung und Sicherung von Arbeitsplätzen
- die Belange der Mobilität der Bevölkerung unter besonderer Berücksichtigung einer auf Vermeidung und Verringerung von Verkehr ausgerichteten städtebaulichen Entwicklung, einschließlich der Belange des öffentlichen Personennahverkehrs und des nicht motorisierten Verkehrs
- die Ergebnisse der von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Cottbus/Chóšebuz beschlossenen Städtebaulichen Rahmenplanung „Stadtfeld“ (Studio Wessendorf, 2024)
- die ausreichende Versorgung mit Grün- und Freiflächen

## 2. Ausgangssituation

### 2.1 Stadträumliche Einbindung und Umfeld

Das Stadtfeld liegt am nördlichen Rand des Ortsteils Ströbitz/Strobice. Nördlich des Plangebietes, im Ortsteil Schmellwitz/Chmjelow, befindet sich das Wohngebiet „Windmühlensiedlung“ bzw. „Vogelsiedlung“. Im Osten befinden sich Geschosswohnungsbauten im Bereich der Sielower Landstraße. Südlich des Areals liegen das Sport- und Freizeitbad „Lagune“ sowie der Zentralcampus der BTU C-S. Hier verläuft zudem der Nordring, welcher einen Teilabschnitt des Mittleren Rings darstellt. Westlich und südwestlich des Stadtfeldes befindet sich der Großteil des geplanten Lausitz Science Parks auf dem Gelände des Technologie- und Innovationsparks Cottbus/Chósebez (TIP), des ehemaligen Flugplatzes Cottbus-Nord sowie im weiteren Umfeld des BTU-Campus. Die Altstadt der Stadt Cottbus/Chósebez befindet sich ca. 1,5 km südöstlich und der Hauptbahnhof ca. 2,0 km südlich des Stadtfeldes.



Abb.: Lage im Stadtgebiet, Stadtfeld und Geltungsbereich rot dargestellt | o. M. | Orthophoto (2025), © GeoBasis-DE/LGB, dl-de/by-2-0

### 2.2 Historische Entwicklung des Plangebietes

Um 1900 befand sich im nördlichen Teil des Stadtfeldes eine Windmühle auf einer leichten Anhöhe, auf die der Name der nördlich angrenzenden Windmühlensiedlung zurückgeht. Das Stadtfeld lag seit den 1920er Jahren in der Einflugschneise des ehemaligen Flugplatzes Cottbus-Nord, dessen Betrieb 2003 eingestellt wurde.



Demzufolge fand im 20. Jahrhundert wenig bauliche Entwicklung auf dem Gebiet statt; es entstanden diverse Kleingartenanlagen sowie Garagenkomplexe ab den 1950er Jahren. Lediglich im Nordosten an der Sielower Landstraße entstanden einige 2-3-geschossige Mehrfamilienhäuser; Einfamilienhausgrundstücke finden sich auf dem Stadtfeld nur sehr vereinzelt umgeben von den Kleingärten.

Der Nordring wurde im Bereich des Stadtfeldes in zwei Bauabschnitten von Juli 2004 bis Juni 2005 als Teil des Mittleren Ringes hergestellt, der das innere Stadtgebiet der Stadt Cottbus/Chósebus umfasst. Des Weiteren wurde in den 2000er Jahren ein Nahversorger im Osten des Stadtfeldes an der Kreuzung zur Sielower Landstraße errichtet.

### **2.3 Bestandssituation und Eigentumsverhältnisse**

Aufgrund seiner Nutzungshistorie ist das Stadtfeld derzeit hauptsächlich geprägt von Kleingartennutzung, einzelnen Gehölzgruppen sowie größeren Offenlandbereichen im Süden und Westen. Die Wegeführung ist unbefestigt und vernetzt die einzelnen Kleingartenstandorte.

Die Eigentumsverhältnisse im Bereich des Stadtfeldes gestalten sich kleinteilig mit einzelnen Privateigentümer:innen, Flächen im Eigentum der Stadt Cottbus/Chósebus, des Landes Brandenburg sowie teilweise der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA). Auch das Grundeigentum an den Kleingartenflächen ist dahingehend unterschiedlich.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Stadtfeld Nachbarschaftsquartier Lausitz Science Park“ befinden sich Grundstücke im Eigentum der Stadt Cottbus/Chósebus, der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA) sowie private Grundstücke. Eine kleine Teilfläche ist im Eigentum des Landes Brandenburg. Im zentralen Bereich herrscht eine kleinteilige Eigentumslage, westlich befindet sich das großflächige Flurstück 283 in Privateigentum, das größere Flurstück 127 an der Sielower Landstraße befindet sich ebenfalls in privater Hand. Ein bestehender Garagenkomplex im nördlichen Teil des Plangebiets befindet sich im Eigentum der Stadt Cottbus/Chósebus. Die zentral im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Stadtfeld Nachbarschaftsquartier Lausitz Science Park“ befindliche Kleingartenanlage „Goyatzer Weg Schmellwitz“ gehört keinem Verband an und liegt anteilig auf städtischen und privaten Flurstücken sowie auf Flurstücken im Eigentum des Bundes.

Im Zuge der vorgesehenen städtebaulichen Entwicklung ist für den Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans ein Umlegungsverfahren gem. § 45 ff. BauGB geplant. Die Neuordnung der Grundstücke soll eine geordnete städtebauliche Entwicklung im Sinne der Rahmenplanung ermöglichen.

### **2.4 Verkehrserschließung**

Das Stadtfeld liegt unmittelbar am Nordring, welcher Teil des Mittleren Ringes ist, der den Kfz-Verkehr um das Stadtzentrum herumleitet und somit die Innenstadt vom Durchgangsverkehr befreit. Südwestlich des Plangebietes verläuft der Mittlere Ring über einen Kreisverkehr weiter nach Süden. Auf den Kreisverkehr mündet ferner die Burger Chaussee, welche das Cottbuser Umland in nordwestlicher Richtung anbindet und zugleich das Gewerbegebiet Albert-Zimmermann-Kaserne erschließt. Nördlich des Stadtfeldes verläuft der Ernst-Heilmann-Weg als Sammelstraße für die Windmühlensiedlung.

Südlich des Stadtfeldes verläuft ein kombinierter Fuß- und Radweg parallel zum Nordring. Gemäß Radverkehrskonzept der Stadt Cottbus/Chósebus aus dem Jahr 2025 stellt dieser einen Teil des sogenannten



Basisnetzes für den Radverkehr dar, das der Erschließung in die Quartiere und Ortsteile hinein dient. Im östlichen Teil des Stadtfeldes verläuft ein weiterer Radweg in Nord-Süd-Richtung, der ebenfalls dem Basisnetz angehört und eine Verbindung zwischen Schmellwitz/Chmjelow und dem Campus der BTU C-S darstellt. Diese Radwegeverbindung ist gemäß Zielnetzplan des Radverkehrskonzeptes auch künftig von Bedeutung. Begleitend zur Sielower Landstraße verlaufen Radwege als Teil des Hauptnetzes zur überörtlichen Verbindung der Ortsteile. Eine sogenannte Veloroute, die den Radverkehr weitgehend störungsfrei durch das Stadtgebiet leiten soll, verläuft am Westrand des Stadtfeldes und verbindet die Ortsteile Ströbitz/Strobice, Schmellwitz/Chmjelow und Sielow/Žylow miteinander. Die Route ist Teil der Radwanderwege „Gurkenradweg“ und „Leichhardt-Trail“.

Das Stadtfeld wird im Norden auf dem Ernst-Heilmann-Weg an der Haltestelle „Cottbus, Finkenweg“ sowie im Osten auf der Sielower Landstraße an der Haltestelle „Cottbus, Goyatzer Straße“ jeweils von der Buslinie 19 (Neu Schmellwitz – Schlichow) tagsüber in einem 30- bis 60-Minuten-Takt befahren. Des Weiteren wird die Haltestelle „Cottbus, Goyatzer Straße“ von der Buslinie 15 (Sielow – Hauptbahnhof) wochentags in einem 30-Minuten-Takt bzw. am Wochenende in einem 60-Minuten-Takt bedient. Die Regionalbuslinie 44 (Cottbus – Burg) fährt die Haltestelle „Cottbus, Goyatzer Straße“ wochentags im 60-Minuten-Takt und am Wochenende im 120-Minuten-Takt an. Etwa 400 m nordwestlich des Stadtfeldes befindet sich zudem die Bushaltestelle „Burger Chaussee Süd“, die von der Regionalbuslinie 47 (Plusbus Cottbus – Burg) ebenfalls wochentags im 60-Minuten-Takt und am Wochenende im 120-Minuten-Takt bedient wird.

Die nächstgelegenen Straßenbahnhaltestellen „Bonnaskenplatz“ und „Zimmerstraße“ befinden sich in der Karlstraße ca. 1 km südöstlich des Stadtfeldes. Die Haltestellen werden tagsüber von der Straßenbahnlinie 4 (Neu Schmellwitz – Sachsendorf) in einem 10- bis 20-Minuten-Takt befahren.

Als wichtiger Baustein einer klimagerechten Stadtentwicklung soll das Straßenbahnnetz der Stadt mittel- bis langfristig erweitert werden. Im Zuge von Netzbaustudien wurden Trassenvarianten zur verbesserten Anbindung des nordöstlichen Stadtraumes entlang des Nordringes untersucht. Zukünftige Straßenbahnhaltestellen im Bereich des Stadtfeldes, wie sie auch in der Städtebaulichen Rahmenplanung berücksichtigt wurden, sollen die Erreichbarkeit des Stadtfeldes mit dem ÖPNV erheblich verbessern und damit wertvolle Alternativen zum motorisierten Individualverkehr im Sinne einer nachhaltigen Stadtentwicklung schaffen.

Nach derzeitigem Planungsstand ist je eine Haltestelle im südlichen Teil des Innovationsquartiers und des Produktiven Quartiers im Westen vorgesehen.

## 2.5 Ver- und Entsorgung

Begleitend zum Ernst-Heilmann-Weg verläuft eine Trinkwasserhauptleitung am nördlichen Rand des Stadtfeldes, die sich östlich im Bereich des Nachbarschaftsquartiers weiter nach Süden orientiert und das Stadtfeld quert. Die Leitung ist grundbuchrechtlich gesichert und soll nach gegenwärtigem Planungsstand erhalten bleiben.

Im Bereich der Sielower Landstraße und des Ernst-Heilmann-Wegs verlaufen Niederdruck- und Mittel- druck-Gasleitungen sowie Nieder- und Mittelspannungskabel und Steuerkabel für den Netzschutz. Außerdem befinden sich in den Straßenbereichen weitere Trinkwasser-, Schmutzwasser- und Mischwasserleitungen.



In den bestehenden Wegeführungen auf dem Stadtfeld sind Trinkwasserleitungen und Niederspannungskabel verlegt. Letztere laufen im nordöstlichen Bereich des Nachbarschaftsquartiers an einem größeren Transformatorgebäude rückwärtig zur bestehenden Mehrfamilienhausbebauung zusammen. Hier liegen ebenfalls Mittelspannungskabel und Steuerkabel für den Netzschutz an. Die Beleuchtung der Wege erfolgt derzeit über Masten, die durch Freileitungen verbunden sind. Zudem ist in den Wegen teilweise Glasfaser im Bereich des Nachbarschaftsquartiers verlegt.

Weitere Angaben über die mediale Erschließung des Plangebietes werden im Rahmen der frühzeitigen Trägerbeteiligung erwartet.

## **2.6 Topographie, Geologie und Hydrologie**

Das Gelände im Geltungsbereich ist eben, mit einer Geländehöhe von ca. 69-70 m ü. NHN. Im Plangebiet dominieren podsolige Braunerden und Podsol-Braunerden. Der Grundwasserflurabstand beträgt ca. 3-4 m. Für weitere Angaben vgl. Anlage 1 (Umweltbericht).

## **2.7 Schallemissionen und -immissionen**

Aufgrund seiner Lage an der Sielower Landstraße und dem Nordring wirken auf das Stadtfeld Verkehrslärmimmissionen. Den Geltungsbereich des Bebauungsplans „Stadtfeld Nachbarschaftsquartier Lausitz Science Park“ betreffen die Immissionen durch die Sielower Landstraße, welche gemäß Lärmkartierung des Landesamts für Umwelt von 2022 tagsüber einen Lärmindex LDEN zwischen 70 und 74 dB(A) im straßen nahen Bereich aufweisen. Die Lärmeinwirkung auf das Plangebiet wird durch die bestehende Bebauung an der Sielower Landstraße abgeschirmt, sodass rückwärtig der Bebauung ein Lärmindex LDEN zwischen 55 und 59 dB(A) vorliegt. In der Nacht beträgt der Lärmindex LNight an der Sielower Landstraße 60 bis 64 dB(A) und rückwärtig der Bebauung 45 bis 49 dB(A).

Die Verkehrslärmimmissionen sind in einem schalltechnischen Gutachten näher zu ermitteln und gegebenenfalls resultierende Vorsorgemaßnahmen im Bebauungsplan zu treffen. Das Gutachten wird zum Entwurf des Bebauungsplans vorgelegt.

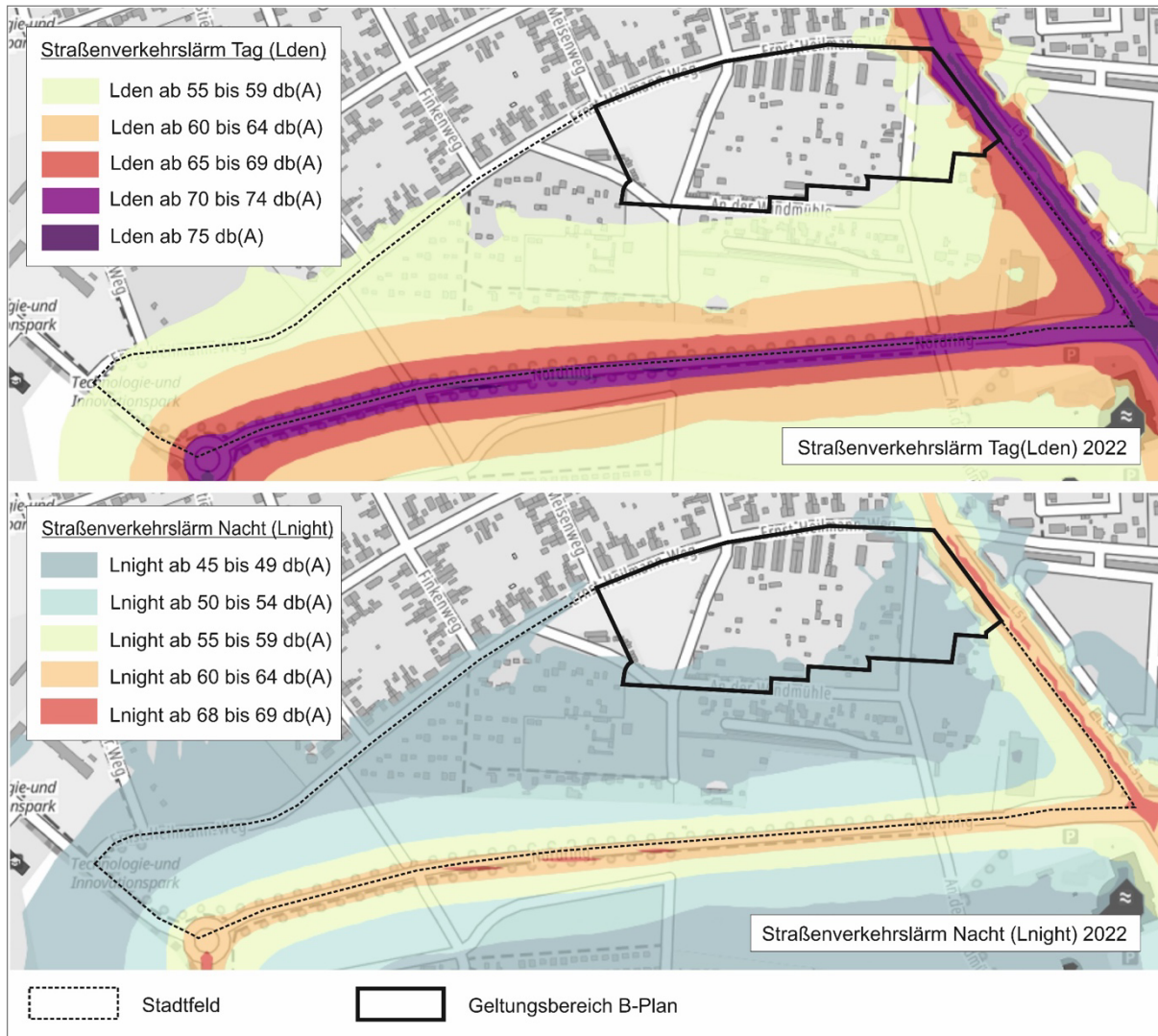


Abb.: Lärmindizes Lden und Lnight gemäß Lärmkartierung Straßenverkehrslärm Brandenburg 2022 | o. M.<sup>1</sup>

## 2.8 Altlasten und Kampfmittel

Nordwestlich im Plangebiet befindet eine Altlastenverdachtsfläche mit der Registriernummer 0102522865 auf dem Flurstück 283, Flur 67, Gemarkung Brunschwig (ehemaliges Betriebsgelände Kiesgrube/Milchhof/Kfz-Werkstatt). Weitere Untersuchungen zu der registrierten Altlastenverdachtsfläche erfolgen im Rahmen eines zu erstellenden Bodengutachtens, das zum Entwurf des Bebauungsplans vorgelegt wird.

In Vorbereitung des Gutachtens wurde die Bescheinigung auf Kampfmittelfreiheit für die Felduntersuchungen beim Kampfmittelbeseitigungsdienst beantragt.

## 2.9 Denkmalschutz

Im Plangebiet befinden sich nach gegenwärtigem Kenntnisstand keine Bau- oder Bodendenkmale.

<sup>1</sup> Vgl. Landesamt für Umwelt Brandenburg (LfU): Lärmkartierung Straßenverkehrslärm Brandenburg 2022; [https://viewer.brandenburg.de/strassenlaerm\\_2022/](https://viewer.brandenburg.de/strassenlaerm_2022/) (Abruf 19.01.2026), Darstellung: IHC 2026



### 3. Planungsbindungen

#### 3.1 Planungsrechtliche Ausgangssituation

Gegenwärtig liegt der Großteil des Geltungsbereichs des Bebauungsplans im planungsrechtlichen Außenbereich gem. § 35 BauGB. Lediglich die bestehende Mehrfamilienhausbebauung an der Sielower Landstraße ist als Innenbereich gem. § 34 BauGB zu beurteilen. Zur Entwicklung des Gebiets gemäß der Städtebaulichen Rahmenplanung ist ein Bebauungsplanverfahren erforderlich, nach dessen Abschluss sich die Zulässigkeit von Vorhaben im gesamten Plangebiet nach § 30 Abs. 1 BauGB beurteilt.

#### 3.2 Raumordnung und Landesplanung

Bebauungspläne sind gem. § 1 Abs. 4 BauGB an die Ziele der Raumordnung anzupassen. In den Ländern Berlin und Brandenburg werden diese Ziele bestimmt durch die auf Basis des Landesplanungsvertrages festgelegten Instrumente, das gemeinsame Landesentwicklungsprogramm, die gemeinsamen Landesentwicklungspläne und die festgelegten Regionalpläne der Regionalen Planungsgemeinschaften.

##### Raumordnung

Die Verordnung über den Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) vom 29.04.2019 ist am 01.07.2019 in Kraft getreten.

Die Stadt Cottbus/Chósebus ist gem. Ziel 1.1 strukturnäumlich dem weiteren Metropolenraum zuzuordnen und ist entsprechend der Festlegungskarte und Ziel 3.5 des LEP HR ein Oberzentrum. In den Oberzentren sind die hochwertigen Funktionen der Daseinsvorsorge mit überregionaler Bedeutung räumlich zu konzentrieren. Im Kontext des Lausitz Science Parks dient die geplante Entwicklung des Stadtfeldes der Schaffung eines zukunftsfähigen Wohn- und Arbeitsumfeldes im Rahmen des Strukturwandelprojektes.

Gemäß Grundsatz 5.1 (Innenentwicklung und Funktionsmischung) soll sich die Siedlungsentwicklung vor allem auf die Innenentwicklung konzentrieren und gemäß Ziel 5.2 (Anschluss neuer Siedlungsflächen) sowie Ziel 5.4 (Verhinderung der Erweiterung von Streu- und Splittersiedlungen) sind neue Siedlungsflächen an bereits vorhandene Siedlungsgebiete anzuschließen. Wenngleich das Stadtfeld planungsrechtlich derzeit dem Außenbereich gem. § 35 BauGB zuzuordnen ist, nimmt es im Stadtgebiet Cottbus/Chósebus dennoch eine vermittelnde Position zwischen den bestehenden Ortsteilen Ströbitz/Strobice und Schmellwitz/Chmjelow ein; die bisher weitgehende Freihaltung von Bebauung ist auf seine Lage in der Einflugschneise des Flugplatzes Cottbus-Nord zurückzuführen. Die Entstehung einer Splittersiedlung durch eine städtebauliche Entwicklung des Stadtfeldes ist damit auszuschließen.

Grundsatz 5.1 Abs. 2 fordert weiterhin, dass die Funktionen Wohnen, Arbeiten, Versorgung, Bildung und Erholung einander räumlich zugeordnet und ausgewogen entwickelt werden sollen. Als multifunktionales Quartier soll das Stadtfeld künftig alle genannten Funktionen beherbergen und Synergieeffekte ausschöpfen.

Gem. Ziel 5.6 Abs. 2 und 3 LEP HR sind im weiteren Metropolenraum die Ober- und Mittelzentren die Schwerpunkte für die Entwicklung von Wohnsiedlungsflächen. Somit ist eine quantitativ uneingeschränkte Entwicklung von Wohnsiedlungsflächen über die Eigenentwicklung hinaus möglich.



Grundsatz 6.1 (Freiraumentwicklung) fordert eine besondere Berücksichtigung des Freiraumschutzes bei Planungen, die bestehenden Freiraum in Anspruch nehmen oder zerschneiden. Dem Belang wurde bereits in der Städtebaulichen Rahmenplanung durch einen großzügigen Grünflächenverbund innerhalb des Stadtfeldes Rechnung getragen, der in den Bebauungsplanverfahren gesichert wird.

Vorhaben mit einem nicht nur unwesentlichen Verkehrsaufkommen sollen gemäß Grundsatz 7.4 (Nachhaltige Infrastrukturentwicklung) funktionsgerecht an das Verkehrsnetz einschließlich öffentlicher Verkehrsmittel angebunden werden. Durch die geplante Reduktion des motorisierten Verkehrs und den Ausbau des ÖPNV einschließlich einer vorgesehenen Straßenbahntrasse tragen die Städtebauliche Rahmenplanung sowie die darauf aufbauenden Bebauungspläne dem Grundsatz Rechnung und befolgen gleichzeitig den Grundsatz 8.1 (Klimaschutz, erneuerbare Energien) durch die erwirkte Reduktion von Treibhausgasemissionen. Auch der Grundsatz 8.3 (Anpassungen an den Klimawandel) findet Berücksichtigung durch die vorgesehenen Maßnahmen zum Wasserrückhalt und zur Versickerung sowie durch großzügige öffentliche Grünflächen mit bioklimatischen Ausgleichsfunktionen.

### Regionalplanung

Träger der Regionalplanung ist die Regionale Planungsgemeinschaft Lausitz-Spreewald. Seit 1998 ist der sachliche Teilregionalplan II „Gewinnung und Sicherung oberflächennaher Rohstoffe“ verbindlich, dieser Teilregionalplan enthält für das Plangebiet keine Vorgaben.

Des Weiteren wurde der sachliche Teilregionalplan „Grundfunktionale Schwerpunkte“ am 17. Juni 2021 beschlossen und am 22.12.2021 veröffentlicht. Dieser beschreibt Cottbus/Chósebez als Oberzentrum. Von den Vorgaben zu den Grundfunktionalen Schwerpunkten sind die Stadt Cottbus/Chósebez und das Plangebiet daher nicht betroffen.

Der sachliche Teilregionalplan „Windenergienutzung“ liegt im 2. Entwurf vor und wurde am 24. November 2025 zur Offenlage beschlossen. Die Beteiligung erfolgt vom 15. Januar bis zum 20. Februar 2026. Der 2. Entwurf des sachlichen Teilregionalplans „Windenergienutzung“ trifft für den Geltungsbereich des Bebauungsplans „Stadtfeld Nachbarschaftsquartier Lausitz Science Park“ keine Aussagen.

### **3.3 Flächennutzungsplan**

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Cottbus/Chósebez in seiner Planfassung vom 07.02.2022 stellt für den Geltungsbereich des Bebauungsplans „Stadtfeld Nachbarschaftsquartier Lausitz Science Park“ eine Wohnbaufläche dar (rot). Die Sielower Landstraße und der Ernst-Heilmann-Weg sind mit der Flächensignatur für Hauptverkehrs-, Hauptsammel- und ausgewählte Sammelstraßen dargestellt (gelb). Zudem ist die Altlastenverdachtsfläche im Plangebiet (vgl. Kap. 2.8) gekennzeichnet als eine für bauliche Nutzung vorgesehene Fläche, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (Kreuzsymbol). Angrenzend zum Plangebiet, entlang der Sielower Landstraße, ist eine Liniensignatur für eine potenzielle Netzerweiterung der Straßenbahn dargestellt (blaue Symbollinie), die auf einer inzwischen nicht mehr aktuellen Trassenplanung beruht.

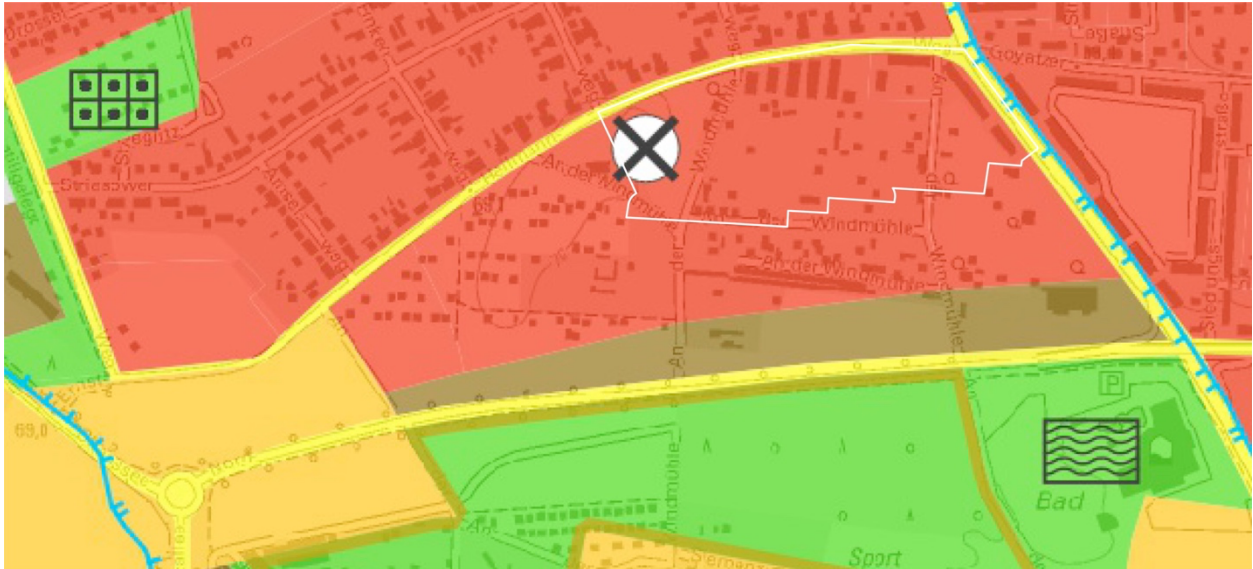


Abb.: Flächennutzungsplan der Stadt Cottbus/Chósebus in der rechtswirksamen Planfassung vom 07.02.2022, Bebauungsplangebiet weiß dargestellt | o. M.

Der Flächennutzungsplan der Stadt Cottbus/Chósebus befindet sich derzeit in der Neuaufstellung. Im Entwurf vom 30.06.2023 ist das gegenständliche Plangebiet als gemischte Baufläche dargestellt (braun). Die Sielower Landstraße ist als Hauptverkehrs- und Sammelstraße dargestellt, der Ernst-Heilmann-Weg ist im Flächennutzungsplan-Entwurf nicht länger separat dargestellt und wird von der nördlich angrenzenden Wohnbaufläche überlagert. Die Altlastenverdachtsfläche im Plangebiet ist weiterhin gekennzeichnet.

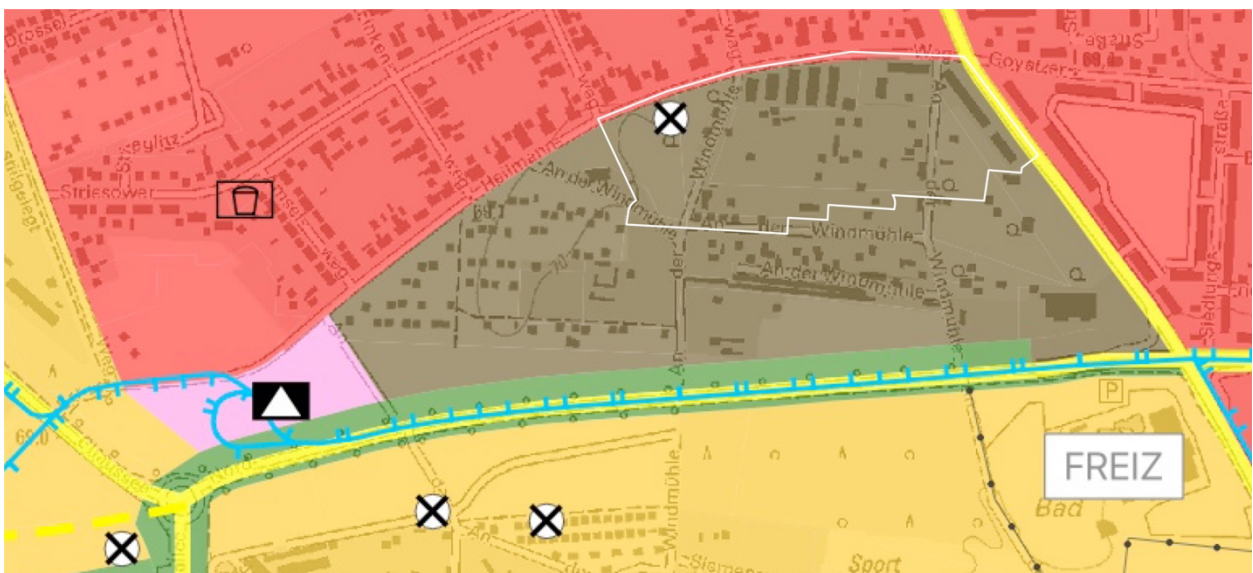


Abb.: Entwurf zum Flächennutzungsplan der Stadt Cottbus/Chósebus in der Fassung vom 30.06.2023, Bebauungsplangebiet weiß dargestellt | o. M.

Die städtebauliche Planung für das Stadtfeld stellt eine Gesamtplanung dar. Während zur effizienten Bearbeitung der notwendigen Bebauungsplanverfahren eine Aufteilung des Gebiets nach dem Konzept der unterschiedlichen Quartiere in einzelne Bebauungsplangebiete erfolgt, ist auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung die Gesamtbetrachtung des Stadtfeldes als Entwicklungsfläche im Stadtgebiet vorzunehmen.



Die geplante Entwicklung des gesamten Stadtfeldes als gemischtes urbanes Quartier gemäß der Städtebaulichen Rahmenplanung ist aus den Darstellungen des rechtswirksamen Flächennutzungsplans nicht möglich, der das Stadtfeld zum größten Teil als Wohnbaufläche ausweist. Daher wird der Flächennutzungsplan gemäß Einleitungsbeschluss vom 22.12.2021 für das Gesamtgebiet des Stadtfeldes in einem Verfahren geändert, welches gem. § 8 Abs. 3 BauGB parallel zu den drei Bebauungsplanverfahren Nr. N/38/125-2 „Stadtfeld Nachbarschaftsquartier Lausitz Science Park“, Nr. N/38/125-3 „Stadtfeld Innovationsquartier Lausitz Science Park“ und Nr. N/38/125-4 „Stadtfeld Bildungscampus Lausitz Science Park“ der Stadt Cottbus/Chósebez erfolgt. Für das westlich im Stadtfeld befindliche, sogenannte Produktive Quartier sowie für das östliche, sogenannte Eingangsquartier werden zu späterem Zeitpunkt Bebauungsplanverfahren angestrebt. Im Geltungsbereich der Änderung des Flächennutzungsplans sind diese Teilgebiete mit enthalten und demzufolge sind die Auswirkungen der Planung im erforderlichen Umfang auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung zu ermitteln und zu berücksichtigen.

Für den Flächennutzungsplan der Stadt Cottbus/Chósebez wird ein zweiter Entwurf erarbeitet, in dem die Darstellungen im Bereich des Stadtfeldes den Zielstellungen der Städtebaulichen Rahmenplanung entsprechen.

### **3.4 Integriertes Stadtentwicklungskonzept (INSEK 2035)**

Das Integrierte Stadtentwicklungskonzept Cottbus/Chósebez 2035 (INSEK 2035) vom 15.04.2019 beschreibt die Zielstellungen für die gesamtstädtische Entwicklung bis 2035.

Ein direkter Bezug auf das Stadtfeld wird im INSEK nicht genommen, jedoch wird das Gebiet inhaltlich tangiert durch die Leitthemen „BTU Cottbus-Senftenberg als Impulsgeberin für Forschung, Technologietransfer und Fachkräfte“ sowie „Stadt mit Tatkraft für Energie, Wirtschaft und Innovation“ aufgrund der räumlichen Lage im künftigen Lausitz Science Park. Im INSEK werden auf Basis der Leitthemen sogenannte Zentrale Vorhaben (ZV) formuliert; für das Stadtfeld hat unter anderem das ZV 2 – „Starke Innenstadt und stabile Stadtteile“ Bedeutung, das auf eine hohe Wohn- und Lebensqualität in den Ortsteilen und Quartieren zielt. Dazu gehören unter anderem die gestalterische und Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum sowie Angebote im Bereich Kultur, Freizeit und Sport zur Belebung der Quartiere. Das geplante gemischte Quartier auf dem Stadtfeld entspricht diesem Zentralen Vorhaben durch differenzierte räumliche Angebote und vielfältige Nutzungen.

Das ZV 3 – „Schaffung einer zeitgemäßen technischen Infrastrukturausstattung – Vorfahrt für Digitalisierung, nachhaltige Mobilität und technische Infrastruktur“ zielt unter anderem auf den Ausbau alternativer Mobilitätsangebote sowie auf die Erarbeitung und Umsetzung von energetischen Quartierskonzepten. Für das geplante Quartier des Stadtfeldes wird auf eine starke Reduktion des motorisierten Verkehrs gesetzt, demgegenüber werden gute Erreichbarkeiten zu Fuß und mit dem Rad in Verbindung mit einem Ausbau des ÖPNV-Angebots gefördert, einschließlich der Erweiterung der Straßenbahnlinie in Richtung Lausitz Science Park. Das, für das Stadtfeld erarbeitete, Integrierte energetische Quartierskonzept sieht zudem nachhaltige technische Lösungen im Quartier vor, die ebenfalls dem ZV 3 des INSEK Rechnung tragen.

Unter dem ZV 4 – „Aktive Unterstützung des regionalen Strukturwandels – Vorrang für Wirtschaft, Wissenschaft, Innovation und regionale Funktionen“ wird der Ausbau des TIP mit hoher Priorität angeführt. Ebenso sollen dessen funktionale Verknüpfung mit der BTU C-S und die verkehrliche Anbindung im



---

Stadtgebiet gestärkt werden. Dem Stadtfeld kommt hierbei sowohl stadträumlich als auch inhaltlich eine vermittelnde Rolle zu, da es als Bindeglied zwischen dem künftigen Lausitz Science Park, einschließlich des TIP und der BTU C-S, und den angrenzenden Ortsteilen synergetische Effekte aus den unterschiedlichen Nutzungsstrukturen ausschöpfen kann und eine Verflechtung des Lausitz Science Parks im Stadtgebiet ermöglicht.

Die geplante städtebauliche Entwicklung des Stadtfeldes, die durch die Bebauungsplanverfahren planungsrechtlich gesichert wird, steht somit im Einklang mit den Zielen des INSEK 2035.

Derzeit befindet sich das kommunale INSEK im Prozess der 2. Fortschreibung. Es sollen strategische Entwicklungsziele mit der Perspektive 2040 formuliert, Schlüsselmaßnahmen und Projekte festgelegt sowie Umsetzungsstrategien entwickelt werden. Die Fertigstellung des INSEK 2040 ist für Mitte 2026 vorgesehen.

## 4. Planungskonzept

### 4.1 Städtebauliche Rahmenplanung

Die Städtebauliche Rahmenplanung „Stadtfeld Cottbus“ (Studio Wessendorf, 2024) wurde am 29.05.2025 durch die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Cottbus/Chósebez beschlossen. Damit stellt diese eine durch die Stadt beschlossene Planung i. S. d. § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB dar, die bei der Aufstellung von Bebauungsplänen zu berücksichtigen ist. Somit bildet die Städtebauliche Rahmenplanung die Grundlage für die Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplans.



Abb.: Städtebaulicher Rahmenplan „Stadtfeld Cottbus“, © Studio Wessendorf 2024 | o. M.

Die Rahmenplanung sieht für das Stadtfeld ein differenziertes Stadtquartier mit gemischten Nutzungen sowie einem ausgewogenen Verhältnis von zusammenhängend bebauten Bereichen und größeren zwischengelagerten Freiräumen vor. Die auf diese Weise ausgebildeten Teilquartiere werden in der Rahmenplanung als sogenannte Schollen bezeichnet, die jeweils auf die angrenzenden baulichen und nutzungs-spezifischen Strukturen reagieren und eine eigene städtebauliche Identität aufweisen. Die Schollen gliedern sich entlang eines zentralen Grünzugs mit Vegetations- und Retentionsflächen sowie kleineren Freizeitangeboten, der von einem sogenannten Quartiersloop begleitet wird und als verbindendes Element zwischen den einzelnen Teilbereichen vermittelt.

Die Planung für den gesamten Bereich des Stadtfeldes ist auf die Herstellung von ca. 1.100 Wohneinheiten überwiegend in Geschosswohnungsbauweise und in geringem Umfang in Form verdichteter Einfamilienhaustypologien ausgelegt, die von verträglichen Nichtwohnnutzungen im Sinne einer gemischten Nutzungsstruktur begleitet werden. Dabei weist jede Scholle einen eigenen Nutzungsschwerpunkt auf: So ist für die nordwestlich gelegene Scholle des Bildungscampus ein Schulstandort einschließlich Vierfeld-Sporthalle und Kindertagesstätte vorgesehen, während westlich im Bereich der Produktiven Scholle produzierendes Gewerbe in Nachbarschaft zum TIP und südlich im Bereich der Innovationsscholle Forschungseinrichtungen im Zusammenspiel mit der angrenzenden BTU C-S die Wohnquartiere mit ihrer Umgebung funktionell vernetzen und ergänzen. Darüber hinaus ist in der Innovationsscholle im Bereich der Schnittstelle zwischen Stadtfeld und BTU C-S ein Hotel verortet. Für die südöstlich gelegene Eingangsscholle soll am Knotenpunkt Nordring/Sielower Landstraße durch die Integration des bestehenden Nahversorgungsstandorts und weiteren kleinteiligen Einzelhandel ein Quartiers-Entree entstehen, während die



---

nordöstliche Nachbarschaftsscholle im Übergang zu den bestehenden Wohngebieten vornehmlich der Wohnnutzung dient.

Die Bebauungsstruktur besteht aus hybrider Blockrandbebauung, deren Grad an Offen- oder Geschlossenheit abhängig von der jeweiligen Lage im Quartier ist. Vereinzelt sind in den stärker durch Wohnnutzung geprägten Bereichen Reihenhaustypologien und sog. Duplexwohnen angesiedelt. Es ist eine leichte Staffelung der Geschosshöhen ansteigend von Norden nach Süden vorgesehen, sodass 2-3-geschossige Bebauung unmittelbar am nördlichen Rand des Stadtfeldes sich zunehmend in Richtung einer 4-5-Geschossigkeit nach Süden entwickelt, während durch wiederkehrende kleinteiligere Geschosssprünge der Eindruck einer bewegten Quartierssilhouette entsteht. Zum Nordring ist teilweise 6-geschossige Bebauung vorgesehen, darüber hinaus sind einzelne Hochpunkte von 7 Geschossen in den südlichen Schollen an städtebaulich prägnanten Punkten verortet. Stellenweise werden diese am Nordring überragt durch einzelne Anzeigebebauungen im äußersten Westen und Osten.

Vor dem Hintergrund einer grundbuchrechtlich gesicherten Trinkwasserhauptleitung, die nach aktuellem Kenntnisstand fortbestehen soll und insbesondere die Nachbarschaftsscholle und die südlich anschließende Eingangsscholle quert (vgl. Kap. 2.5), erfolgt in diesen Bereichen gegenwärtig eine Anpassung der Städtebaulichen Rahmenplanung an den Leitungsverlauf. Zudem ist bei der Überarbeitung die Straßenverkehrsplanung für den Ernst-Heilmann-Weg zu berücksichtigen, die ein leichtes Abrücken der nördlichen Bebauung nach Süden erfordert (vgl. Kap. 4.2).

Durch das entwurfsverfassende Büro Studio Wessendorf wird eine Überarbeitung des Städtebaulichen Rahmenplans vorgenommen. Im Rahmen der Erarbeitung des Bebauungsplan-Vorentwurfs erfolgte zudem eine erste Anpassung der Planung durch das, für die Erarbeitung des Bebauungsplans beauftragte, Büro mayerwittig als Grundlage für die Festsetzungen im Vorentwurf. Im weiteren Verfahren wird die Rahmenplanung für die Nachbarschaftsscholle weiter abgestimmt. Die nachfolgende Abbildung zeigt die ursprüngliche Fassung des Vertiefungsbereichs für die Nachbarschaftsscholle durch die Entwurfsverfassenden, insbesondere zur Veranschaulichung der vorgesehenen Nutzungen und übergeordneten gestalterischen Aspekte. Die inhaltliche Ausrichtung der Nachbarschaftsscholle im Kontext des Stadtfeldes bleibt im Zuge der Überarbeitung unverändert, die notwendigen Anpassungen sind baulich-räumlicher Natur. Der aktuelle Stand der Anpassung durch das für den Bebauungsplan beauftragte Büro wird in der darauffolgenden Abbildung dargestellt.



Abb.: Städtebaulicher Rahmenplan „Stadtfeld Cottbus“ - Vertiefungsbereich Nachbarschaftsscholle, © Studio Wessendorf 2024 | o. M.



Abb.: Städtebaulicher Rahmenplan „Stadtfeld Cottbus“, © Studio Wessendorf 2024 | Überarbeitung Nachbarschaftsscholle mit Geltungsbereich des Bebauungsplans und Trinkwasserhauptleitung, mayerwittig, Stand: Januar 2026 | o. M.

## 4.2 Mobilitätskonzept

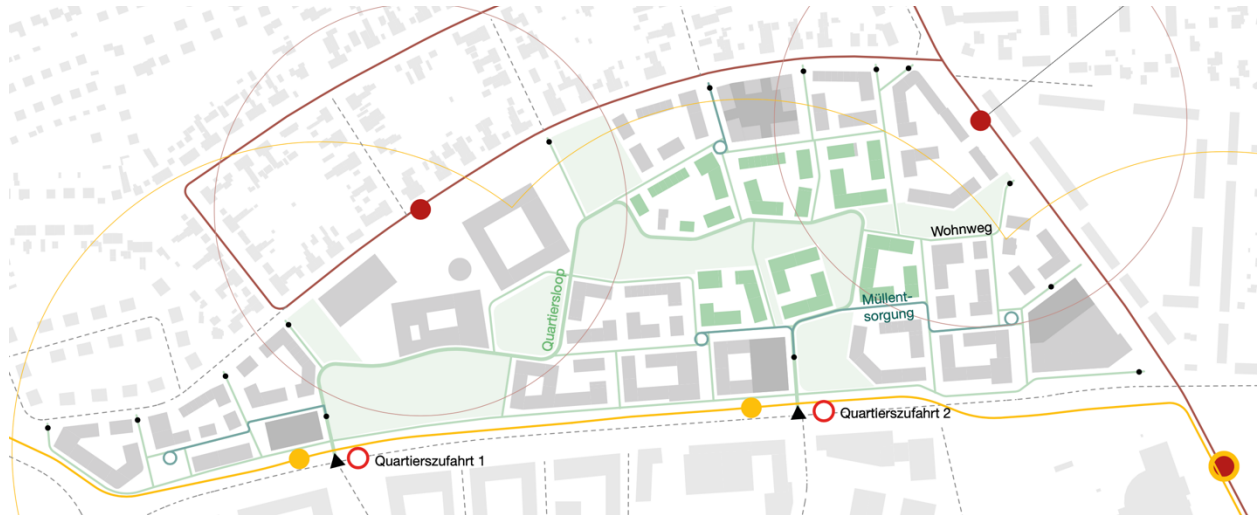


Abb.: Städtebaulicher Rahmenplan „Stadtfeld Cottbus“ – Darstellung Mobilitätskonzept mit autofreiem Modellkiez (grün), Quartiersgaragen (dunkelgrau), Straßenbahntrasse mit Haltestellen (orange) und Bushaltestellen (rot), © Studio Wessendorf 2024 | o. M.

Das gesamte Stadtfeld ist als sogenanntes autoarmes Quartier konzipiert, sodass der motorisierte Verkehr auf ein Minimum beschränkt werden soll. Zu diesem Zweck wird in der Rahmenplanung ein Stellplatzbedarf von 0,4 Stellplätzen pro Wohneinheit und pro 100 m<sup>2</sup> Bruttogeschossfläche (BGF) je Gewerbeeinheit, abweichend von der gültigen Stellplatzsatzung, zugrunde gelegt. Um die quartiersinneren Bereiche weitgehend frei vom Pkw-Verkehr zu halten, ist nach Rahmenplan jede Scholle mit einer, in der Regel oberirdischen, Quartiersgarage ausgestattet, die jeweils am Quartiersrand gelegen ist und vom bestehenden Straßennetz unmittelbar erreicht werden kann. Entsprechend der geringeren baulichen Dichte in der Nachbarschaftsscholle kommt hier eine Tiefgarage zur Anwendung. Für den Stellplatzbedarf des Bildungscampus ist eine Mitnutzung der Quartiersgarage in der westlichen angrenzenden Produktiven Scholle vorgesehen. Die Quartiersgaragen sind maximal 300 m von den Hauseingängen der jeweiligen Scholle entfernt, sodass eine schnelle Erreichbarkeit gegeben ist. Zusätzlich sind die Quartiersgaragen als sogenannte Mobility Hubs konzipiert, die neben der Abstellmöglichkeit für eigene Pkw auch Sharing-Angebote für Pkw, Fahrräder, Lastenräder oder E-Scooter beherbergen.

Im inneren Bereich des Stadtfeldes ist ein sogenannter autofreier Modellkiez geplant, der den südlichen Teil der Nachbarschaftsscholle und den nordöstlichen Teil der Innovationsscholle sowie den nordwestlichsten Teil der Eingangsscholle umfasst. Im autofreien Gebiet wird kein Bedarf an eigenen Pkw-Stellplätzen für die jeweiligen Nutzungseinheiten angesetzt und somit ein Modellquartier für nachhaltige Mobilität und den bewussten Verzicht auf ein eigenes Kfz angestrebt.

Neben den bestehenden Bushaltestellen an der Sielower Landstraße und am Ernst-Heilmann-Weg soll das Stadtfeld mit dem ÖPNV zusätzlich über eine neu geplante Straßenbahntrasse erschlossen werden, die entlang des Nordrings verläuft und den weiteren Lausitz Science Park an das Tram-Netz anbindet. Haltestellen im südlichen Randbereich des Stadtfeldes sind nach derzeitigem Planungsstand in der Innovationsscholle und der Produktiven Scholle vorgesehen.

Die Wegeführung im Inneren des Stadtfeldes ermöglicht gute Erreichbarkeiten zu Fuß und mit dem Fahrrad für die einzelnen Schollen untereinander sowie für die Anbindungsmöglichkeiten an das weitere

städtische Verkehrsnetz. Neben dem Erhalt der bestehenden übergeordneten Radwegeverbindungen im westlichen und östlichen Teil leitet zudem der sogenannte Quartiersloop als Fuß- und Radweg durch das Gesamtquartier.

### Verkehrsplanung Ernst-Heilmann-Weg

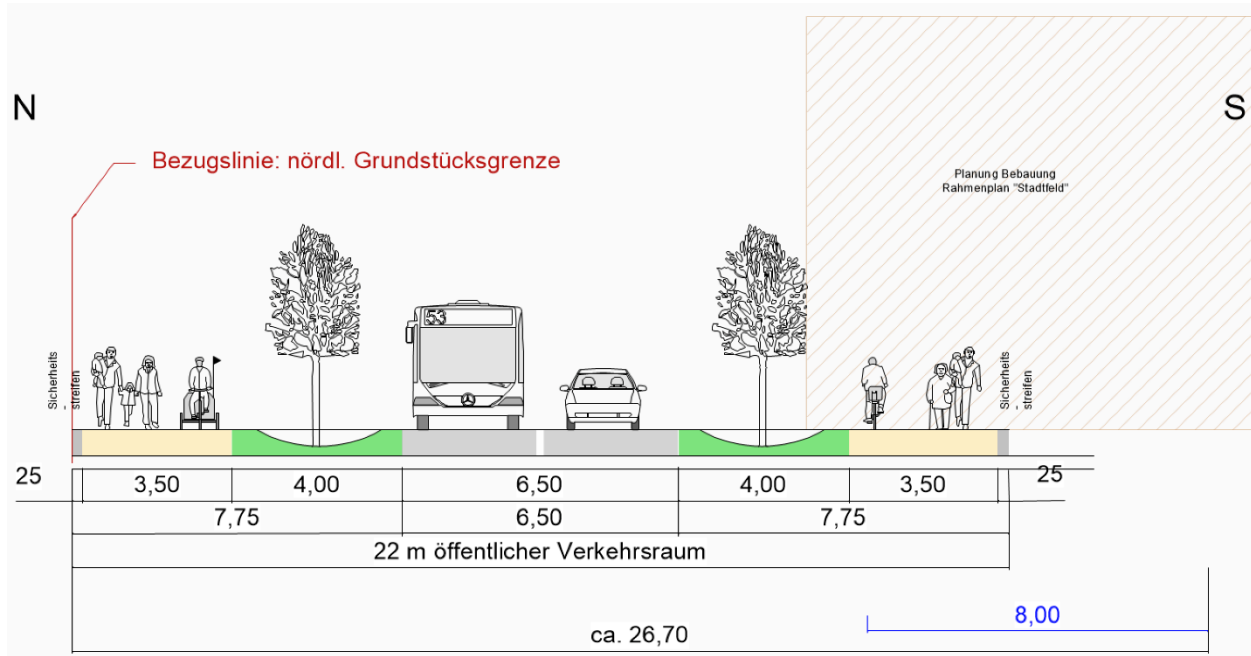


Abb.: Straßenplanung Ernst-Heilmann-Weg, Stadt Cottbus/Chóseebuz, Stand Dezember 2025 | o. M.

Für den nördlich an die Nachbarschaftsscholle und den Bildungscampus grenzenden Ernst-Heilmann-Weg bestehen Planungen zur Neustrukturierung des Straßenraums einschließlich beidseitiger, straßenbegleitender Fuß- und Radwege.

Die Straßenplanung sieht derzeit einen 22,0 m breiten Straßenraum ausgehend von den nördlich benachbarten Grundstücksgrenzen vor. Infolgedessen ist ein leichtes Abrücken der straßenbegleitenden Bebauung des Stadtfeldes gegenüber der Darstellung im Rahmenplan vorgesehen. Im östlichen Bereich des Stadtfeldes, in dem nach derzeitigem Planungsstand Bestandsgebäude am Ernst-Heilmann-Weg erhalten bleiben sollen, geht der geplante Straßenquerschnitt in das bestehende Profil im Kreuzungsbereich Sielower Landstraße über.

### 4.3 Integriertes energetisches Quartierskonzept

Das in enger inhaltlicher Verflechtung mit der Städtebaulichen Rahmenplanung erarbeitete Integrierte energetische Quartierskonzept „Cottbus – Stadtfeld“ (DSK, Integral, GWJ, 2024) thematisiert die technischen Lösungen zur Umsetzung des Modellquartiers Stadtfeld hinsichtlich einer nachhaltigen Energieerzeugung und -versorgung sowie der Klimaanpassung.

Zur Energiegewinnung ist die Nutzung von Dach- und Fassadenflächen für Photovoltaik (PV) vorgesehen. Unterstützend sollen geeignete Dachflächen mit horizontalen Windkraftanlagen ausgestattet werden. Hinsichtlich der Wärmeversorgung wird im Ergebnis von Variantenuntersuchungen ein sogenanntes kaltes Nahwärmenetz favorisiert. Dieses sieht dezentral je Gebäudekomplex eine zum großen Teil durch PV-

Strom betriebene Wärmepumpenanlage vor, sodass das erforderliche Temperaturniveau innerhalb des Netzes sehr gering ist und Energieeinspareffekte erzielt werden. Die weitere Prüfung der künftigen Wärmeversorgung des Stadtfeldes findet in der derzeit erarbeiteten Kommunalen Wärmeplanung statt.

Maßnahmen zur Herstellung von Klimaresilienz umfassen außerdem die Schaffung von Retentionskapazitäten im öffentlichen Grün- und Straßenraum sowie die Begrünung von Dächern und geeigneten Fassaden. Auch der Funktion des Stadtfeldes für Frischluftströmungen soll durch ausreichende Freiräume und Öffnungen in der Bebauungsstruktur Rechnung getragen werden.

#### 4.4 Planungsalternativen

Die Lage im Übergangsbereich zwischen dem künftigen Lausitz Science Park und den bestehenden Wohngebieten im Ortsteil Schmellwitz/Chmjelow verleiht dem Stadtfeld eine vermittelnde Rolle sowohl in räumlicher als auch funktioneller Hinsicht. Eine städtebauliche Entwicklung des Gebietes muss demzufolge unter Bezugnahme auf die unterschiedlichen Umgebungen erfolgen und bietet das Potenzial, diese unter Nutzung von Synergieeffekten zusammenzuführen.

Bei der Erarbeitung der Städtebaulichen Rahmenplanung fand eine Variantenuntersuchung zur möglichen Bebauungsstruktur des Stadtfeldes statt. Prämissen waren eine effiziente Nutzung von Flächenressourcen, Flexibilität, Nachhaltigkeit und Resilienz sowie die Schaffung eines innovativen, durchmischten Stadtquartiers, das gleichermaßen die umgebenden Strukturen einbezieht.



Abb.: Städtebaulicher Rahmenplan „Stadtfeld Cottbus“ – Variantenuntersuchung, © Studio Wessendorf 2024 | o. M.

In einer Steuerungsgruppe zur Erarbeitung des Rahmenplans wurden die Varianten diskutiert. Die Varianten unterscheiden sich hinsichtlich der städtebaulichen Dichte und der Rhythmik von Freiraum und Bebauung. Während die Varianten 3 und 4 zusammenhängende, dichtere Bebauung mit weniger quartiersinternen Freiräumen und größeren Grünräumen vor allem im Westen darstellen, weisen die Varianten 1 und 2 ein kleinteiligeres Nebeneinander von bebauten und unbebauten Bereichen auf. Variante 2 bildet zudem klare Teilquartiere entlang des Grünverbundes aus, die jeweils spezifisch auf ihre Umgebung reagieren



und gleichzeitig untereinander vernetzt werden können. Vor diesem Hintergrund wurde die Städtebauliche Rahmenplanung im Weiteren basierend auf Variante 2 ausgearbeitet.

Mit dem Entstehen des Lausitz Science Parks, für den bereits zum Teil Planungsrecht etwa im Bereich des TIP besteht, würde eine Nichtbebauung des Stadtfeldes eine Zäsur im Stadtgefüge bilden, die eine städtebauliche Einbindung des LSP in das Stadtgebiet verhindern würde. Zudem würde der aus dem Strukturwandelprojekt entstehende Bedarf an Wohnraum nicht erfüllt und müsste an anderer Stelle im Stadtgebiet gedeckt werden, was den Prinzipien einer kompakten Stadtentwicklung und einer Stadt der kurzen Wege entgegensteht.



## 5. Inhalte des Bebauungsplanes

### 5.1 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

#### 5.1.1 Art der baulichen Nutzung

##### Urbane Gebiete gem. § 6a BauNVO

Entsprechend der angestrebten Nutzung durch Wohnen und anteiliges Gewerbe im Bereich des Bebauungsplans „Stadtfeld Nachbarschaftsquartier Lausitz Science Park“ werden im Bebauungsplan Urbane Gebiete festgesetzt, die gem. § 6a Abs. 1 BauNVO dem Wohnen sowie der Unterbringung von Gewerbebetrieben und sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen dienen, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören. Die Nutzungsmischung innerhalb Urbaner Gebiete muss nicht gleichgewichtig sein. Vor diesem Hintergrund ist die Festsetzung Urbaner Gebiete am besten geeignet, die angestrebte Auflockerung von Wohnnutzung durch verschiedene zwischengelagerte Gewerbenutzungen zu sichern. Eine verbindliche quantitative Aufteilung der Nutzungen, wie etwa in einem Mischgebiet gem. § 6 BauNVO, oder aber der übermäßig restriktive Ausschluss bestimmter, mit dem angestrebten Gebietscharakter grundsätzlich vereinbarter Nutzungen etwa durch Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebiets gem. § 4 BauNVO, können so vermieden werden.

Gleichwohl sind im Bebauungsplan konkretisierende textliche Festsetzung zur zulässigen Art der baulichen Nutzung zu treffen, um einzelne unerwünschte Nutzungen auszuschließen sowie in dezidierten Teilbereichen gemäß Rahmenplan aktive Erdgeschosszonen zu sichern.

In allen Urbanen Gebieten sind Tankstellen und Vergnügungsstätten unzulässig.

Tankstellen sind in Urbanen Gebieten gem. § 6a Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässig und werden gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO im vorliegenden Bebauungsplan generell ausgeschlossen. Begründet liegt dies in der angestrebten weitgehenden Eindämmung des motorisierten Verkehrs als ein Kernmerkmal der Städtebaulichen Rahmenplanung sowie in der geplanten städtebaulichen Gestaltung. Ladestationen für Verkehrsmittel in der geplanten Quartiersgarage bzw. Mobility Hub bleiben zulässig.

In Urbanen Gebieten ebenso ausnahmsweise zulässige, sogenannte nicht kerngebietstypische Vergnügungsstätten werden ebenfalls auf Grundlage von § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO ausgeschlossen. Dies sind Vergnügungsstätten, die in begründeten Fällen hinsichtlich ihres Störgrads nicht generell als unverträglich mit Wohnnutzungen anzusehen sind. Grund für den Ausschluss der Vergnügungsstätten ist der mit der Einrichtung solcher Anlagen, wie beispielsweise Spielhallen, zu erwartende Trading-down-Effekt innerhalb des Quartiers, der der städtebaulichen Zielstellung als Modellquartier für nachhaltige Stadtentwicklung entgegensteht. Das Abhalten einzelner Veranstaltungen beispielsweise in Schank- und Speisewirtschaften oder Anlagen für soziale bzw. kulturelle Zwecke qualifiziert diese planungsrechtlich nicht als Vergnügungsstätte und bleibt zulässig.

In den Urbanen Gebieten MU 5.2, MU 6.2 und MU 7.2 sind im Erdgeschoss ausschließlich zulässig:

- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke



Die in der Festsetzung benannten Urbanen Gebiete werden in den Bereichen des Plangebiets festgesetzt, in denen die Städtebauliche Rahmenplanung dezidiert aktive Erdgeschosszonen vorsieht. Entsprechend werden hier gem. § 1 Abs. 7 Nr. 2 BauNVO diejenigen Nutzungen ausgeschlossen, die der erwünschten städtebaulichen Wirkung entgegenstehen, namentlich Wohnen, Geschäfts- und Bürogebäude, sonstige Gewerbebetriebe und Anlagen für Verwaltungen.

### 5.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung erfolgen im vorliegenden Bebauungsplan auf Grundlage der Städtebaulichen Rahmenplanung. Ziel ist sowohl die planungsrechtliche Sicherung der im Rahmenplan dargestellten Bebauungsstruktur als auch die Verhinderung einer städtebaulichen Dichte, die in erheblichem Maß über die Darstellungen der Rahmenplanung hinausgeht und damit den städtebaulichen Zielstellungen entgegensteht. Zu diesem Zwecke werden Festsetzungen zur Grundflächenzahl (GRZ), Geschossflächenzahl (GFZ) und zur Zahl der Vollgeschosse getroffen. Diese werden einheitlich für je eine zusammenhängende, effektive Baufläche nach Planzeichnung getroffen. Die feingliedrige Bezeichnung der Urbanen Gebiete, beispielsweise als MU 5.1 und MU 5.2, erfolgt lediglich aufgrund unterschiedlicher Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung.

#### Grundflächenzahl (GRZ) gem. § 19 BauNVO

Für alle Urbanen Gebiete des Bebauungsplans wird gem. § 19 Abs. 1 BauNVO eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,5 festgesetzt. Diese GRZ gibt an, dass insgesamt 50 % der Urbanen Gebiete mit baulichen Hauptanlagen überbaut werden dürfen. Die Überbauung gemäß Darstellungen des Rahmenplans wird auf diese Weise gesichert und gleichzeitig eine erheblich höhere städtebauliche Dichte verhindert.

§ 19 Abs. 4 BauNVO regelt, dass die festgesetzten Grundflächen durch die Grundflächen von Garagen mit Stellplätzen und ihren Zufahrten, Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sowie baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, um 50 % überschritten werden dürfen. Diese zulässige Überschreitung der festgesetzten, sogenannten GRZ I wird als GRZ II bezeichnet. Folglich beträgt die zulässige Gesamt-GRZ für die Urbanen Gebiete regelmäßig 0,75 und stellt ein ausreichendes Maß für die erforderlichen Flächenbefestigungen entsprechend der angestrebten Bebauung dar. Demnach verbleiben mindestens 25 % der Grundstücksflächen frei von Überbauung und Versiegelung.

Im Urbanen Gebiet MU 2 ist eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch Anlagen gem. § 19 Abs. 4 BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 zulässig.

Im Urbanen Gebiet MU 2 ist gemäß Rahmenplanung eine Tiefgarage als Quartiersgarage für das Nachbarschaftsquartier vorgesehen, zu deren Sicherung im Bebauungsplan weitere Festsetzungen getroffen werden. Laut „Arbeitshilfe Bebauungsplanung“ des Landes Brandenburg werden Tiefgaragen, die mit Hauptanlagen baulich verbunden sind, in die GRZ II nach § 19 Abs. 4 BauNVO eingerechnet, sofern sie mindestens 60 cm unterhalb der natürlichen Geländeoberfläche liegen.<sup>2</sup> Eine anteilige bauliche Verbindung zu den geplanten Hauptgebäuden ist im Fall der Bebauung für das Nachbarschaftsquartier vorgesehen.

<sup>2</sup> vgl. Ministeriums für Infrastruktur und Landesplanung des Landes Brandenburg (2022): Arbeitshilfe Bebauungsplanung, Abschnitt B 1.15.1



Demzufolge ist die geplante Tiefgarage der GRZ II zuzurechnen, sofern mindestens eine Überdeckung durch Boden von 60 cm besteht. Die festgesetzte GRZ I von 0,5 lässt nach derzeitigem Kenntnisstand keine ausreichende Dimensionierung der Tiefgarage für die erforderlichen Stellplätze zu. Um diese zu gewährleisten, wird stattdessen die Gesamt-GRZ gem. § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO auf 0,8 festgesetzt. Gem. § 19 Abs. 4 Satz 2 Halbsatz 2 BauNVO stellt eine Gesamt-GRZ von 0,8 die sogenannte Kappungsgrenze dar, die im Regelfall nicht zu überschreiten ist und einer Sicherung von mindestens 20 % unversiegelten Flächen in einem Baugebiet dient. Zudem stellt das Maß von 0,8 den Orientierungswert für die Obergrenze der GRZ in Urbanen Gebieten gem. § 17 BauNVO dar.

Die Gesamt-GRZ von 0,8 entspricht dem in der Rahmenplanung ermittelten, erforderlichen und dargestellten Flächenanspruch für die Tiefgarage. Effektiv wird durch die Festsetzung zur Erhöhung der GRZ II erreicht, dass die Tiefgarage in jedem Fall mindestens 60 cm Bodenüberdeckung aufweisen muss, um im Festsetzungsrahmen des Bebauungsplans zulässig zu sein. Dadurch werden anteilig natürliche Bodenfunktionen im Innenhof sowie das städtebaulich-gestalterische Ziel gesichert, eine vollständig unterirdische Tiefgarage zu errichten, die den Charakter des Nachbarschaftsquartiers mit reduzierter baulicher Dichte nicht beeinträchtigt.

#### Zahl der Vollgeschosse gem. § 20 Abs. 1 BauNVO

Mittels Planeinschrieb werden im Bebauungsplan differenzierte Festsetzungen zur zulässigen Geschossigkeit in den Urbanen Gebieten gemäß der Rahmenplanung getroffen. Die zeichnerische Abgrenzung der Teilbereiche, in denen jeweils eine Festsetzung zur Geschossigkeit getroffen wird, erfolgt über Baugrenzen gem. § 23 Abs. 3 BauNVO.

Entsprechend § 20 Abs. 1 BauNVO richtet sich die Begriffsdefinition des Vollgeschosses nach landesrechtlichen Vorschriften, demgemäß ist die Übergangsvorschrift der Brandenburgischen Bauordnung (§ 88 Abs. 2 BbgBO) anzuwenden. Zur Begriffsbestimmung des Vollgeschosses ist § 2 Abs. 4 der Brandenburgischen Bauordnung in der Fassung vom 17.09.2008 anzuwenden. Demnach sind Vollgeschosse alle oberirdischen Geschosse, deren Deckenoberkante im Mittel mehr als 1,40 m über die Geländeoberfläche hinausragt. Technik- und Installationsgeschosse gelten nicht als Vollgeschosse.

Für die Bebauung am Ernst-Heilmann-Weg im Übergang zur 2-geschossigen Bebauung der Windmühlensiedlung werden als Mindestmaß 2 und als Höchstmaß 3 Vollgeschosse festgesetzt, die auch die Bestandsgebäude im Urbanen Gebiet MU 3 umfassen. Im östlichen Urbanen Gebiet MU 4 werden 3 bis 4 Vollgeschosse festgesetzt; die Bestandsgebäude verfügen über 3 Vollgeschosse zuzüglich eines Dachgeschosses mit Walmdach, sodass eine hinzukommende 4-geschossige Neubebauung durch Gebäude mit Flachdächern (vgl. Kap. 5.3.1) die bestehende Gebäudehöhe annähernd fortführt. Für die innenliegenden Bereiche des Nachbarschaftsquartiers werden regelhaft 3 Vollgeschosse als Mindest- und 4 Vollgeschosse als Höchstmaß festgesetzt. Im zentralen südlichen Bereich des Nachbarschaftsquartiers sind gemäß Rahmenplan teilweise höhere Geschossigkeiten vorgesehen, die einen entstehenden „Synergieknoten“ mit dem jeweils benachbarten Innovations- und Eingangsquartier städtebaulich akzentuieren. In den südlichen Bereichen der Urbanen Gebiete MU 5.1, MU 5.2, MU 6.1 und MU 6.2 werden demgemäß 4 bis 6, respektive 4 bis 5 Vollgeschosse im Übergang zur Bebauung im Osten festgesetzt. Im südwestlichen Bereich des Nachbarschaftsquartiers werden 3 bis 4 Vollgeschosse festgesetzt, die eine Verträglichkeit mit dem 2-geschossigen Bestandsgebäude An der Windmühle 4 herstellen, das ebenfalls per teilräumlicher Festsetzung von 2 bis 4 Vollgeschossen gesichert wird.



---

### Geschossflächenzahl (GFZ) gem. § 20 Abs. 2 BauNVO

Die Geschossflächenzahl (GFZ) gibt das Verhältnis der maximal zulässigen Geschossfläche zur Größe der Grundstücksfläche an. Für die Berechnung der Geschossfläche werden gem. § 20 Abs. 3 BauNVO nur die Geschossflächen von Vollgeschossen herangezogen.

Die Festsetzung der Geschossflächenzahl dient im vorliegenden Fall als zusätzliches steuerndes Element, um das angestrebte Maß der städtebaulichen Dichte zu sichern und nach oben zu begrenzen. So wird die GFZ jeweils derart festgesetzt, dass eine vollständige Ausschöpfung der zulässigen Grundfläche in Verbindung mit der maximal zulässigen Geschossigkeit in der Regel nicht zulässig ist und dadurch effektiv unterschiedliche Geschossigkeiten und/oder Öffnungen in der Bebauung resultieren. In einzelnen Teilbereichen der jeweiligen Bauflächen, beispielsweise im nördlichen Teil des Urbanen Gebiets MU 1, erlaubt die festgesetzte GFZ von 1,6 die Ausschöpfung der GRZ von 0,5 bei einer 3-geschossigen Bebauung. Hier ist jedoch durch die Festsetzung anderer Mindest- und Höchst-Geschossigkeiten im südlichen Bereich des Urbanen Gebiets eine insgesamt innerhalb des Baugebiets variierende Höhenentwicklung gesichert. Kleinteilige Grundstückszuschnitte, wie sie insbesondere in den nördlichen Bereichen des Nachbarschaftsquartiers in Form von Reihenausbebauung vorgesehen sind, sind in diesem Festsetzungsrahmen ebenfalls möglich.

Für die südlichen Urbanen Gebiete MU 5.1, MU 5.2, MU 6.1 und MU 6.2 wird eine höhere GFZ von 2,2 festgesetzt. Diese erlaubt die vorgesehene Bebauung mit höheren Geschossigkeiten. Da in den nördlichen Teilbereichen der benannten Urbanen Gebiete nur bis zu 4 Vollgeschosse zulässig sind, kann hier rechnerisch maximal eine GFZ von 2,0 bei Ausschöpfung der GRZ von 0,5 erreicht werden. So ist gesichert, dass die höchste bauliche Dichte nur in den südlichen Bereichen der benannten Gebiete erreicht werden kann.

### **5.1.3 Überbaubare Grundstücksfläche und Bauweise**

#### Überbaubare Grundstücksfläche gem. § 23 BauNVO

Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche erfolgt zum großen Teil mittels Baugrenzen gem. § 23 Abs. 3 BauNVO. Die Baugrenzen werden regelmäßig in einem Abstand von 3,0 m zur jeweiligen Baugebietsgrenze festgesetzt. In den Urbanen Gebieten MU 3, MU 4 und MU 7.1 folgen die Baugrenzen zudem, wo erforderlich, den Bestandsgebäuden. Durch die Baugrenzen wird eine überbaubare Grundstücksfläche von regelmäßig 17,0 m Tiefe gesichert. Im Inneren dieser überbaubaren Grundstücksflächen festgesetzte Baugrenzen beziehen sich ausschließlich auf die differenzierte Festsetzung der Geschossigkeiten.

Entsprechend der festgesetzten Baugrenzen entsteht für jedes Urbane Gebiet bzw. für jede effektive, zusammenhängende Baufläche ein von baulichen Hauptanlagen freizuhaltender Innenhof. Im südwestlichen Bereich des Urbanen Gebiets MU 4 resultiert aus den Baugrenzen eine tiefere überbaubare Grundstücksfläche, die eine Bebauung zur Unterteilung des großflächigen Innenhofs gemäß Rahmenplan ermöglicht.

Der Städtebauliche Rahmenplan sieht an einzelnen Stellen vor, dass Gebäude unmittelbar an den öffentlichen Raum grenzen und somit in prägnanten Bereichen die vorgesehenen aktiven Erdgeschosszonen städtebaulich einfassen. Namentlich in den Urbanen Gebieten MU 5.2 und MU 7.2 werden demgemäß Baulinien festgesetzt, an die gem. § 23 Abs. 2 BauNVO zwingend heranzubauen ist.



### Bauweise gem. § 22 Abs. 4 BauNVO

Eine offene Bauweise gem. § 22 Abs. 2 BauNVO liegt vor, wenn Gebäude mit seitlichem Grenzabstand errichtet werden. Die Länge der Baukörper darf hierbei maximal 50,0 m betragen. Innerhalb der Begrenzung von 50,0 m können zudem Doppelhäuser und Hausgruppen errichtet werden, welche naturgemäß keinen seitlichen Grenzabstand zueinander aufweisen.

Maßgeblich für die Beurteilung einer offenen Bauweise ist demnach die maximale Baukörperlänge von 50,0 m. Die geplante Bebauung nach dem Vorbild der Städtebaulichen Rahmenplanung sieht regelmäßig Baukörperlängen von unter 50,0 m vor. Ein wiederkehrender Typus sind gewinkelte Baukörper, die jeweils pro Schenkel weniger als 50,0 m Baukörperlänge aufweisen. Da die gewinkelten Baukörper zum großen Teil in 90°-Anordnung oder in nur geringfügig spitzeren bzw. stumpferen Winkeln vorgesehen sind, entstehen jeweils klar wahrnehmbare Seiten der Baukörper. Daher wird der gewinkelte Typus ebenfalls von der Festsetzung einer offenen Bauweise erfasst, sofern die Länge eines Schenkels 50,0 m nicht überschreitet. Für Winkelformen, die sich 180° annähern und etwa südlich im MU 7.1 möglich sind, kann nicht mehr von zwei separaten Baukörperseiten gesprochen werden, sodass hier die maximale Gesamtlänge von 50,0 m maßgebend ist.

Im Bebauungsplan wird entsprechend der vorangegangenen Ausführungen eine offene Bauweise für sämtliche Urbanen Gebiete festgesetzt, mit Ausnahme des Urbanen Gebiets MU 4.

Als abweichende Bauweise (a) wird im Urbanen Gebiet MU 4 eine offene Bauweise gem. § 22 Abs. 2 BauNVO mit der Abweichung festgesetzt, dass Gebäudelängen bis 75,0 m zulässig sind.

Gem. § 22 Abs. 4 BauNVO kann im Bebauungsplan eine abweichende Bauweise festgesetzt werden. Da die Bestandsgebäude im Urbanen Gebiet MU 4 eine Gesamtlänge von knapp über 70 m aufweisen, wird hier als abweichende Bauweise eine offene Bauweise mit der Modifikation festgesetzt, dass Gebäudelängen bis 75,0 m zulässig sind. Dies ermöglicht auch die im Rahmenplan vorgesehene Bebauung am südlichen Rand des Gebiets, die eine Winkelform mit ca. 70 m Gesamtlänge darstellt.

## **5.1.4 Verkehrsflächen**

### Öffentliche Straßenverkehrsflächen und Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Die Festsetzung der öffentlichen Straßenverkehrsfläche für den Ernst-Heilmann-Weg folgt der aktuellen Planung zum Ausbau der Sammelstraße, die ausgehend von den nördlichen Grundstücksgrenzen eine Verkehrsraumbreite von 22,0 m vorsieht (vgl. Kap. 4.2). Auch an der Sielower Landstraße entspricht die Abgrenzung der öffentlichen Straßenverkehrsfläche den aktuellen Planungen zur Neustrukturierung des Begleitstreifens ab der bestehenden Bordkante mit Grünstreifen, Fuß- und Radweg. Die Aufteilung der öffentlichen Straßenverkehrsfläche in Fahrbahn, Mulde, Geh- und Radweg etc. ist nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Diese Festlegungen erfolgen in separaten Verkehrsanlagenplanungen. Dabei sind am Ernst-Heilmann-Weg auch Restriktionen im Bereich des Schutzstreifens für die Trinkwasserhauptleitung zu beachten.

Gemäß dem Konzept des autoarmen bzw. teilweise autofreien Quartiers (vgl. Kap. 4.2) werden die übrigen öffentlichen Verkehrsflächen im Bebauungsplan nicht als reguläre Straßenverkehrsflächen, sondern als



Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmungen festgesetzt. Deren Großteil trägt die Zweckbestimmung „verkehrsberuhigter Wohnweg“ und erschließt die Urbanen Gebiete. Der Bebauungsplan enthält Festsetzungen zur Reduktion des erforderlichen Stellplatzbedarfs für die Urbanen Gebiete (vgl. Kap. 5.3.2), einschließlich eines vollständigen Wegfalls erforderlicher Stellplätze für die Urbanen Gebiete MU 5.1, MU 5.2, MU 6.1, MU 6.2, MU 7.1 und MU 7.2 und zur ausschließlichen Unterbringung der erforderlichen Stellplätze im Bereich der geplanten Quartiers-Tiefgarage (vgl. Kap. 5.1.5) mit festgesetztem Ein- und Ausfahrtsbereich am nördlichen Gebietsrand (s. u.). Damit wird effektiv erzielt, dass der motorisierte Verkehr aus dem Quartiersinneren weitestgehend fernbleibt. Außerhalb der geplanten Fläche für die Quartiersgarage sind in den übrigen Teilen des Plangebiets, bis auf notwendige Behindertenstellplätze, keine Stellplätze zulässig, wodurch sich Zu- und Abgangsverkehr durch Pkw erübrigt. Lediglich Ausnahmefahrten in einzelnen Bedarfsfällen sowie Notfall-, Versorgungs- und Entsorgungsverkehr finden demnach innerhalb der verkehrsberuhigten Wohnwege statt.

Die Verkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung „verkehrsberuhigter Wohnweg“ verfügen regelmäßig über Breiten von 9,0 bis 11,0 m entsprechend dem Städtebaulichen Rahmenplan und erlauben die im Rahmenplan vorgesehene Aufteilung in eine befestigte Oberfläche von 4,5 m Breite und einen breiten einseitigen Grünstreifen. Grenzt eine Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „verkehrsberuhigter Wohnweg“ an eine festgesetzte öffentliche Grünfläche, wie südwestlich des MU 1, wird die Verkehrsfläche auf 4,5 m Breite festgesetzt und die Grünfläche übernimmt Funktionen eines Seitenstreifens.

Im Bereich der zentralen Nord-Süd-Durchwegung sieht die Rahmenplanung Aufweitungen des Verkehrsraums entsprechend den Grenzen der Bestandsgrundstücke im Norden sowie zur Ausgestaltung einer platzartigen Situation am südlichen „Synergieknoten“ mit den benachbarten Quartieren vor, die entsprechend im Bebauungsplan übernommen sind.

Im südlichen Bereich des Plangebiets sind zudem Verkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung „Fuß- & Radweg“ festgesetzt. Diese betreffen zum einen den Quartiersloop von 5,5 m Breite gemäß Rahmenplan und weiterhin jeweils eine direkte Anbindung von 4,5 m Breite an das Innovations- und das Eingangsquartier. Die Festsetzung stellt klar, dass die Verbindung der Quartiere untereinander ausschließlich mit Fuß- und Radwegen erfolgt und motorisierter Verkehr untersagt ist.

Zudem erfolgt die zeichnerische Festsetzung einer Straßenverkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung „Quartiersplatz“ im inneren Bereich des Nachbarschaftsquartiers. Die Zweckbestimmung verdeutlicht, dass der Quartiersplatz durch publikumsintensive Nutzungen, wie Gastronomie, bespielt werden kann.

#### Bereich für Ein- und Ausfahrt

Nördlich der geplanten Quartiers-Tiefgarage, zu deren Sicherung eine zeichnerische und eine textliche Festsetzung getroffen werden, wird zusätzlich zeichnerisch ein Bereich zur Ein- und Ausfahrt festgesetzt. Die Festsetzung stellt sicher, dass die Zufahrt zur Quartiersgarage von Norden von der öffentlichen Straßenverkehrsfläche erfolgen muss und der Zu- und Abfahrtsverkehr damit aus den quartiersinneren Bereichen ferngehalten wird.



### 5.1.5 Flächen für Stellplätze

Stellplätze sind innerhalb der zeichnerisch festgesetzten Fläche mit der Kennzeichnung „QGa(T)“ (Quartiersgarage (Tief)) unterhalb der Geländeoberfläche unterzubringen. Außerhalb der gekennzeichneten Fläche sind ausschließlich notwendige Behindertenstellplätze zulässig.

Die zeichnerisch auf Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB festgesetzte Fläche für Stellplätze mit der Bezeichnung „QGa(T)“ (Quartiersgarage (Tief)) stellt in Verbindung mit obiger textlicher Festsetzung sicher, dass Stellplätze im gesamten Plangebiet nur in dem für die Quartiers-Tiefgarage vorgesehenen Bereich im Urbanen Gebiet MU 2 zulässig sind. Notwendige Behindertenstellplätze sind von der Festsetzung ausgenommen und sind damit die einzigen zulässigen Stellplätze in den übrigen Teilen des Plangebiets.

Derzeit bestehen Stellplätze im Innenhof des Urbanen Gebiets MU 4 für die bestehende Mehrfamilienhausbebauung. Für diese gilt der sogenannte passive Bestandsschutz, also eine Duldung bis zum Zeitpunkt der Antragstellung für Änderungen im baulichen Bestand. Im Zuge der geplanten Quartiersentwicklung ist jedoch auch für das Urbane Gebiet MU 4 perspektivisch der erforderliche, per Festsetzung reduzierte Stellplatzbedarf (vgl. Kap. 5.3.2) innerhalb der Quartiers-Tiefgarage im MU 2 unterzubringen. Dies begründet sich zum einen darin, dass der Ansatz des autoarmen bzw. in Teilen autofreien Quartiers ansonsten nicht vollumfänglich für das gesamte Plangebiet verwirklicht werden könnte, indem im östlichen Gebietsteil Zu- und Abgangsverkehr herrschen würde. Zum anderen muss im Falle etwaiger Änderungen am Bestand im Urbanen Gebiet MU 4, durch die der Bestandsschutz der Stellplätze erlischt, sichergestellt sein, dass die erforderlichen Stellplätze an anderer Stelle im Plangebiet untergebracht werden können.

### 5.1.6 Hauptversorgungsleitung

#### Trinkwasserhauptleitung

Für die im Geltungsbereich des Bebauungsplans verlaufende Trinkwasserhauptleitung ist ein Schutzstreifen von 8,0 m zeichnerisch festgesetzt. Innerhalb des Schutzstreifens sind ober- und unterirdische bauliche Anlagen, Einfriedungen sowie das Anpflanzen von Bäumen unzulässig. Zulässig sind notwendige Oberflächenbefestigungen für Verkehrsflächen und Grundstückszufahrten.

Die Festsetzung auf Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB dient der Gewährleistung von Schutzabständen für die Trinkwasserhauptleitung, die südlich des Ernst-Heilmann-Wegs sowie im östlichen Bereich des Nachbarschaftsquartiers verläuft und grundbuchrechtlich gesichert ist.

Durch den Ausschluss von Nebenanlagen, darunter auch Umzäunungen, und von unterirdischen Strukturen, wie Fundamenten und Wurzeln, werden die Funktion und die Erreichbarkeit der Leitung sichergestellt.

## 5.2 Grünordnerische Festsetzungen

### 5.2.1 Öffentliche Grünflächen

Entsprechend der Städtebaulichen Rahmenplanung für das Stadtfeld, die im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB als Grundlage der Bauleitplanung herangezogen wird, wird der quartiersübergreifende Grünzug als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ auf Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB festgesetzt. Zur Sicherung der vorgesehenen Multicodierung der Grünflächen im Sinne der



Naherholung und der Aufenthalts- und Erlebnisqualität sowie des Klimaschutzes und der Klimaanpassung werden nachfolgende Festsetzungen hinsichtlich der Grünraumausstattung getroffen.

#### Öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung "Parkanlage"

Die öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ dienen der Entwicklung eines Grünzugs zur wohnungsnahen Naherholung, der naturnahen Regenwasserbewirtschaftung und der Verbesserung des Mikroklimas. Mindestens 70 % der Gesamtfläche der öffentlichen Grünflächen sind als extensiv genutzte Wiese mit lockeren Gehölzgruppen und Einzelbäumen einschließlich naturnaher Retentionsflächen zu entwickeln. Die Verwendung von Arten der Gehölzartenliste wird empfohlen. Kinderspielplätze und Sportanlagen sind bis maximal 20 % der Gesamtfläche zulässig. Notwendige Befestigungen sind in wasser- und luftdurchlässigem Gesamtaufbau bis maximal 10 % der Gesamtfläche zulässig.

Die Festsetzung der Zweckbestimmung „Parkanlage“ folgt der Rahmenplanung und dient dem Angebot an wohnortnahen Erholungs- und Naturerfahrungsräumen und damit dem städtebaulichen Ziel der ausreichenden Versorgung der Bevölkerung mit Grün- und Freiflächen. Gleichzeitig soll der Grünzug wichtige klimatische Ausgleichsfunktionen übernehmen und im Sinne einer blau-grünen Infrastruktur der orts- und naturnahen Regenwasserbehandlung und dem Hitzeschutz dienen.

Die vielseitigen Nutzungsansprüche an die öffentlichen Grünräume sind im Rahmen einer nachfolgenden Freianlagenplanung zu berücksichtigen und fachgerecht umzusetzen. Insofern kann der Bebauungsplan nur rahmensetzende Vorgaben zur Grünausstattung der Fläche treffen. Die Festsetzung der Pflanzungen erfolgt, ebenso wie die Möglichkeit der Einrichtung von Spiel- und Sportflächen, nur quantitativ und ohne konkrete Verortung, so dass eine möglichst weitreichende Planungsflexibilität erhalten bleibt.

Nach derzeitigem Kenntnisstand bieten die anstehenden Böden und relativ tiefliegende Grundwasserflurabstände von 3-4 m unter GOK gute Optionen einer naturnahen, bewachsenen Flächen- oder Muldenversickerung. Die Versickerungsfähigkeit der Böden im Plangebiet wird in einem Bodengutachten näher ermittelt, das zum Entwurf des Bebauungsplans vorgelegt wird.

Die angrenzenden Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung können nach derzeitigem Kenntnisstand in die Grünflächen entwässern. Im Zuge einer weiterführenden Untersuchung, beispielsweise im Sinne einer übergeordneten, das gesamte Stadtfeld betreffenden Konzeption zur naturnahen Regenwasserbewirtschaftung, kann sich im Nachgang zum Bebauungsplanverfahren die Notwendigkeit ergeben, dass die öffentlichen Grünflächen auch zur anteiligen Entwässerung der Urbanen Gebiete herangezogen werden.

Kinderspielplätze und Sportanlagen sind flächenmäßig auf 20 % der Gesamtfläche beschränkt. Durch diese Größenbeschränkung wird auch die Verträglichkeit möglicher Sportanlagen in Bezug zur Umgebungsnutzung gewährleistet. Vorstellbar sind kleine Bolz-, Basketball- oder Tischtennisplätze, aber auch Calisthenics-Anlagen oder multifunktional nutzbare Freispielflächen. Mit dieser Regelung wird die Entwicklung von sport- und bewegungsfreundlichen Grünanlagen gefördert. Im Rahmen der konkreten Freianlagenplanung ist die Verträglichkeit der geplanten Sportangebote im Sinne der Sportanlagenlärmschutzverordnung (18. BImSchV) nachzuweisen.

Mit der Festsetzung erfolgen Vorgaben zur Bepflanzung der öffentlichen Grünflächen mit Gehölzgruppen und Einzelbäumen auf Grundlage des § 9 Abs. 1 Nr. 25 a) i. V. m. Abs. 1a BauGB. Es wird anteilig Ausgleich für den Verlust an Lebensraum und Biovolumen geschaffen.



## 5.2.2 Öffentliche Straßenverkehrsflächen

### Gehölzerhalt Sielower Landstraße

Innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche entlang der Sielower Landstraße ist die bestehende Baumreihe zu erhalten. Bei Abgang sind die Bäume durch standortgerechte Laubbäume in der Mindestqualität Hochstamm, Stammumfang 16/18 cm zu ersetzen. Es wird die Verwendung von Arten der Gehölzartenliste empfohlen.

Die Festsetzung zur Erhaltung der bioklimatisch wie landschaftlich wertvollen Baumreihe entlang der Sielower Landstraße erfolgt auf Grundlage des § 9 Abs. 1 Nr. 25 b) BauGB.

### Baumpflanzungen innerhalb verkehrsberuhigter Wohnwege

Innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen mit der Zweckbestimmung „verkehrsberuhigter Wohnweg“ sind insgesamt 13 standortgerechte Laubbäume mit der Mindestqualität Hochstamm, Stammumfang 12/14 cm zu pflanzen. Bei der Anpflanzung von Bäumen innerhalb befestigter Flächen sind offene, gegen Überfahren zu schützende, begrünte Pflanzflächen (Baumscheiben) mit einer Fläche von mindestens 6,0 m<sup>2</sup> oder entsprechende unterirdische Baumquartiere mit jeweils mindestens 12,0 m<sup>3</sup> durchwurzelbarem Raum herzustellen. Es wird die Verwendung von Arten der Gehölzartenliste empfohlen.

Die Festsetzung auf Grundlage des § 9 Abs. 1 Nr. 25 a) i. V. m. Abs. 1a BauGB zur Neupflanzung von Einzelbäumen innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen mit der Zweckbestimmung „verkehrsberuhigter Wohnweg“ dient sowohl der Grüngestaltung der gebietsinneren Verkehrsflächen als auch dem Ausgleich für den Verlust an Lebensraum und Biovolumen. Durch die Vorgabe einer Mindestgröße für die Baumscheiben wird eine qualitative Entwicklung der Bäume sichergestellt. Die ermittelte Anzahl 13 zu pflanzender standortgerechter Laubbäume entspricht einer Pflanzung etwa alle 30 m Verkehrsfläche. Bei der Berechnung der Baumanzahl wurden die Bereiche der verkehrsberuhigten Wohnwege nicht angerechnet, in denen aufgrund des Schutzstreifens der Trinkwasserhauptleitung (vgl. Kap. 5.1.6) keine Pflanzungen möglich sind.

## 5.2.3 Urbane Gebiete

### Dachbegrünung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a) BauGB

Innerhalb aller Urbanen Gebiete sind Flachdächer ab einer Fläche von 100 m<sup>2</sup> mit Ausnahme notwendiger technischer Anlagen, nutzbarer Freibereiche und Glasdächer bzw. Oberlichter zu begrünen. Die Mindestsubstratstärke beträgt 20,0 cm.

Bei Herstellung eines Retentions Gründaches oder bei der Kombination von Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie mit extensiver Dachbegrünung (Solargründach) kann ausnahmsweise von der festgesetzten Mindestsubstratstärke abgewichen werden. Die Dachbegrünung ist dauerhaft zu erhalten.

Mit der Festsetzung einer Dachbegrünung für alle Flachdächer ab einer Größe von 100 m<sup>2</sup> wird auf Grundlage des § 9 Abs. 1 Nr. 25 a) i. V. m. Abs. 1a BauGB Ausgleich für den Verlust an Lebensraum und Biovolumen geschaffen. Darüber hinaus sichert die Dachbegrünung eine Rückhaltung von Niederschlagswasser und wirkt sich positiv auf das Mikroklima aus. Die Festsetzung einer Mindestsubstratstärke von 20,0 cm gewährleistet den langfristigen Erhalt der Dachbegrünung vor dem Hintergrund längerer Trocken- und Hitzeperioden sowie eine vielfältigere Pflanzenauswahl.



Ausnahmsweise kann die Substratstärke für Retentions- sowie Solargründächer die festgesetzten 20,0 cm unterschreiten.

Dies liegt darin begründet, dass Retentionsdächer zwar geringere Substratstärken aufweisen, jedoch bioklimatisch als äußerst positiv zu bewerten sind und diese insofern im gesamten Stadtfeld gefördert werden sollen. Die Kombination von Solar- und Gründach, sogenannte Solargründächer, entsprechen dem Stand der Technik und ermöglichen höchstmögliche Effekte im Sinne des Klimaschutzes und der Klimaanpassung. Dies wird jedoch nur bei einer extensiven Dachbegrünung mit geringeren Substratstärken erreicht, da intensive Begrünungen aufgrund ihrer Verschattungswirkung den Wirkungsgrad von Solaranlagen herabsetzen.

Die Verpflichtung zur Begrünung der Dachflächen ist somit auch grundsätzlich vereinbar mit den Bestimmungen des § 32a BbgBO, wonach bei der Errichtung überwiegend gewerblich bzw. öffentlich genutzter Gebäude, die mindestens eine Dachfläche von 50 m<sup>2</sup> aufweisen, mindestens 50 % der Dachfläche mit Photovoltaikanlagen auszustatten sind.

#### Fassadenbegrünung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a) BauGB

Innerhalb aller Urbanen Gebiete sind Außenwände von Gebäuden, deren horizontaler Fensterabstand mehr als 5,0 m beträgt, sowie geschlossene, offene und teiloffene Fassaden zu begrünen. Je 1,0 Meter Wandlänge ist mindestens eine Pflanze der Qualität Tb, 100-150 zu verwenden. Die Bepflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Es wird die Verwendung von Arten der Gehölzartenliste empfohlen. Ausgenommen von der Pflanzverpflichtung sind Wandflächen mit Anlagen zur Nutzung von solarer Strahlungsenergie.

Aufgrund des geringen Flächenbedarfs eignet sich die Fassadenbegrünung innerhalb der Urbanen Gebiete mit einem relativ hohen Anteil an Überbauung und Versiegelung. Mit Festsetzung einer Fassadenbegrünung auf Grundlage des § 9 Abs. 1 Nr. 25 a) i. V. m. Abs. 1a BauGB wird ein Ausgleich für den Verlust an Lebensraum und Biovolumen geschaffen. Insbesondere für die Insektenwelt und die Avifauna kann eine begrünte Fassade wertvollen Ersatzlebens- und Nahrungsraum für den Verlust von Gehölzen bieten. Fassadengrün dient auch dem Filtern von Luft und der Rückhaltung von Niederschlagswasser durch Interzeption. Darüber hinaus leistet insbesondere die Begrünung großer, geschlossener Fassaden einen positiven Beitrag zum Orts- und Landschaftsbild.

Um die Nutzung von Fassadenflächen zur Energiegewinnung nicht einzuschränken, sind solche Fassadenflächen von der verbindlichen Festsetzung der Fassadenbegrünung ausgeschlossen.

#### Art der Oberflächenbefestigung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Innerhalb aller Urbanen Gebiete sind Befestigungen nur in wasser- und luftdurchlässigem Gesamtaufbau (z. B. mit Rasensteinen, Schotterrasen oder versickerungsfähigem Pflaster) zulässig. Ausgeschlossen sind die Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Maßnahmen, wie Fugenverguss bzw. Befestigungen mit Betonunterbau oder Asphaltierung und Betonierung.

Ausnahmsweise können wasserundurchlässige Befestigungen zugelassen werden, wenn aufgrund anderer Rechtsvorschriften oder technischer Bestimmungen keine Wasser- und Luftdurchlässigkeit hergestellt werden kann.

Mit der Verwendung von wasser- und luftdurchlässigen Materialien, wie beispielsweise sogenannten Ökopflastern, wird die Versickerung von Niederschlagswasser für Teilflächen im Plangebiet gesichert. Die



Festsetzung dient damit der teilweisen Erhaltung natürlicher Bodenfunktionen und wird auf Grundlage des § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzt. Die Ausnahme definiert, dass wasserundurchlässige Befestigungen nur in Fällen zulässig sind, die aufgrund von Rechtsvorschriften oder technischen Bestimmungen keine Alternative zulassen. Dies könnte beispielsweise Feuerwehruzufahrten betreffen. Demnach kann im Rahmen von Bauantragsverfahren eine Ausnahme zugelassen werden, wenn nachgewiesen wird, dass die betreffenden, wasserundurchlässigen Befestigungen notwendig sind und keine technischen Alternativen existieren.

#### Gehölzpflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a) i. V. m. Abs. 1a BauGB

Innerhalb aller Urbanen Gebiete sind mindestens 20 % der nicht überbauten und nicht versiegelten Grundstücksflächen mit standortgerechten Sträuchern der Mindestqualität vStr, 4 - 7 Tr, 60-100 cm und standortgerechten Laubbäumen mit der Mindestqualität Hochstamm, Stammumfang 12/14 cm zu begrünen. Es wird die Verwendung von Arten der Gehölzartenliste empfohlen. Die übrigen nicht überbauten und nicht versiegelten Grundstücksflächen sind mit Stauden und Rasensaat zu begrünen. Die Bepflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

Diese textliche Festsetzung verhindert die Verwendung durchlässiger Schotterböden für unversiegelte Flächen. Mit der Begrünung wird ein Mindestvolumen an Pflanzen im Plangebiet gesichert, welches sich positiv auf die abiotischen und biotischen Schutzgüter auswirken wird. Die Gehölzpflanzungen dienen zudem dem Ausgleich von Flächenversiegelungen im Sinne des § 9 Abs. 1a BauGB.

#### Durchlässige Einfriedungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Innerhalb aller Urbanen Gebiete sind Einfriedungen ausschließlich mit einem Mindestabstand von 10,0 cm zwischen der Unterkante der Einfriedung und der Geländeoberfläche zulässig.

Die Festsetzung i. S. d. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB ermöglicht eine ungehinderte Migration von Kleinsäugern und Reptilien.

#### Gehölzartenliste

Die Gehölzartenliste enthält Empfehlungen und dient der Orientierung bei der Pflanzenauswahl und beinhaltet Pflanzen, welche mit den örtlichen Anforderungen gut zurechtkommen.

Sie ist gegliedert in Baumarten, Straucharten, Obstarten und -sorten mit der Untergliederung in Obst-Hochstämme und Wildobst-Sträucher sowie Pflanzen zur Fassadenbegrünung, untergliedert in Haftwurzler/Wurzelkletterer und Gerüst-Kletterpflanzen.

Die Gehölzartenliste wird als Anlage den textlichen Festsetzungen sowie dem Umweltbericht (Anlage 1) beigegeben.

## **5.3 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen**

### **5.3.1 Dachform**

Die Festsetzung einer Dachform auf Grundlage des § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 87 Abs. 9 BbgBO begründet sich in der Zielstellung, einen einheitlichen Gestaltungsrahmen im Plangebiet mit der Wirkung eines zusammengehörigen Stadtquartiers zu erreichen. Dem Städtebaulichen Rahmenplan folgend, sind als



Dachform ausschließlich Flachdächer zulässig. Der Neigungsgrad eines Flachdaches beträgt nach üblicher Praxis zwischen 2° und 5°.

Die Festsetzung von Flachdächern trägt neben den gestalterischen Aspekten in Verbindung mit der grünordnerischen Festsetzung zur Herstellung von Gründächern den städtebaulichen Zielen des Klimaschutzes und der Klimaanpassung Rechnung. Flachdächer eignen sich hervorragend zur Begrünung und können zugleich Anlagen zur Gewinnung solarer Strahlungsenergie aufnehmen.

Die Festsetzung von Flachdächern gilt für alle Gebäude innerhalb der Urbanen Gebiete, mit Ausnahme der Bestandsgebäude in den Urbanen Gebieten MU 3, MU 4 und MU 7.1:

Von der zeichnerischen Festsetzung der ausschließlichen Zulässigkeit von Flachdächern (FD) sind bestehende Gebäude in den Urbanen Gebieten MU 3, MU 4 und MU 7.1 ausgenommen.

Durch die Festsetzung wird die planungsrechtliche Zulässigkeit der Bestandsgebäude auch im Hinblick auf ihre Dachform gesichert.

### 5.3.2 Notwendige Stellplätze

Abweichend zur örtlichen Stellplatzsatzung der Stadt Cottbus/Chósebez (Satzung der Stadt Cottbus über die Herstellung von notwendigen Stellplätzen für Kraftfahrzeuge und Fahrradabstellplätzen, veröffentlicht im Amtsblatt Nr. 15/2004 vom 20.11.2004) wird festgesetzt:

- Für die Urbanen Gebiete MU 1, MU 2, MU 3 und MU 4 wird die entsprechend der örtlichen Stellplatzsatzung ermittelte Anzahl notwendiger Stellplätze für Kraftfahrzeuge mit dem Faktor 0,4 multipliziert.
- Für die Urbanen Gebiete MU 5.1, MU 5.2, MU 6.1, MU 6.2, MU 7.1 und MU 7.2 entfällt die entsprechend der örtlichen Stellplatzsatzung ermittelte Anzahl notwendiger Stellplätze für Kraftfahrzeuge.

Entsprechend § 12 Abs. 6 BauNVO kann im Bebauungsplan festgesetzt werden, dass Stellplätze und Garagen in Baugebieten unzulässig oder nur in beschränktem Umfang zulässig sind, soweit landesrechtliche Vorschriften, hier die Brandenburgische Bauordnung (BbgBO), nicht entgegenstehen. § 49 BbgBO verweist zur Herstellung notwendiger Stellplätze für Kraftfahrzeuge und Abstellplätze für Fahrräder auf eine, durch die Gemeinde zu erlassende, örtliche Bauvorschrift gem. § 87 Abs. 4 und 5 BbgBO (Stellplatzsatzung). In Cottbus/Chósebez wird die Verpflichtung zur Herstellung von Stellplätzen in der „Satzung der Stadt Cottbus über die Herstellung von notwendigen Stellplätzen für Kraftfahrzeuge und Fahrradabstellplätzen“ (Stellplatzsatzung, veröffentlicht im Amtsblatt Nr. 15/2004 vom 20.11.2004) rechtsverbindlich geregelt. § 87 Abs. 9 BbgBO folgend, regelt § 2 Abs. 7 der Stellplatzsatzung, dass in Bebauungsplänen von den Vorschriften der Stellplatzsatzung abweichende Festsetzungen zu notwendigen Stellplätzen getroffen werden können. Von dieser Möglichkeit wird im Bebauungsplan Gebrauch gemacht.

Entsprechend dem Städtebaulichen Rahmenplan und dem Energetischen Quartierskonzept wurde für das gesamte Stadtfeld ein Mobilitätskonzept zur Vermeidung des motorisierten Individualverkehrs entwickelt.<sup>3</sup>

<sup>3</sup> vgl. Integriertes energetisches Quartierskonzept „Cottbus – Stadtfeld“ (DSK, Integral, GWJ, 2024) Kap. 9.3 und Erläuterungsbericht zur Städtebaulichen Rahmenplanung Stadtfeld Cottbus (Studio Wessendorf, 2024) Kap. Erschließungs- und Mobilitätskonzept



Bestandteil dieses Konzeptes ist eine Reduktion der Flächen für den ruhenden Verkehr (vgl. Kap. 4.2). Dem wird mit der Festsetzung zur Verringerung der notwendigen Stellplätze für Kraftfahrzeuge für die Urbanen Gebiete MU 1, MU 2, MU 3 und MU 4 auf insgesamt 40% der nach Stellplatzsatzung notwendigen Stellplatzanzahl entsprochen. Die notwendige Anzahl der Fahrradstellplätze bemisst sich weiterhin nach den Regelungen der Stellplatzsatzung und darf nicht reduziert werden.

Die erforderliche Stellplatzanzahl für die Bestandsgebäude in den Urbanen Gebieten MU 3 und MU 4 wird gemäß der Festsetzung ebenfalls reduziert, um die Gebiete vollumfänglich in die Konzeption des autofreien Quartiers einzubeziehen. Bis auf Weiteres genießen bestehende Stellplätze im Urbanen Gebiet MU 4 Bestandsschutz, sind jedoch perspektivisch, unter Beachtung der festgesetzten Reduktion, innerhalb der Quartiers-Tiefgarage nachzuweisen (vgl. Kap. 5.1.5).

Die Urbanen Gebiete MU 5.1, MU 5.2, MU 6.1, MU 6.2, MU 7.1 und MU 7.2 sind Bestandteil des sogenannten autofreien Modellquartiers, in dem kein Bedarf an eigenen Pkw-Stellplätzen für die jeweiligen Nutzungseinheiten angesetzt wird. Demzufolge wird textlich festgesetzt, dass die nach Stellplatzsatzung ermittelte Anzahl notwendiger Stellplätze für Kraftfahrzeuge für diese Urbanen Gebiete vollständig entfällt. Durch eine Kennzeichnung in der Planzeichnung werden die betreffenden Urbanen Gebiete zeichnerisch hervorgehoben (vgl. Kap. 5.4).

Eine obere Begrenzung der zulässigen Stellplätze ist in obenstehender textlicher Festsetzung nicht erforderlich, da die zeichnerisch festgesetzte Fläche für Stellplätze bereits durch ihre räumliche Beschränkung die mögliche Stellplatzanzahl ausreichend reguliert (vgl. Kap. 5.1.5).

## 5.4 Kennzeichnungen

### Altlasten

Im Bebauungsplan erfolgt die zeichnerische Kennzeichnung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, für die registrierte Altlastenverdachtsfläche Nr. 0102522865 auf dem Flurstück 283, Flur 67, Gemarkung Brunshwig (ehemaliges Betriebsgelände Kiesgrube/Milchhof/Kfz-Werkstatt) (vgl. Kap. 2.8).

Die zeichnerische Umgrenzung der Fläche entstammt der Untersuchung „Bodengutachten (Gefährdungsabschätzung) – Historische Recherche und Orientierende Untersuchung Stadtfeld Ströbitz (Stadt Cottbus); Lausitz-Märkisches Ingenieurbüro (LMI); 13.12.2024“, die im Vorfeld zum Bebauungsplanverfahren für das westlich benachbarte Plangebiet des Bildungscampus erstellt wurde. Die registrierte Altlastenverdachtsfläche im Bereich des Nachbarschaftsquartiers lag außerhalb des Untersuchungsbereichs, sodass bislang keine Erfassungsdaten vorliegen.

Weitere Untersuchungen zu der registrierten Altlastenverdachtsfläche erfolgen im Rahmen eines zu erstellenden Bodengutachtens, das zum Entwurf des vorliegenden Bebauungsplans vorgelegt wird.

Der Bebauungsplan enthält zusätzlich zur zeichnerischen Kennzeichnung einen textlichen Hinweis auf die registrierte Altlastenverdachtsfläche (vgl. Kap. 5.5).



### Baugebiete als Teil eines autofreien Modellquartiers

Die zeichnerische Kennzeichnung von Baugebieten als Teil eines autofreien Modellquartiers dient der grafischen Verdeutlichung, dass für die Urbanen Gebiete MU 5.1, MU 5.2, MU 6.1, MU 6.2, MU 7.1 und MU 7.2 per textlicher Festsetzung kein Bedarf an eigenen Pkw-Stellplätzen für die jeweiligen Nutzungseinheiten angesetzt wird (vgl. Kap. 5.3.2). Die betreffenden Urbanen Gebiete werden als Teil eines Modellquartiers für die bewusste Entscheidung zum Verzicht auf ein eigenes Kfz entwickelt, sodass mit diesem auch keine Bedarfsfahrten stattfinden.

## **5.5 Hinweise**

### Registrierte Altlastenverdachtsfläche

Innerhalb des Geltungsbereiches befindet sich eine Altlastenverdachtsfläche mit der Registriernummer 0102522865 auf dem Flurstück 283, Flur 67, Gemarkung Brunschwig (ehemaliges Betriebsgelände Kiesgrube/Milchhof/Kfz-Werkstatt). Weitere Untersuchungen zu der registrierten Altlastenverdachtsfläche erfolgen im Rahmen eines zu erstellenden Bodengutachtens.

Mit dem Hinweis wird zusätzlich zur zeichnerischen Kennzeichnung (vgl. Kap. 5.4) auf die registrierte Altlastenverdachtsfläche im Plangebiet aufmerksam gemacht. Weitere Untersuchungen hierzu erfolgen im Rahmen eines zu erstellenden Bodengutachtens, das zum Entwurf des Bebauungsplans vorgelegt wird.

### Niederschlagswasser

Innerhalb der Baugebiete ist das anfallende Niederschlagswasser auf der Fläche selbst zurückzuhalten, zu nutzen bzw. dezentral zu bewirtschaften oder auf Vegetationsflächen oder in Versickerungsanlagen schadlos zu versickern.

Das auf den öffentlichen Verkehrsflächen anfallende Niederschlagswasser ist in straßen- bzw. wegebegleitenden Retentionsflächen zu versickern.

Eine anteilige Regenwasserversickerung innerhalb der öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ ist abhängig von den Ergebnissen eines zu erstellenden Bodengutachtens voraussichtlich möglich.

Mit dem Hinweis wird auf die Versickerungspflicht gem. § 54 Abs. 4 Brandenburgisches Wassergesetz (BbgWG) aufmerksam gemacht. Nach den vorliegenden Kenntnissen ist eine Regenwasserversickerung im Plangebiet möglich und wird im weiteren Verfahren durch ein Bodengutachten überprüft (vgl. Kap. 5.2.1). Die Niederschlagswasserbeseitigung für die Urbanen Gebiete und die öffentlichen Verkehrsflächen ist über Versickerungsanlagen sowie gegebenenfalls auch teilweise über die öffentlichen Grünflächen vorzunehmen.

### Artenschutz – Bauzeitenregelung

Zur Vermeidung von Tötungen, der Zerstörung von Gelegen bzw. Eiern und von erheblichen Störungen von Brutvögeln sowie der Tötung und erheblichen Störung von Fledermäusen und die Zerstörung ihrer Quartiere ist eine Baufeldfreimachung einschließlich Rodung von Gehölzen außerhalb der Brutzeit (01. März bis 30. September) sicherzustellen. Baumaßnahmen innerhalb der Brutzeit erfordern gem.

§ 67 BNatSchG einen Antrag auf Befreiung vom Verbot gem. § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG bei der zuständigen Naturschutzbehörde.



---

Vor Fällungs-, Abriss- und Umbauarbeiten ist eine Kontrolle der betroffenen Gehölze und Gebäude auf potenzielle Fledermausquartiere und Bruthöhlen notwendig. In Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde der Stadt Cottbus/Chóśebuz muss vor Maßnahmenbeginn geklärt werden, ob eine artenschutzfachliche Ausnahme oder Befreiung aufgrund der Zerstörung geschützter Quartiere und Niststätten einzuholen ist. Sofern geschützte Quartiere und Niststätten zerstört werden, ist eine Kompensation in Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde zu leisten.

Vorkommen von Brutvögeln und Fledermäusen im Gebäude- und Gehölzbestand des Plangebiets sind zu erwarten. Infolgedessen wird mit dem Hinweis auf die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände des § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) aufmerksam gemacht. Zu deren Vermeidung sind eine Bauzeitenregelung sowie die Durchführung von Kontrollen auf potenzielle Quartiere vorgesehen.

#### Ordnungswidrigkeiten

Verstöße gegen die gem. § 87 BbgBO im Bebauungsplan aufgenommenen bauordnungsrechtlichen Festsetzungen (textliche Festsetzung 9.1 sowie zeichnerische Festsetzung von Flachdächern) werden gem. § 85 BbgBO als Ordnungswidrigkeiten geahndet.

Entsprechend § 85 Abs. 1 Nr. 1 BbgBO können Zuwiderhandlungen gegen eine nach § 87 Abs. 1 BbgBO erlassene Satzung als Ordnungswidrigkeit geahndet werden, sofern in der örtlichen Bauvorschrift auf diese Bußgeldvorschrift verwiesen wird. Mit der Aufnahme des Hinweises in den Bebauungsplan wird dieser Rechtsvorschrift gefolgt und der Hinweispflicht genüge getan.



## 6. Auswirkungen der Planung

### 6.1 Ausgeübte Nutzungen

Innerhalb des Geltungsbereiches befindet sich eine Kleingartenanlage namens „Goyatzer Weg Schmellwitz“. Sie liegt etwa mittig im Plangebiets auf diversen Flurstücken in Privateigentum sowie auf Flächen der Stadt Cottbus/Chóšebuz und der Bundesrepublik Deutschland. Diese Kleingärten sind nicht in einem Verband organisiert.

Durch die Planaufstellung wird die kleingärtnerische Nutzung überplant. Der Plangeber hat die privaten Grundstückseigentümer hinsichtlich der Planungen bereits in Kenntnis gesetzt.

Des Weiteren umfasst der Geltungsbereich geringe Teile der, durch den Polizeisportverein Cottbus 90 e. V. – Abteilung Hundesport, als Hundeübungsplatz genutzten Fläche im Eigentum des Landes Brandenburg. Auch diese Nutzung kann bei Umsetzung des Bebauungsplanes an diesem Standort nicht weitergeführt werden. Von einer Überplanung sind darüber hinaus einzelne, private Sammelgaragen sowie der städtische Garagenstandort am Ernst-Heilmann-Weg betroffen.

Die im Nordosten des Geltungsbereiches befindlichen Wohngebäude an der Sielower Landstraße und am Ernst-Heilmann-Weg sowie das Einfamilienhaus An der Windmühle 4A werden im Bebauungsplan berücksichtigt und somit in ihrem Bestand gesichert. Jedoch werden die zugehörigen Grundstücksflächen teilweise durch öffentliche Verkehrsflächen bzw. öffentliche Grünflächen überplant. Für die auf diesen Grundstücken teilweise bestehenden Stellplätze gilt der sogenannte passive Bestandsschutz, also eine Duldung bis zum Zeitpunkt der Antragstellung für Änderungen im baulichen Bestand. Im Zuge der geplanten Quartiersentwicklung ist der, für die Bestandsnutzungen erforderliche, per Festsetzung reduzierte Stellplatzbedarf jedoch ebenfalls innerhalb der Quartiers-Tiefgarage nachzuweisen, um die städtebauliche Zielstellung der Reduzierung des motorisierten Individualverkehrs vollumfänglich umsetzen zu können.

Im Zuge der vorgesehenen städtebaulichen Entwicklung ist für den Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans ein Umlegungsverfahren gem. § 45 ff. BauGB geplant. Die Neuordnung der Grundstücke soll eine geordnete städtebauliche Entwicklung im Sinne der Rahmenplanung ermöglichen.

### 6.2 Fließender und ruhender Verkehr

Die Städtebauliche Rahmenplanung „Stadtfeld“ sieht für das Gesamtgebiet eine weitgehende Eindämmung des motorisierten Verkehrs vor, indem eine Reduktion des regulären Stellplatzschlüssels gemäß Stellplatzsatzung erfolgt und die erforderlichen Stellplätze in Quartiersgaragen an den äußeren Rändern der einzelnen Quartiere untergebracht werden.

Der Nachweis der notwendigen Stellplätze für das Nachbarschaftsquartier erfolgt innerhalb einer Tiefgarage im Urbanen Gebiet MU 2, die als Gemeinschaftsanlage für das gesamte Quartier ausgelegt ist. Die Zufahrt zur Tiefgarage erfolgt über den Ernst-Heilmann-Weg. Aufgrund des Mobilitätskonzeptes und dessen Umsetzung im Bebauungsplan ist nicht von einer erheblichen Zunahme des motorisierten Individualverkehrs im Quartiersinneren zu rechnen. Der Ernst-Heilmann-Weg fungiert bereits jetzt als Sammelstraße und wird im Zuge der Umsetzung der südlich angrenzenden Bebauungspläne ausgebaut werden. Es ist davon auszugehen, dass der Ernst-Heilmann-Weg die, durch die Quartiersentwicklung hinzukommenden, Verkehrsmengen problemlos aufnehmen kann.



### 6.3 Natur, Landschaft und Umwelt

Die Auswirkungen der Planung werden im Rahmen der Umweltprüfung dezidiert betrachtet (vgl. Anlage 1: Umweltbericht).

Durch den, parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan „Stadtfeld Bildungscampus Lausitz Science Park“ können im westlichen Plangebiet Lärmemissionen durch die Schulnutzung und Kinderbetreuungseinrichtungen auftreten. Diese sind jedoch als sozialadäquat einzustufen. Lärmemissionen, die aufgrund möglicher außerschulischer Nutzungen des Bildungscampus auf die Umgebung und damit auch auf die Urbanen Gebiete des Nachbarschaftsquartiers einwirken können, sind im Rahmen konkreter Objektplanungen zu untersuchen und deren Verträglichkeit mit der Wohnnutzung zu gewährleisten.

Zusätzlich wirken Verkehrslärmemissionen im Bereich der Sielower Landstraße auf den Geltungsbereich ein. Diese werden in einem zu erstellenden Schalltechnischen Gutachten ermittelt und bewertet, nach Bedarf werden im Rahmen der Entwurfserarbeitung passive Schallschutzmaßnahmen in den Bebauungsplan aufgenommen.

Durch die Planung ist von dauerhaften Biotopverlusten im Plangebiet auszugehen, deren Ausgleich durch die Anlage öffentlicher Grünflächen mit Gehölzpflanzungen sowie Pflanzungen innerhalb der zu bebauenden Bereiche erfolgt.

Hinsichtlich des Artenschutzes ist nach gegenwärtigem Kenntnisstand insbesondere von Verlusten der Quartiersstrukturen von Fledermäusen und Brutvögeln auszugehen. Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände gem. § 44 BNatSchG enthält der Vorentwurf des Bebauungsplans dahingehende Hinweise. Im Rahmen von Artenerfassungen, die zur Erarbeitung des Bebauungsplan-Entwurfs erfolgen, werden weitere Auswirkungen und gegebenenfalls erforderliche Maßnahmen ermittelt.

Fläche und Boden im Bebauungsplangebiet werden dauerhaft durch die geplanten Nutzungen in Anspruch genommen. Die Festsetzung öffentlicher Grünflächen und Gehölzpflanzungen dient dem anteiligen Ausgleich der Verluste; in Bereichen mit kleingartenartigem Bestand bzw. Bestandsgaragen kann so auch teilweise eine Flächenextensivierung erwirkt werden. Plangebietsexterne Kompensationsmaßnahmen werden zur Erstellung des Bebauungsplan-Entwurfs erarbeitet.

Die Festsetzungen öffentlicher Grünflächen und Dachbegrünung sowie wasserdurchlässiger Oberflächenbefestigungen dienen der Niederschlagswasserversickerung und Retention im Plangebiet, die voraussichtlich möglich ist.

Neben der hohen Durchgrünung des Plangebiets sichert eine offene Bebauungsstruktur auch die klimatische Ausgleichs- und Frischluftzufuhrfunktion des Plangebiets.

Die Überprägung der bestehenden, größtenteils kleingartenartigen Strukturen und der Garagenstandorte verändert den landschaftlichen Charakter des Plangebiets dauerhaft. Ein landschaftsgestalterischer Wert des Gebiets wird durch die Festsetzungen des Bebauungsplans gesichert.

### 6.4 Bodenordnende Maßnahmen und Vorkaufsrechtssatzung

Von der Planung sind Privatgrundstücke betroffen. Zur Verwirklichung des Bebauungsplans ist eine Neuordnung der Grundstücke notwendig. Hierfür ist nachgeordnet zum Bauleitplanverfahren die Durchführung eines Umlegungsverfahrens nach § 45 ff. BauGB erforderlich.

Ferner hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Cottbus/Chósebus am 25.05.2022 zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung eine Vorkaufsrechtssatzung für das Gesamtgebiet des Stadtfeldes beschlossen.



## 6.5 Kosten und Finanzierung

Der Stadt Cottbus/Chósebez entstehen aus dem Bebauungsplan unmittelbare Planungskosten für die Bauleitplanung einschließlich der notwendigen Gutachten. Die Mittel zur Finanzierung der Planungs- und Gutachterkosten stehen im aktuellen Haushalt der Stadt bereit. Die Planungsleistungen werden mit Mitteln aus der Städtebauförderung des Bundes, des Landes und der Stadt gefördert.

Kosten für die Umsetzung der Planung (Grunderwerb, Erschließung, natur- und artenschutzrechtliche Kompensationsmaßnahmen, Herstellungskosten Hoch- und Tiefbaumaßnahmen) können derzeit nicht beziffert werden.

## 6.6 Städtebauliche Flächenbilanz

Die folgende Flächenbilanz dient der Übersicht der Flächengrößen, es handelt sich um gerundete Angaben.

### Baugebiete

Urbanes Gebiet MU 1	4.420 m <sup>2</sup>
Urbanes Gebiet MU 2	5.320 m <sup>2</sup>
Urbanes Gebiet MU 3	3.400 m <sup>2</sup>
Urbanes Gebiet MU 4	7.410 m <sup>2</sup>
Urbanes Gebiet MU 5.1	4.330 m <sup>2</sup>
Urbanes Gebiet MU 5.2	420 m <sup>2</sup>
Urbanes Gebiet MU 6.1	4.830 m <sup>2</sup>
Urbanes Gebiet MU 6.2	570 m <sup>2</sup>
Urbanes Gebiet MU 7.1	5.370 m <sup>2</sup>
Urbanes Gebiet MU 7.2	350 m <sup>2</sup>
	<hr/>
	36.420 m <sup>2</sup>

### Verkehrsflächen

Öffentliche Straßenverkehrsfläche	6.720 m <sup>2</sup>
Öffentlich, Zweckbestimmung „verkehrsberuhigter Wohnweg“	6.210 m <sup>2</sup>
Öffentlich, Zweckbestimmung „Fuß- & Radweg“	2.000 m <sup>2</sup>
Öffentlich, Zweckbestimmung „Quartiersplatz“	530 m <sup>2</sup>
	<hr/>
	15.460 m <sup>2</sup>

### Grünflächen

Öffentlich, Zweckbestimmung „Parkanlage“	10.400 m <sup>2</sup>
	<hr/>

<b>Plangebiet, gesamt</b>	<b>62.280 m<sup>2</sup></b>
---------------------------	-----------------------------

---



## 7. Verfahren

### 7.1 Verfahrensübersicht

Eine Übersicht über den zeitlichen Ablauf des Verfahrens ist der folgenden Tabelle zu entnehmen:

Aufstellungsbeschluss Bebauungsplan Nr. N/38/125 „Stadtfeld“	22.12.2021
Aufstellungsbeschluss Bebauungsplan Nr. N/38/125-2 „Stadtfeld Nachbarschaftsquartier Lausitz Science Park“	
frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB	
frühzeitige Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 1 BauGB	
Beschluss zur Beteiligung der Öffentlichkeit	
Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB	
Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB	
Abwägungsbeschluss	
Satzungsbeschluss	

### 7.2 Aufstellungsbeschluss

Der Aufstellungsbeschluss für einen Bebauungsplan mit der Bezeichnung „Nr. N/38/125 ‚Stadtfeld‘“ wurde am 22.12.2021 durch die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Cottbus/Chósebuz gefasst; der Geltungsbereich umfasste zu diesem Zeitpunkt das gesamte Stadtfeld. Für eine zügige und effiziente Bearbeitung wurde dieser in der weiteren Vorbereitung in fünf Teilbereiche untergliedert, für die jeweils ein eigenständiger Bebauungsplan erstellt wird. Demzufolge wird ein separater Aufstellungsbeschluss für das gegenständliche Bebauungsplanverfahren Nr. N/38/125-2 „Stadtfeld Nachbarschaftsquartier Lausitz Science Park“ durch die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Cottbus/Chósebuz gefasst.

### 7.3 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB und der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB

Die frühzeitige Beteiligung erfolgt mit den vorliegenden Vorentwurfsunterlagen.



## **8. Verzeichnis der Anlagen**

### Anlage 1:

Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. N/38/152-2 „Stadtfeld Nachbarschaftsquartier Lausitz Science Park“, Stand: Vorentwurf vom 19.01.2026, IPP Hydro Consult GmbH (113 Seiten DIN A4 einschl. Anlagen)



---

## 9. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348) geändert worden ist

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung – PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist

Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. November 2018 (GVBl.I/18, [Nr. 39]) zuletzt geändert durch Gesetz vom 28. September 2023 (GVBl.I/23, [Nr. 18])

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323) geändert worden ist

Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz – BbgNatSchAG) vom 21. Januar 2013 (GVBl.I/13, [Nr. 3], S., ber. GVBl.I/13 [Nr. 21]) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 24. Juli 2025 (GVBl.I/25, [Nr. 17])