

Bebauungsplan Nr. N/38/125-4 „Stadtfeld Bildungscampus Lausitz Science Park“ der Stadt Cottbus/Chóśebuz



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>)

Textliche Festsetzungen

Verfahrensstand: Vorentwurf

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

Cottbus, 29.01.2026



Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Gemeinbedarfsfläche

- 1.1 Auf der Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Bildungscampus“ sind Schulen, Kindertageseinrichtungen und Sporthallen sowie notwendige Neben- und Außenanlagen zulässig. Eine Nutzung des Bildungscampus zu sonstigen kulturellen und sportlichen Zwecken ist zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung

- 2.1 Als Gebäudeoberkante OK gilt der höchste Punkt der Dachkonstruktion. Technische Aufbauten, wie Lüftungsanlagen sowie Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie dürfen die, als Höchstmaß festgesetzte, Gebäudeoberkante um höchstens 3,0 m überschreiten.

3. Bauweise

- 3.1 Auf der Fläche für den Gemeinbedarf wird als abweichende Bauweise eine offene Bauweise gem. § 22 Abs. 2 BauNVO mit der Abweichung festgesetzt, dass Gebäudelängen von über 50,0 m zulässig sind.

4. Hauptversorgungsleitung

- 4.1 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.

Grünordnerische Festsetzungen

Hinweis: Die in den nachfolgenden textlichen Festsetzungen in Bezug genommene Gehölzartenliste befindet sich in der Anlage.

5. Öffentliche Grünflächen

- 5.1 Die öffentlichen Grünflächen A und B 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 A und B 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.
- 5.2 Die öffentliche Grünfläche C mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ dient der Entwicklung eines Grünzugs zur wohnungsnahen Naherholung, der naturnahen Regenwasserbewirtschaftung und der Verbesserung des Mikroklimas. Die Fläche ist zu einer naturnahen Wiese aus



gebietsheimischen Gräsern und Wiesenkräutern zu entwickeln. Zusätzlich sind mindestens 10 hochstämmige Obstbäume der Gehölzartenliste in Abständen von mindestens 10,0 m untereinander zu pflanzen. Bei der Ermittlung der Zahl der zu pflanzenden Bäume können vorhandene Obstbäume mit einem Mindeststammumfang von 60 cm, gemessen in 1,0 m Höhe, angerechnet werden. Die Nutzung für urbanes Gärtnern und gemeinschaftliches Gärtnern im Rahmen des Schulbetriebs sind zulässig. Notwendige Befestigungen sind in wasser- und luftdurchlässigem Gesamtaufbau bis maximal 10 % der Gesamtfläche zulässig.

6. Öffentliche Straßenverkehrsflächen

6.1 Innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche entlang des Nordrings ist die bestehende Baumreihe zu erhalten und mit 4 standortgerechten Laubbäumen in der Mindestqualität Hochstamm, Stammumfang 16/18 cm zu ergänzen, so dass der Eindruck einer geschlossenen Baumreihe entsteht. Die Bäume sind bei Abgang zu ersetzen.

Bei der Anpflanzung von Bäumen innerhalb befestigter Flächen sind offene, gegen Überfahren zu schützende, begrünte Pflanzflächen (Baumscheiben) mit einer Fläche von mindestens 6,0 m² oder entsprechende unterirdische Baumquartiere mit jeweils mindestens 12,0 m³ durchwurzelbarem Raum herzustellen. Es wird die Verwendung von Arten der Gehölzartenliste empfohlen.

7. Gemeinbedarfsfläche

7.1 Innerhalb der Fläche für den Gemeinbedarf sind Flachdächer ab einer Fläche von 100 m² 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.

7.2 Innerhalb der Fläche für den Gemeinbedarf 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.

7.3 Innerhalb der Fläche für den Gemeinbedarf 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.

7.4 Innerhalb der Fläche für den Gemeinbedarf sind ebenerdige Pkw-Stellplätze mit Baumpflanzungen zu gliedern. Je fünf Stellplätze ist ein standortgerechter Laubbaum in der Mindestqualität



Hochstamm, Stammumfang 12/14 cm zu pflanzen und bei Abgang zu ersetzen. Für die Pflanzungen sind offene, gegen Überfahren zu schützende, begrünte Pflanzflächen (Baumscheiben) mit einer Fläche von mindestens 6 m² oder entsprechende unterirdische Baumquartiere mit jeweils mindestens 12 m³ durchwurzelbarem Raum herzustellen. Es wird die Verwendung von Arten der Gehölzartenliste empfohlen.

- 7.5 Innerhalb der Fläche für den Gemeinbedarf ist pro 1.000 m² angefangener Grundstücksfläche ein standortgerechter Laubbaum mit der Mindestqualität Hochstamm, Stammumfang 12/14 cm zu pflanzen und bei Abgang zu ersetzen. Bei der Anpflanzung von Bäumen innerhalb befestigter Flächen sind offene, gegen Überfahren zu schützende, begrünte Pflanzflächen (Baumscheiben) mit einer Fläche von mindestens 6,0 m² oder entsprechende unterirdische Baumquartiere mit jeweils mindestens 12,0 m³ durchwurzelbarem Raum herzustellen. Es wird die Verwendung von Arten der Gehölzartenliste empfohlen.

Bei der Ermittlung der Zahl der zu pflanzenden Bäume können die gemäß textlicher Festsetzung 7.4 anzupflanzenden Bäume sowie vorhandene, standortgerechte Laubbäume mit einem Mindeststammumfang von 60 cm, gemessen in 1,0 m Höhe angerechnet werden.

- 7.6 Innerhalb der Fläche für den Gemeinbedarf sind mindestens 20 % der nicht überbauten und nicht versiegelten Grundstücksflächen mit Strüchern der Mindestqualität vStr, 4 - 7 Tr, 60-100 cm zu begrünen. Die übrigen nicht überbauten und nicht versiegelten Grundstücksflächen sind mit Stauden und Rasensaat zu begrünen sowie gem. textlicher Festsetzung 7.5 mit Bäumen zu bepflanzen. Die Bepflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Es wird die Verwendung von Arten der Gehölzartenliste empfohlen.
- 7.7 Innerhalb der Fläche für den Gemeinbedarf sind Einfriedungen ausschließlich mit einem Mindestabstand von 10,0 cm zwischen der Unterkante der Einfriedung und der Geländeoberfläche zulässig.

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

8. Notwendige Stellplätze

- 8.1 Abweichend zur örtlichen Stellplatzsatzung der Stadt Cottbus/Chósebusz (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 für den Geltungsbereich des Bebauungsplans festgesetzt:

Die entsprechend der örtlichen Stellplatzsatzung ermittelte Anzahl notwendiger Stellplätze für Kraftfahrzeuge wird mit dem Faktor 0,4 multipliziert.



Nachrichtliche Übernahmen

Bodendenkmal

Das Plangebiet berührt das ortsfeste Bodendenkmal Brunschwig „Siedlung slawisches Mittelalter, Siedlung römische Kaiserzeit“ (Bodendenkmalnummer 6104) i. S. d. § 2 Abs. 2 Nr. 4 des Brandenburgischen Denkmalschutzgesetzes (BbgDSchG). Die Bestimmungen des BbgDSchG sind zu beachten. Dies gilt auch für die nähere Umgebung der Bodendenkmale (§ 2 Abs. 3 BbgDSchG).

Bodeneingriffe sind erlaubnispflichtig und sollen frühestmöglich bei der unteren Denkmalschutzbehörde der Stadt Cottbus/Chósebuz beantragt werden (§§ 9, 19 Abs. 1 BbgDSchG). Alle Veränderungen und Maßnahmen an Bodendenkmalen sind dokumentationspflichtig. Verantwortlich hierfür ist der Veranlasser (§ 9 Abs. 3 und 4 BbgDSchG).

Hinweise

Altlasten

Im Plangebiet sind im Rahmen der Untersuchung „Bodengutachten (Gefährdungsabschätzung) – Historische Recherche und Orientierende Untersuchung Stadtfeld Ströbitz (Stadt Cottbus); Lausitz-Märkisches Ingenieurbüro (LMI); 13.12.2024“ Altlasten und schädliche Bodenverunreinigungen festgestellt worden.

Für die, in der Planzeichnung gekennzeichneten Bereiche des Altstandortes Garagenkomplex und der Altablagerung Kleingarten-Abfälle (Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind) liegen Überschreitungen der Vorsorgewerte gemäß Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) vor.

Im unmittelbaren Umfeld des Garagenkomplexes ist im Zuge der Baufeldfreimachung und vor dem Abbruch der Oberboden eigenständig abzutragen und am Haufwerk auf die Vorsorgewerte gem. BBodSchV zu deklarieren. Die Ersatzbaustoffverordnung gilt für den Oberboden nicht. Anhand der Ergebnisse der Deklaration ist über eine Verwertung im Plangebiet oder die Übergabe an eine Bodenbehandlungsanlage zu entscheiden.

Die Altablagerung der Kleingarten-Abfälle ist im Zuge der Baufeldfreimachung zu beseitigen. Es ist mit einem hohen Anteil vererdeter Gartenabfälle zu rechnen, in die sonstige Störkörper eingelagert sind. Es wird die Übergabe an eine Bodenbehandlungsanlage zur Aufbereitung empfohlen.

Im Plangebiet befinden sich weitere Altlastenverdachtsflächen (Altablagerung ehemalige Sandentnahmestelle, ehemalige Müllablagerungen Vogelsiedlung, ehemaliges Baustofflager der Volkspolizei), für die im Rahmen des Bodengutachtens vom 13.12.2024 keine Überschreitungen der Vorsorgewerte gem. BBodSchV festgestellt worden sind.

Im Rahmen der Baufeldfreimachung sind die festgestellten Altablagerungen zu beseitigen. Für Altablagerungen, die gemäß Bodengutachten nicht endgültig lokalisiert sind, ist im Rahmen der Baufeldfreimachung eine gutachterliche Begleitung zu deren Lokalisation und Beseitigung vorzusehen. Weitere Handlungserfordernisse und Empfehlungen sind dem Bodengutachten vom 13.12.2024 zu entnehmen und im Zuge der Baufeldfreimachung zu beachten.

Immissionsschutz – Freizeitlärm

Zur Vermeidung von Immissionskonflikten insbesondere im Rahmen einer außerschulischen Nutzung des Bildungscampus können weitere Maßnahmen zum Immissionsschutz, wie beispielsweise



Nutzungszeitenbeschränkungen notwendig werden. Diese Maßnahmen sind nach Bedarf im Zuge konkreter Bauvorhaben zu planen und im Rahmen bauordnungsrechtlicher Genehmigungen festzuschreiben.

Niederschlagswasser

Innerhalb der Fläche für den Gemeinbedarf 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 zulässig.

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/Chósebus 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.

Ordnungswidrigkeiten

Verstöße gegen die gem. § 87 BbgBO im Bebauungsplan aufgenommenen bauordnungsrechtlichen Festsetzungen (textliche Festsetzung 8.1 sowie zeichnerische Festsetzung von Flachdächern) werden gem. § 85 BbgBO als Ordnungswidrigkeiten geahndet.

Anlage

Gehölzartenliste gemäß Umweltbericht zum Bebauungsplan, Stand: Vorentwurf vom 19.01.2026, IPP Hydro Consult GmbH (vgl. Anlage 1 zur Begründung des Bebauungsplans)



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])