





## 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	11
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	20
4.3 Integriertes energetisches Quartierskonzept	22
4.4 Planungsalternativen	22
<b>5. Inhalte des Bebauungsplanes</b>	<b>24</b>
5.1 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen	24
5.2 Grünordnerische Festsetzungen	28
5.3 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	33
5.4 Nachrichtliche Übernahmen	34
5.5 Kennzeichnungen	34
5.6 Hinweise	35
<b>6. Auswirkungen der Planung</b>	<b>38</b>
6.1 Ausgeübte Nutzungen	38
6.2 Fließender und ruhender Verkehr	38
6.3 Natur, Landschaft und Umwelt	38
6.4 Bodenordnende Maßnahmen und Vorkaufsrechtssatzung	39
6.5 Kosten und Finanzierung	39



---

6.6	Städtebauliche Flächenbilanz	39
<b>7.</b>	<b>Verfahren</b>	<b>41</b>
7.1	Verfahrensübersicht	41
7.2	Aufstellungsbeschluss	41
7.3	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB und der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB	41
<b>8.</b>	<b>Verzeichnis der Anlagen</b>	<b>42</b>
<b>9.</b>	<b>Rechtsgrundlagen</b>	<b>43</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 Bürger 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/38/125-4 „Stadtfeld Bildungscampus Lausitz Science Park“ umfasst ca. 4,9 ha und befindet sich im zentralen bis nordwestlichen Teil des Stadtfeldes. Nördlich verläuft der Ernst-Heilmann-Weg und im Süden der Nordring; östlich schließen sich die Geltungsbereiche der ebenfalls in Aufstellung befindlichen Bebauungspläne Nr. N/38/125-2 „Stadtfeld Nachbarschaftsscholle Lausitz Science Park“ und Nr. N/38/125-3 „Stadtfeld Innovationsscholle Lausitz Science Park“ an. Im Westen grenzt der vorliegende Geltungsbereich an die sogenannte Produktive Scholle des Stadtfeldes, für die 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: 184 (tlw.), 188, 189 (tlw.), 190 (tlw.), 191, 192, 193 (tlw.), 194 (tlw.), 195 (tlw.), 231 (tlw.), 233 (tlw.) und 236 (tlw.). Außerdem umfasst der Geltungsbereich folgende Flurstücke der Flur 67, Gemarkung Brunschwig: 282, 283 (tlw.), 284 (tlw.) und 285 (tlw.).

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. Über die Einleitung des gegenständlichen Bebauungsplanverfahrens Nr. N/38/125-4 „Stadtfeld Bildungscampus Lausitz Science Park“ wird mit den vorliegenden Vorentwurfsunterlagen unterrichtet.

### 1.3 Ziele und Zwecke der Planung

Der Bildungscampus dient gemäß der Rahmenplanung der Einrichtung von Kindertages- und Schulplätzen, deren Bedarf im Rahmen der Entwicklung des Lausitz Science Parks und insbesondere durch das geplante neue Stadtquartier des Stadtfeldes mit ca. 1.100 Wohneinheiten entstehen. Entsprechend wird im Bebauungsplan die planungsrechtliche Sicherung eines Gemeinbedarfsstandorts mit Kapazitäten für Schulbebauung einschließlich Gebäuden und Flächen für Sportanlagen sowie eine Kindertagesstätte vorgesehen.

Das Quartier Stadtfeld verfolgt zudem innovative Mobilitätsansätze, die auf eine Reduktion des motorisierten Individualverkehrs und eine Stärkung nachhaltiger Verkehrsformen abzielen.

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
- die sozialen und kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere die Bedürfnisse der Familien und der jungen Menschen, sowie die Belange des Bildungswesens und 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 Einfugschneise 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.

Östlich, teilweise im Gebiet des vorliegenden Bebauungsplans „Stadtfeld Bildungscampus Lausitz Science Park“, war zudem ab den 1950er Jahren ein Hundestützpunkt der DDR-Volkspolizei angesiedelt, der seit den 1990er Jahren durch die Hundesportabteilung des Polizeisportvereins Cottbus nachgenutzt wird.

### **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. Die im vorliegenden Geltungsbereich gelegenen Kleingartenanlagen „Am Mühlberg“ und „Roseneck“ befinden sich im Eigentum der Stadt Cottbus/Chósebus, sind verpachtet an den Kreisverband und unterliegen dem Bundeskleingartengesetz. Die anteilig im Süden des Geltungsbereichs befindliche Kleingartenanlage „Schmellwitz I“ ist Mitglied im Regionalverband und unterliegt einem Privateigentümer.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Stadtfeld Bildungscampus Lausitz Science Park“ befinden sich die meisten Grundstücke im Eigentum der Stadt Cottbus/Chósebus, östlich liegt das Gelände des Hundesportvereins, welches sich im Eigentum des Landes Brandenburg befindet. Im Süden liegt das Privatgrundstück der Kleingartenanlage „Schmellwitz I“ und im nordöstlichsten Teil des Geltungsbereichs ein weiteres Privatgrundstück.

### **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 der Innovationsscholle und der Produktiven Scholle im Westen vorgesehen.

## 2.5 Ver- und Entsorgung

Begleitend zum Ernst-Heilmann-Weg verläuft eine Trinkwasserhauptleitung am nördlichen Rand des Stadtfeldes. Die Leitung ist grundbuchrechtlich gesichert und soll nach gegenwärtigem Planungsstand erhalten bleiben.

Im Bereich des Ernst-Heilmann-Wegs verlaufen außerdem eine Mitteldruck-Gasleitung am nördlichen Rand, Nieder- und Mittelspannungskabel und Steuerkabel für den Netzschutz sowie Trinkwasser- und Schmutzwasserleitungen.

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 nordöstlichsten Bereich liegt eine geringfügige Anhöhe mit Geländehöhen von ca. 71 m ü. NHN.

Im Nordteil dominieren podsolige Braunerden und Podsol-Braunerden, während im Südteil Pseudogley-Fahlerden und Fahlerde-Pseudogley vorherrschen. Der Grundwasserflurabstand beträgt laut Daten des Landesamtes für Umwelt Brandenburg ca. 3-4 m;<sup>1</sup> in einem Bodengutachten im Vorfeld des Bebauungsplanverfahrens wurde Grundwasser in Oberflächenabständen zwischen 3,15 m und 6,10 m angetroffen (vgl. Anlage 2).

## 2.7 Schallemissionen und -immissionen

Aufgrund seiner Lage an der Sielower Landstraße und dem Nordring wirken auf das Stadtfeld Verkehrslärmimmissionen. Immissionen durch den Nordring betreffen nur den südlichen Teil des Geltungsbereichs und weisen hier bis auf etwa 75 m in das Plangebiet hinein einen Lärmindex LDEN tagsüber zwischen 60 und 64 dB(A) bzw. nachts einen Lärmindex LNight zwischen 50 und 54 dB(A) auf.<sup>2</sup>

Da gemäß der Städtebaulichen Rahmenplanung im betreffenden Teil des vorliegenden Geltungsbereichs keine Bebauung vorgesehen ist (vgl. Kap. 4) und dies durch die Festsetzungen des Bebauungsplans gesichert wird (vgl. Kap. 5), ist nicht von einer Belastung des geplanten Bildungsstandorts durch Verkehrslärmimmissionen auszugehen.

Der geplante Betrieb von Bildungseinrichtungen verursacht Lärmemissionen, die jedoch als sozialadäquat einzustufen sind. Lärmwirkungen auf die Umgebung durch zulässige außerschulische Nutzungen des Bildungscampus sind im Rahmen konkreter Objektplanungen zu berücksichtigen.

## 2.8 Altlasten und Kampfmittel

Vorkommen von Altlasten sind bereits im Vorfeld zum gegenständlichen Bebauungsplanverfahren in der Untersuchung „Bodengutachten (Gefährdungsabschätzung) – Historische Recherche und Orientierende Untersuchung Stadtfeld Ströbitz (Stadt Cottbus); Lausitz-Märkisches Ingenieurbüro (LMI); 13.12.2024“ ermittelt worden (vgl. Anlage 2).

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Stadtfeld Bildungscampus Lausitz Science Park“ wurden fünf Bereiche mit Altablagerungen festgestellt. Diese betreffen große Teile im zentralen sowie nordöstlichen Teil des Plangebiets. Für die im Gutachten dargestellten Bereiche des Altstandortes Garagenkomplex und der Altablagerung Kleingarten-Abfälle liegen Überschreitungen der Vorsorgewerte gemäß Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) vor. Die Altablagerungen sind gemäß Gutachten vor einer Baufeldfreimachung fachgerecht zu entfernen.

<sup>1</sup> Vgl. Landesamt für Umwelt Brandenburg (LfU): Auskunftsplattform Wasser; <https://apw.brandenburg.de> (Abruf 19.01.2026)

<sup>2</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)



Im Plangebiet befinden sich weitere Alttablagerungen (Altablagerung ehemalige Sandentnahmestelle, ehemalige Müllablagerungen Vogelsiedlung, ehemaliges Baustofflager der Volkspolizei), für die im Rahmen des Bodengutachtens keine Überschreitungen der Vorsorgewerte gem. BBodSchV festgestellt worden sind. Hier ist nach Empfehlungen des Gutachtens gegebenenfalls eine gutachterliche Begleitung zur genauen Lokalisation, Abtragung und Entsorgung erforderlich.

Aussagen über das Vorkommen bzw. den Verdacht auf Kampfmittel im Plangebiet werden im Rahmen der frühzeitigen Trägerbeteiligung erwartet.

## **2.9 Denkmalschutz**

Im Plangebiet befindet sich das ortsfeste Bodendenkmal Brunschwig „Siedlung slawisches Mittelalter, Siedlung römische Kaiserzeit“ (Bodendenkmalnummer 6104) gemäß Denkmalliste des Landes Brandenburg.



### 3. Planungsbindungen

#### 3.1 Planungsrechtliche Ausgangssituation

Gegenwärtig liegt der Geltungsbereich des Bebauungsplans im planungsrechtlichen Außenbereich gem. § 35 BauGB. Zur Entwicklung des Gebiets gemäß der Städtebaulichen Rahmenplanung ist ein Bebauungsplanverfahren erforderlich, nach dessen Abschluss sich die Zulässigkeit von Vorhaben im 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 diesem 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 Bildungscampus 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 Bildungscampus Lausitz Science Park“ zum größten Teil eine Wohnbaufläche dar (rot), während begleitend zum Nordring ein Streifen als gemischte Baufläche dargestellt ist (braun). Der Nordring und der Ernst-Heilmann-Weg sind mit der Flächensignatur für Hauptverkehrs-, Hauptsammel- und ausgewählte Sammelstraßen dargestellt (gelb).

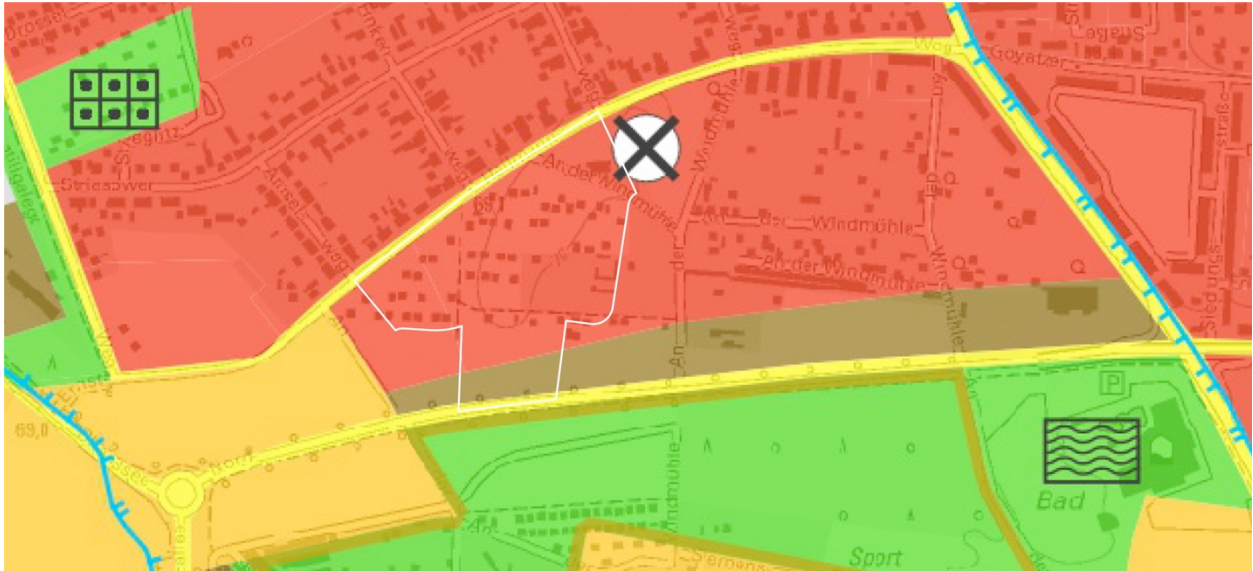


Abb.: Flächennutzungsplan der Stadt Cottbus/Chósebuz in der rechtswirksamen Planfassung vom 07.02.2022, Bebauungsplangebiet weiß dargestellt | o. M.

Der Flächennutzungsplan der Stadt Cottbus/Chósebuz befindet sich derzeit in der Neuaufstellung. Im Entwurf vom 30.06.2023 ist das gegenständliche Plangebiet zum großen Teil als gemischte Baufläche dargestellt, während der südliche Teil begleitend zum Nordring als Grün- und Freifläche dargestellt ist. Entlang des Nordrings, der als Hauptverkehrs- und Sammelstraße dargestellt ist, findet sich zudem die Signatur „Straßenbahn (Planung)“ (blaue Symbollinie). Der Ernst-Heilmann-Weg ist im Flächennutzungsplan-Entwurf nicht länger separat dargestellt und wird von der nördlich angrenzenden Wohnbaufläche überlagert.

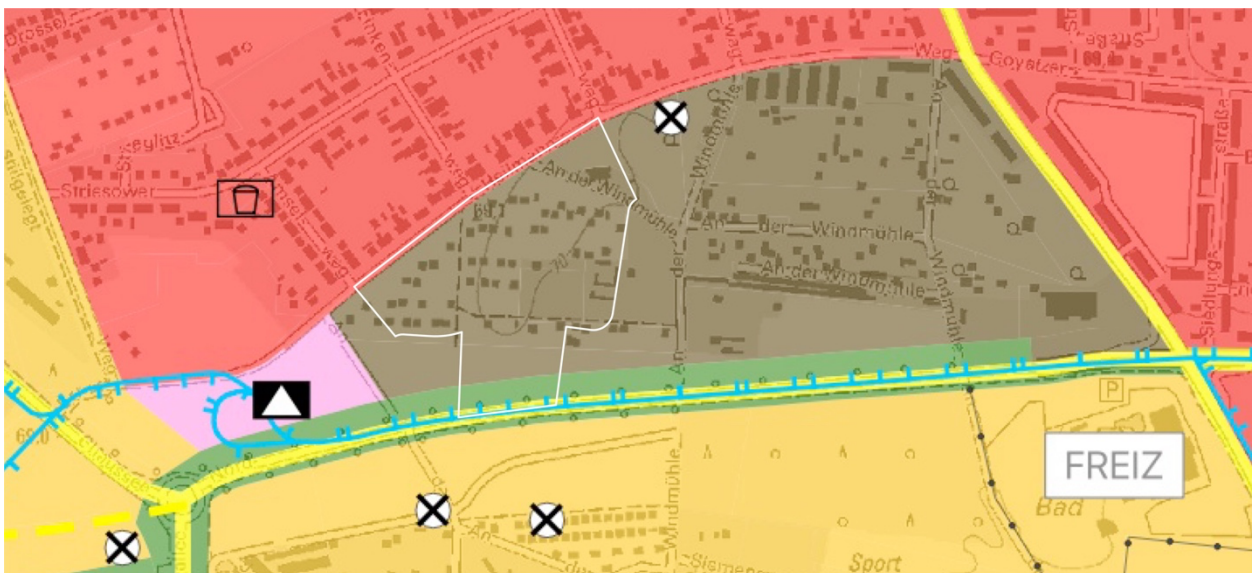


Abb.: Entwurf zum Flächennutzungsplan der Stadt Cottbus/Chósebuz in der Fassung vom 30.06.2023, Bebauungsplangebiet weiß dargestellt | o. M.

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 sogenannten Schollen in einzelne Bebauungsplangebiete erfolgt, ist auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung die Gesamtbetrachtung des Stadtfeldes als Entwicklungsfläche im Stadtgebiet vorzunehmen.



Die geplante Entwicklung eines gemischten urbanen Quartiers gemäß der Städtebaulichen Rahmenplanung, einschließlich des Bildungsstandorts im Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans, 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 Nachbarschaftsscholle Lausitz Science Park“, Nr. N/38/125-3 „Stadtfeld Innovationsscholle Lausitz Science Park“ und Nr. N/38/125-4 „Stadtfeld Bildungscampus Lausitz Science Park“ der Stadt Cottbus/Chósebez erfolgt. Für die westlich im Stadtfeld befindliche, sogenannte Produktive Scholle sowie für die östliche, sogenannte Eingangsscholle 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.



Abb.: Städtebaulicher Rahmenplan „Stadtfeld Cottbus“ – Ausschnitt Bildungscampus, © 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 als sogenannte Schollen bezeichnet, die jeweils auf die angrenzenden baulichen und nutzungsspezifischen 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, erfolgt in diesen Bereichen gegenwärtig eine Anpassung der Städtebaulichen Rahmenplanung an den Leitungsverlauf (vgl. Kap. 2.5).

### Bildungscampus

Eine erste Flächenermittlung im Zuge der Erarbeitung der Städtebaulichen Rahmenplanung geht von einer Kindertagesstätte mit etwa 100 Kindern, einer dreizügigen Grundschule mit zugehörigem Hort für rund 200 Kinder sowie einer weiterführenden Schule als Gesamtschule mit einer sechszügigen Sekundarstufe I und einer vierzügigen Sekundarstufe II aus. Berücksichtigt wurden dabei auch die notwendigen

Sporthallenflächen im Sinne einer gemeinsam genutzten Vierfeld-Sporthalle sowie die entsprechenden Außen-spiel-, Schulhof- und Außensportflächen.

Der Bedarf für die Kindertages- und Schulplätze entsteht vornehmlich aus der geplanten Entwicklung des gesamten Stadtfeldes mit etwa 1.100 neuen Wohneinheiten sowie aus weiteren Neubauvorhaben innerhalb des Lausitz Science Parks. Bezogen auf Kinderbetreuungseinrichtungen ergibt sich nach Berechnungen des Jugendamtes der Stadt Cottbus/Chósebez für das gesamte Entwicklungsgebiet des Lausitz Science Parks ein Neubedarf an 300 Plätzen.

Ferner ist der Bildungscampus für die Gesamtentwicklung des Stadtfeldes zwingend notwendig, um die gebietseigenen Bedarfe im Hinblick auf die Grundschulplätze abzudecken. Bestehende Grundschulen im Einzugsbereich des Stadtfeldes weisen keine weiteren Platzkapazitäten auf und sind bereits jetzt und auch perspektivisch übernachgefragt. Eine neue, dreizügige Grundschule wird nicht nur die Schülerschaft des Stadtfeldes versorgen, sondern auch die überlasteten Schulen des Nordens entlasten.

Entsprechend der aktuellen Schulentwicklungsplanung<sup>3</sup> ist neben kurzfristigen Kapazitätserhöhungen an bestehenden weiterführenden Schulen eine weitere, neue Gesamtschule im Stadtgebiet notwendig. Hierfür war zwischenzeitlich der Bildungscampus innerhalb des Stadtfeldes vorgesehen. Mittlerweile ist eine neue Gesamtschule an einem bestehenden Schulstandort in der Spremberger Vorstadt geplant, die voraussichtlich ab dem Schuljahr 2026/2027 Schüler:innen aufnehmen wird. Insofern bestehen für den Schulcampus keine konkreten Planungen zur Errichtung einer weiterführenden Schule. Die Fläche des Bildungscampus bietet somit langfristige Flächenkapazitäten für die Schulentwicklung der Stadt Cottbus/Chósebez, auch mit der Möglichkeit Privatschulen in der Stadt anzusiedeln und damit das Schulangebot weiter zu diversifizieren.

## 4.2 Mobilitätskonzept

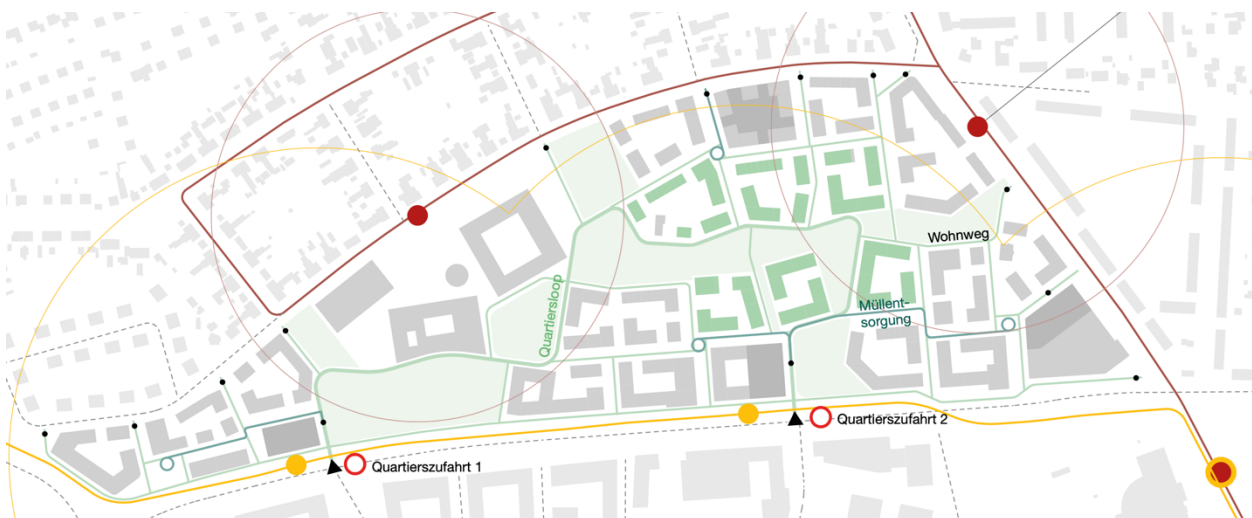


Abb.: Städtebaulicher Rahmenplan „Stadtfeld Cottbus“ – Darstellung Mobilitätskonzept mit autofreiem Modellkiez (grün), Quartiersgaragen (dunkelgrau), Straßenbahntrasse mit Haltestellen (orange) und Bushaltestellen (rot), © Studio Wessendorf 2024 | o. M.

<sup>3</sup> Teilfortschreibung der Schulentwicklungsplanung der Stadt Cottbus/Chósebez für die weiterführenden, allgemeinbildenden Schulen 2022 – 2027 vom 10.12.2024



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 100 m<sup>2</sup> Bruttogeschossfläche (BGF) je Wohn- und 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 dort 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

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.

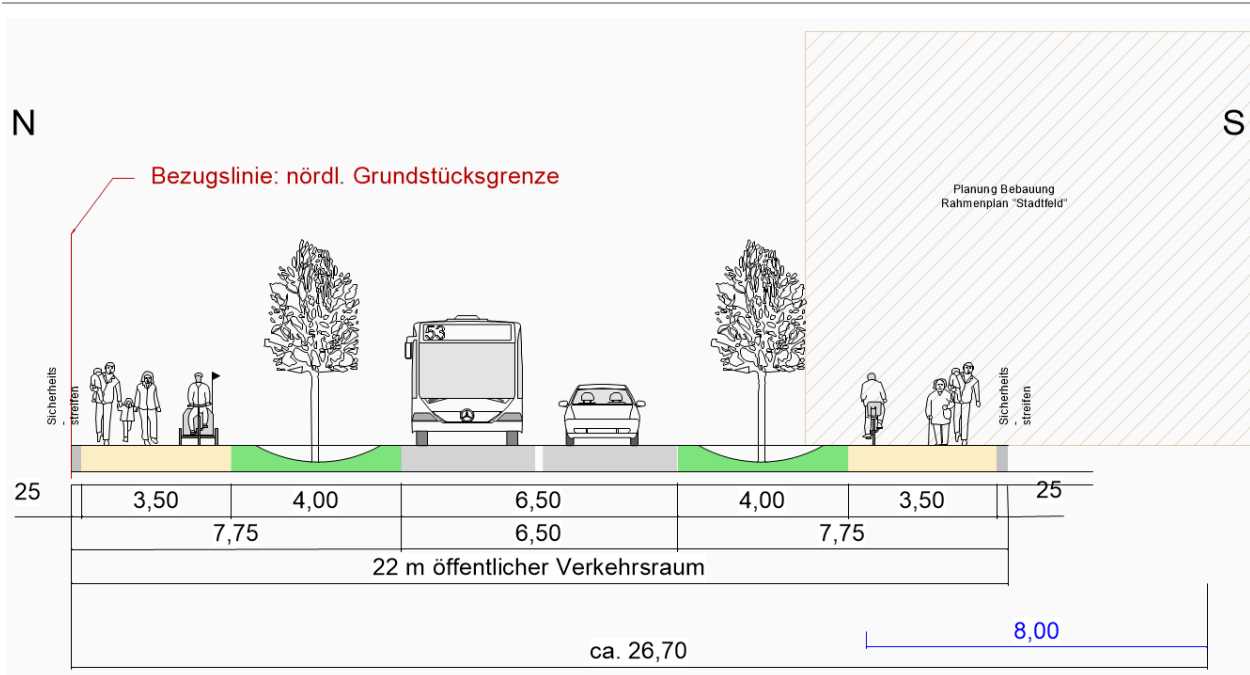


Abb.: Straßenplanung Ernst-Heilmann-Weg, Stadt Cottbus/Chóšebuz, Stand Dezember 2025 | o. M.

### 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 Energieeinsparereffekte 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.



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

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.

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.

Mit dem Bedarf an Wohnraum geht ein Neubedarf an Kindertages- und Schulplätzen einher, der in örtlichem Zusammenhang mit den erforderlichen Wohnraumangeboten zu decken ist.



## 5. Inhalte des Bebauungsplanes

### 5.1 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

#### 5.1.1 Fläche für den Gemeinbedarf

##### Gemeinbedarfsfläche gem. § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB

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.

Die Ausweisung einer rd. 2,65 ha großen Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Bildungscampus“ dient der langfristigen Sicherung von Flächen für Kinderbetreuungseinrichtungen und Schulen. Eine erste Flächenermittlung im Zuge der Erarbeitung der Städtebaulichen Rahmenplanung geht von der Unterbringung einer Kindertagesstätte mit etwa 100 Kindern, einer dreizügigen Grundschule mit zugehörigem Hort für rund 200 Kindern sowie einer weiterführenden Schule als Gesamtschule mit einer sechszügigen Sekundarstufe I und einer vierzügigen Sekundarstufe II aus. Berücksichtigt wurden dabei auch die notwendigen Sporthallenflächen im Sinne einer gemeinsam genutzten Vierfeld-Sporthalle sowie entsprechende Außenspiel-, Schulhof- und Außensportflächen.

Mit der textlichen Festsetzung wird darüber hinaus die außerschulische Nutzung der Gemeinbedarfsfläche geregelt. Demnach soll eine Nutzung zu kulturellen und sportlichen Zwecken zulässig sein. Mit dieser Festsetzung wird beispielsweise die Nutzung der Sporthalle außerhalb der Schulzeiten für Vereine ermöglicht. Weiter ist vorstellbar, dass die Schulaula für außerschulische, kulturelle Veranstaltungen genutzt werden kann. Maßgeblich für die Zulässigkeit außerschulischer Nutzungen ist deren Verträglichkeit mit der Umgebung, denn diese führen zu einer anderen Bewertung der Lärmemissionen als die Lärmemissionen durch den Kindertagesstätten- und Schulbetrieb, der im Allgemeinen als sozialadäquat bewertet wird. Da bislang keine konkreten Nutzungsvorstellungen existieren, soll die schalltechnische Begutachtung für die außerschulische Nutzung auf die konkreten Objektplanungen abgeschichtet werden. Hierzu ist ein entsprechender Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen worden.

#### 5.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Festsetzungen hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung und der überbaubaren Grundstücksflächen sind in einer Gemeinbedarfsfläche nicht zwingend erforderlich, da diese nicht den Baugebieten gem. §§ 2 bis 11 BauNVO zugerechnet wird. Dennoch wird darauf nicht verzichtet, um eine möglichst hohe Verträglichkeit mit der benachbarten Wohnnutzung gewährleisten zu können.

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

Für die Gemeinbedarfsfläche wird gem. § 19 Abs. 1 BauNVO eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 festgesetzt. Diese GRZ gibt an, dass insgesamt 80 % der Gemeinbedarfsfläche mit Gebäuden überbaut und mittels Oberflächenbefestigungen versiegelt werden dürfen.

Die festgesetzte GRZ von 0,8 wirkt im Sinne einer sogenannten Gesamt-GRZ. Eine weitere Überschreitung mit Anlagen gem. § 19 Abs. 4 BauNVO ist nicht zulässig. Bei der Berechnung der zulässigen Grundflächen im Sinne der Gesamt-GRZ sind nicht nur die überbauten, sondern auch sämtliche versiegelte Flächen mit



einzubeziehen. Die Festsetzung sichert die Freihaltung von mindestens 20 % der Gemeinbedarfsfläche von Überbauung und Versiegelung. Die Festsetzung einer Gesamt-GRZ von 0,8 für das Schulgrundstück ist notwendig, da aufgrund der Nutzung ein hoher Anteil der Freiflächen teilversiegelt ausgeführt werden muss. Dies betrifft beispielsweise die Schulhöfe, die Außensportanlagen, Feuerwehrzufahrten und -aufstellflächen sowie Fahrradstellplätze und Müllsammelstellen. Im Sinne der Planungsflexibilität erfolgt die Festsetzung der GRZ nicht differenziert nach GRZ I und GRZ II. Im Rahmen der nachfolgenden Objekt- und Freianlagenplanung sind selbstverständlich Unterschreitungen der festgesetzten GRZ und der Erhalt eines größtmöglichen Anteils an unversiegelten Flächen anzustreben.

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

Mittels Planeinschrieb sind auf Grundlage des § 9 Abs. 1. Nr. 1 BauGB entlang des Ernst-Heilmann-Weges maximal drei Vollgeschosse und im übrigen Baufenster maximal vier Vollgeschosse festgesetzt worden. 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. Die Festsetzung dient in Verbindung mit der Festsetzung zur maximalen Höhe baulicher Anlagen der Klärstellung einer beabsichtigten, maximalen 3- bzw. 4-Geschossigkeit der Gebäude innerhalb der Gemeinbedarfsfläche.

#### Höhe der baulichen Anlage als Höchstmaß gem. § 18 BauNVO

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.

Die Festsetzung zur Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß erfolgt auf Grundlage des § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB mittels Planeinschrieb innerhalb der Baufenster. Baufenster sind von Baugrenzen umschlossene Flächen innerhalb der Gemeinbedarfsfläche. Im Übergangsbereich zum Wohngebiet „Vogelsiedlung“ im Norden, erfolgt eine Beschränkung der maximal zulässigen Gebäudehöhe (OK) auf 82,0 m ü. NHN. Im Inneren des Baufensters beträgt diese 87,0 m. ü. NHN.

Die textliche Festsetzung definiert den Begriff der Gebäudeoberkante (OK) als höchsten Punkt der Dachkonstruktion. Als Dachkonstruktion wird das Dach in seinem gesamten Aufbau, einschließlich der konstruktiv-statischen, wärmedämmenden und abgedichteten Bauteile definiert. Bei Flachdächern entspricht die Gebäudeoberkante demnach in aller Regel der Attikalinie.

Für die Festsetzung der Höhe der baulichen Anlagen ist gem. § 18 Abs. 1 BauNVO die Bestimmung des erforderlichen Bezugspunktes notwendig. Da innerhalb des Plangebietes keine verbindlichen, unveränderlichen und in der Örtlichkeit nachvollziehbaren Höhenpunkte existieren, erfolgt die Bezugnahme auf die Höhe über dem Meeresspiegel. Dieser entspricht dem Normalhöhennull (NHN) im Deutschen Haupthöhennetz 2016 (DHHN2016). Innerhalb des Baufensters bewegt sich die gemessene Geländehöhe zwischen rd. 71,3 m ü. NHN im Nordosten und rd. 68,9 m ü. NHN im südwestlichen Bereich. Zur Einschätzung der resultierenden Gebäudehöhe und deren Raumwirkung sind in der Regel die Höhen der angrenzenden,



öffentlichen Straßenräume relevant. Die Fahrbahn des Ernst-Heilmann-Weges weist innerhalb des Geltungsbereiches ein Längsgefälle von Nordost nach Südwest auf. Der tiefste Punkt der Fahrbahn befindet sich in etwa mittig zwischen den Einmündungsbereichen des Amsel- und Finkenwegs auf einer Höhe von rd. 69,0 m ü. NHN. Damit resultiert bei einem angenommenen Betrachtungsstandort mit einer Geländehöhe von rd. 69,0 m. ü. NHN für den Bereich mit der festgesetzten 3-Geschossigkeit eine Gebäudehöhe von maximal 13,0 Metern und für das innere Baufenster, mit einer festgesetzten 4-Geschossigkeit, eine Gebäudehöhe von max. 18,0 Metern.

In der direkten Nachbarschaft zu den nördlich angrenzenden Wohngrundstücken erfolgt die Beschränkung der Gebäudehöhe somit auf rd. 13,0 Meter, wodurch die Errichtung eines 3-geschossigen Schulgebäudes ebenso wie einer Sporthalle mit entsprechend notwendigen, höheren Geschosshöhen bzw. lichten Raumhöhen ermöglicht wird. In der Tiefe des Gemeinbedarfsgrundstückes ist die Errichtung von 4-geschossigen Gebäuden zulässig und realisierbar. In diesem Bereich beträgt die maximal zulässige Oberkante baulicher Anlagen rd. 18,0 Meter, damit resultiert eine mittlere Geschosshöhe von 4,5 Meter, womit für Schulgebäude einschließlich Aula bzw. Mensa angemessene lichte Raumhöhen erzielt werden können.

Technische Aufbauten auf Dächern sind in der Regel für Lüftungstechnik sowie für Photovoltaik- oder Solarthermieanlagen notwendig. Da diese keine raumprägende Wirkung besitzen, dürfen sie die festgesetzten Gebäudeoberkanten um maximal 3,0 m überschreiten, was für die genannten, technischen Anlagen eine ausreichende Höhe darstellt.

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

Die Geschossflächenzahl gibt das Verhältnis der maximal zulässigen Geschossfläche zur Größe der Gemeinbedarfsfläche an. Eine Überschreitung der Orientierungswerte gem. § 17 BauNVO ist grundsätzlich möglich und kann erfolgen, wenn im Bebauungsplan keine Festsetzungen zur maximal zulässigen Geschossfläche getroffen werden. Um bei einer festgesetzten Gesamt-GRZ von 0,8 und einer maximalen Vollgeschosszahl von drei bzw. vier Geschossen den Grad der Überbauung der Gemeinbedarfsfläche angemessen zu steuern, wird eine GFZ von 3,0 festgesetzt.

In § 17 BauNVO sind Orientierungswerte für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung, differenziert nach den unterschiedlichen Baugebietstypen, definiert. Da Gemeinbedarfsflächen nicht zu den Baugebieten zählen, trifft § 17 BauNVO hierfür keine Aussagen. Für urbane Gebiete (MU), wie sie innerhalb der einzelnen Schollen des Stadtfeldes vorgesehen sind, wird eine GFZ-Obergrenze von 3,0 benannt. In Anlehnung an diesen Orientierungswert wird für die Gemeinbedarfsfläche eine GFZ von 3,0 festgesetzt. Bei der Gesamtgröße der Gemeinbedarfsfläche von 26.540 m<sup>2</sup> resultiert eine maximal zulässige Geschossfläche in Höhe von 79.620 m<sup>2</sup>.

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

#### Überbaubare Grundstücksfläche gem. § 23 BauNVO

Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche erfolgt mittels Baugrenzen in Form eines großzügig geschnittenen Baufensters. Zur angrenzenden Straßenverkehrsfläche des Ernst-Heilmann-Weges beträgt der Abstand des Baufensters 6,0 m und berücksichtigt so auch den nicht überbaubaren Schutzstreifen der vorhandenen Hauptversorgungsleitung. Die Abstände zu den, im Westen, Osten und Süden angrenzenden öffentlichen Grünflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung sind entsprechend dem Städtebaulichen Rahmenplan gewählt worden und betragen in der Regel 5,0 m. Der



Städtebauliche Rahmenplan sieht den Hauptzugang zum Bildungscampus im Südosten des Geltungsgebietes, ausgehend von der öffentlichen Grünfläche B vor. Hier wird das Baufenster mit einem Abstand von 8,0 m festgesetzt, um eine angemessene Vorzone zu schaffen. Zum sogenannten Quartiersloop, der die Gemeinbedarfsfläche im Süden flankiert, sieht der Städtebauliche Rahmenplan hingegen eine straßenbegleitende Bebauung vor, was im Bebauungsplan entsprechend in der Festsetzung einer Baugrenze ohne Abstand zur öffentlichen Straßenverkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Fuß- und Radweg“ umgesetzt wurde.

#### Bauweise gem. § 22 Abs. 4 BauNVO

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.

Eine offene Bauweise gem. § 22 Abs. 2 BauNVO liegt vor, wenn Gebäude mit seitlichem Grenzabstand errichtet werden. Die Länge der Gebäude darf hierbei maximal 50,0 m betragen. Für eine flexible Gestaltung der einzelnen Schul- und Sporthallegebäude innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche wird eine abweichende Bauweise festgesetzt, welche Gebäudelängen von über 50,0 m zulässt. Hierdurch sind Gebäudekubaturen entsprechend des Städtebaulichen Rahmenplans realisierbar. So weist beispielsweise eine Vierfeld-Sporthalle Gebäudelängen von deutlich über 50,0 m auf.

### 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). 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 auch Restriktionen im Bereich des Schutzstreifens für die Trinkwasserhauptleitung zu beachten.

Die Festsetzung der öffentlichen Straßenverkehrsfläche für den Nordring bezieht die vorhandenen Nebenanlagen, wie Mulden und die straßenbegleitende Baumreihe mit ein und sichert so die Funktion des Nordrings als Haupterschließungsstraße. Im Abstand von 14,0 m parallel zur Straßenbegrenzungslinie des Nordrings wird entsprechend der Rahmenplanung eine 3,5 m breite Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Fuß- & Radweg“ festgesetzt. Die zwischen dem Nordring und dem Fuß- und Radweg liegende Fläche, die im Bebauungsplan als öffentliche Grünfläche festgesetzt ist, dient der Vorhaltung eines zukünftigen Planfeststellungsverfahrens zur Neutrassierung einer Straßenbahnlinie.

Die innere Erschließung wird als öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Fuß- & Radweg“ festgesetzt. Die Lage, der geschwungene Verlauf und die Verkehrsraumbreite von 5,5 m folgen den Vorgaben aus dem Rahmenplan, in dem diese schollenübergreifende Erschließung als sog. Quartiersloop begleitend zu den öffentlichen Grünflächen konzipiert ist (vgl. Kap. 4.2). Die Wegeverbindung zwischen dem Ernst-Heilmann-Weg und dem Quartiersloop erfolgt entlang der nordöstlichen Geltungsbereichsgrenze in einer Breite von 3,5 m.

Da die festgesetzte Gemeinbedarfsfläche unmittelbar an die öffentliche Straßenverkehrsfläche des Ernst-Heilmann-Wegs grenzt, ist die Festsetzung weiterer Straßenverkehrsflächen über Fuß- und Radwege hinaus im Inneren des Plangebiets nicht erforderlich.



## 5.1.5 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, nördlich im Plangebiet bzw. südlich des Ernst-Heilmann-Wegs verlaufende, Trinkwasserhauptleitung, welche 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 A und B mit der Zweckbestimmung "Parkanlage"

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.

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 mit einem kf-Wert von  $1,5 \cdot 10^{-4}$  m/s und relativ tiefliegende Grundwasserflurabstände zwischen 3,15 und 6,10 m unter GOK gute Optionen einer naturnahen, bewachsenen Flächen- oder Muldenversickerung<sup>4</sup>. Folglich können die angrenzenden Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung 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 Gemeinbedarfsfläche 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.

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.

Die Festsetzung zur öffentlichen Grünfläche C folgt grundsätzlich den vorangegangenen Ausführungen hinsichtlich ihrer multifunktionalen Nutzbarkeit. Für diese Fläche wird jedoch die Entwicklung einer Wiesenfläche, die locker mit Obstbäumen bestanden ist, vorgesehen. Es besteht beispielsweise die Möglichkeit einer Pflegepatenschaft durch die Kinder und Jugendlichen des angrenzenden Bildungscampus. Zusätzlich wird die Einrichtung eines Schulgartens bzw. von urbanem Gärtnern ermöglicht. Die Fläche muss jedoch weiterhin als öffentliche Grünfläche der Allgemeinheit zur Verfügung stehen und darf nicht eingezäunt werden oder sonstigen Nutzungsbeschränkungen unterliegen. Eine naturnahe Retention ist auch auf dieser Fläche möglich und erwünscht.

Mit der Festsetzung erfolgt auf Grundlage des § 9 Abs. 1 Nr. 25 a) i. V. m. Abs. 1a BauGB die Neupflanzung von 10 Obstbäumen, wodurch anteilig Ausgleich für den Verlust an Lebensraum und Biovolumen geschaffen wird.

<sup>4</sup> vgl. Anlage 2: Bodengutachten (Gefährdungsabschätzung) – Historische Recherche und Orientierende Untersuchung Stadtfeld Ströbitz (Stadt Cottbus); Lausitz-Märkisches Ingenieurbüro (LMI); 13.12.2024; Kapitel 8.3



## 5.2.2 Öffentliche Straßenverkehrsflächen

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 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 bestehende Baumreihe innerhalb der Verkehrsfläche des Nordrings weist Lücken auf. Mit der Ergänzung von Bäumen erfolgt hier eine Verbesserung des Orts- und Landschaftsbildes. Zusätzlich stellen Baumneupflanzungen neuen Lebensraum zur Verfügung und bilden ein, für das Mikroklima, wichtiges Biovolumen aus. Die Festsetzung erfolgt auf Grundlage des § 9 Abs. 1 Nr. 25 a) i. V. m. Abs. 1a BauGB.

## 5.2.3 Gemeinbedarfsfläche

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

Innerhalb der Fläche für den Gemeinbedarf 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 (Solar Gründach) 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 Solar Gründächer 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 Solar Gründächer, 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 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.

Aufgrund des geringen Flächenbedarfs eignet sich die Fassadenbegrünung innerhalb der Gemeinbedarfsfläche 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.

Fassaden, deren Fensterabstand mehr als 5,0 m beträgt, sind hier vorwiegend Fassaden von Schul-, Kita- und Hortgebäuden. Weitgehend geschlossene Fassaden können bei Sporthallen zur Ausführung kommen. Der Einschluss von offenen und teiloffenen Fassaden in die verpflichtende Festsetzung zur Fassadenbegrünung zielt beispielsweise auf Parkhäuser ab, deren Fassaden teilweise vollständig offengehalten oder nur im Brüstungsbereich geschlossen sind. Eine Begrünung dieser Fassaden ist mit Hilfe von Ranksystemen bzw. Kletterhilfen, die die offenen Fassadenbereiche überspannen, zu gewährleisten.

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 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.

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 Feuerwehrezufahrten oder Sportflächen mit Tartanbelägen 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.



### Pflanzbindungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 a) i. V. m. Abs. 1a BauGB

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 m<sup>2</sup> oder entsprechende unterirdische Baumquartiere mit jeweils mindestens 12 m<sup>3</sup> durchwurzelbarem Raum herzustellen. Es wird die Verwendung von Arten der Gehölzartenliste empfohlen.

Für alle ebenerdigen Pkw-Stellplätze in der Gemeinbedarfsfläche wird die Gliederung mit Baumpflanzungen auf Grundlage des § 9 Abs. 1 Nr. 25 a) i. V. m. Abs. 1a BauGB festgesetzt. Die Beschattung von teilversiegelten Stellplätzen mindert die sommerliche Erwärmung im Plangebiet. Darüber hinaus bieten Baumneupflanzungen Lebensraum für die Fauna. Durch die Vorgabe einer Mindestgröße für die Baumscheiben wird eine qualitative Entwicklung der Bäume sichergestellt.

Innerhalb der Fläche für den Gemeinbedarf ist pro 1.000 m<sup>2</sup> 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 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.

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.

Die Baumpflanzungen auf der Gemeinbedarfsfläche dienen dem Ausgleich der versiegelten Flächen und damit der Minderung der Auswirkungen auf die abiotischen und biotischen Schutzgüter. Zusätzlich gliedern Baumpflanzungen das Landschaftsbild und bieten Erholungsraum für die Kinder und Jugendlichen sowie die Erzieher:innen und Lehrer:innen des Schulcampus.

Die Baumpflanzungen zur Gliederung der Stellplätze können auf die Zahl der zu pflanzenden Bäume angerechnet werden. Aufgrund eines vergleichsweise geringen Anteils nicht versiegelter bzw. überbauter Flächen in Höhe von 20 % der Gemeinbedarfsfläche orientiert sich die Anzahl der Baumpflanzungen an einem Verhältnis von 1 Baum je ca. 200 m<sup>2</sup> Freifläche. Insgesamt sind mindestens 27 Baumpflanzungen innerhalb der Gemeinbedarfsfläche zu pflanzen. Die Regelung zur Baumscheibengröße sichert einen langfristigen Erhalt der Bäume vor dem Hintergrund des Klimawandels.

Innerhalb der Fläche für den Gemeinbedarf sind mindestens 20 % der nicht überbauten und nicht versiegelten Grundstücksflächen mit Sträuchern 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.

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 der Fläche für den Gemeinbedarf 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 Kleinsäugetieren 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. Die Festsetzung von Flachdächern gilt für alle Gebäude innerhalb der Gemeinbedarfsfläche. 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 gründerischen 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.

### **5.3.2 Notwendige Stellplätze**

Abweichend zur örtlichen Stellplatzsatzung der Stadt Cottbus/Chóšebuz (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.

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/Chóšebuz 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>5</sup> 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 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.

## 5.4 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/Chóšebuz 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).

Die nachrichtliche Übernahme des in der Denkmalliste des Landes Brandenburg registrierten Bodendenkmals erfolgt gem. § 9 Abs. 6 BauGB. Auf die Pflicht zur Einholung einer denkmalrechtlichen Erlaubnis bei Bodeneingriffen wird hingewiesen.

## 5.5 Kennzeichnungen

### Altlasten

Im Bebauungsplan erfolgt die zeichnerische Kennzeichnung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, für die Bereiche des Altstandortes Garagenkomplex und der Altablagerung Kleingarten-Abfälle gemäß den Untersuchungsergebnissen laut „Bodengutachten (Gefährdungsabschätzung) – Historische Recherche und Orientierende Untersuchung Stadtfeld Ströbitz (Stadt Cottbus); Lausitz-Märkisches Ingenieurbüro (LMI); 13.12.2024“. Für die beiden Standorte liegen Überschreitungen der Vorsorgewerte gemäß Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) vor. Die zeichnerische Abgrenzung der Flächen entspricht dem benannten Bodengutachten in Verbindung mit den

<sup>5</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



Daten des Stadtkartenwerks Cottbus/Chósebus sowie den Geltungsbereichsgrenzen des Bebauungsplans.

Das im Vorfeld zum Bebauungsplanverfahren erstellte Bodengutachten wird dem vorliegenden Bebauungsplan als Anlage beigefügt (vgl. Anlage 2).

#### Zukünftiges Planfeststellungsverfahren

Der Bebauungsplan enthält die zeichnerische Kennzeichnung der Flächen zur Vorhaltung für nachgeordnete Planfeststellungsverfahren. Diese überlagert eine festgesetzte öffentliche Grünfläche im Süden des Plangebiets zwischen der öffentlichen Straßenverkehrsfläche des Nordrings und der Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung „Fuß- & Radweg“. Die Kennzeichnung dient als Hinweis, dass im Rahmen der vorgesehenen Neutrassierung einer Straßenbahnlinie ein Planfeststellungsverfahren für diesen Teilbereich im Bebauungsplangebiet erforderlich wird, das die Festsetzungen des Bebauungsplans im betreffenden Bereich überlagert und Vorrang vor diesem hat.

## 5.6 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.

Der Hinweis auf Grundlage des im Vorfeld zum Bebauungsplan erstellten Bodengutachtens (vgl. Anlage 2) übernimmt dessen Empfehlungen zur Beseitigung der festgestellten schädlichen Bodenverunreinigungen



für die Bereiche des Altstandortes Garagenkomplex und der Altablagerung Kleingarten-Abfälle sowie der weiteren, festgestellten Altablagerungen im Plangebiet, erforderlichenfalls unter gutachterlicher Begleitung.

Die festgestellten Altablagerungen im Plangebiet betreffen den zentralen bis nordöstlichen Bereich der festgesetzten Gemeinbedarfsfläche sowie den nördlichen Bereich der öffentlichen Grünfläche A.

#### 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.

Da der Bebauungsplan die außerschulische Nutzung der Gebäude und Freiflächen des Bildungscampus zulässt, können gegebenenfalls weitere immissionsschutztechnische Maßnahmen erforderlich werden. Beschränkungen der Nutzungszeiten oder Vorgaben zum Schließen von Fenstern können im Bebauungsplan aufgrund des fehlenden Bodenbezuges nicht festgesetzt werden. Diese Maßnahmen sind im Rahmen konkreter Bauvorhaben im Zuge bauordnungsrechtlicher Genehmigungsverfahren umzusetzen. Da zudem weder Lage noch Nutzung der Gebäude zum Zeitpunkt des Bebauungsplanverfahrens definiert sind, dient der Hinweis dazu, die Beteiligten nachfolgender Planungsprozesse auf den Sachverhalt aufmerksam zu machen.

#### 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.

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 (vgl. Kap. 5.2.1). Die Niederschlagswasserbeseitigung für die Gemeinbedarfsfläche 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 8.1 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 befinden sich insgesamt drei Kleingartenanlagen. Die Kleingartenanlagen „Am Mühlberg e. V.“ und „Roseneck e. V.“ befinden sich auf städtischen Grund. Sie sind Mitglieder im Kreisverband der Kleingärtner Cottbus e. V. Eine weitere Kleingartenanlage namens „Schmellwitz I“ befindet sich auf einem Privatgrundstück und ist Mitglied im Regionalverband der Kleingärtner e. V. Cottbus und Umgebung.

Durch die Planaufstellung werden diese Kleingartenanlagen überplant. Der Plangeber hat die Verbände hinsichtlich der Planungen bereits in Kenntnis gesetzt. Ob eine Verpflichtung von Entschädigungszahlungen oder der Ausweisung von Ersatzlandflächen nach Bundeskleingartengesetz (BKleingG) besteht, wird im weiteren Verfahren geprüft.

Ein weiteres Grundstück wird durch den Polizeisportverein Cottbus 90 e. V. – Abteilung Hundesport als Hundeübungsplatz genutzt. Auch diese Nutzung kann bei Umsetzung des Bebauungsplanes an diesem Standort nicht weitergeführt werden.

### **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 Schollen untergebracht werden. Der Nachweis der Pkw-Stellplätze für den Schulcampus soll innerhalb eines Quartiersparkhauses in der benachbarten Produktiven Scholle erfolgen.

Aufgrund dessen ist nicht von einer erheblichen Zunahme des motorisierten Individualverkehrs auf dem Ernst-Heilmann-Weg auszugehen.

Die geplante Errichtung von Schulgebäuden erfordert großzügige Fahrradabstellplätze innerhalb des Bildungscampus, die qualitativ hochwertig mindestens mit Überdachung auszuführen sind.

### **6.3 Natur, Landschaft und Umwelt**

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

Der geplante Betrieb von Bildungseinrichtungen verursacht Lärmemissionen, die jedoch als sozialadäquat einzustufen sind. Lärmwirkungen auf die Umgebung durch zulässige außerschulische Nutzungen des Bildungscampus sind im Rahmen konkreter Objektplanungen zu berücksichtigen.

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 Kleingartenbestand 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 Kleingartenstrukturen 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 überwiegend Grundstücke der öffentlichen Hand betroffen. Ferner befinden sich ein privates Flurstück sowie ein Flurstück im Eigentum des Landes Brandenburg innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes. Durch die Festsetzung einer Gemeinbedarfsfläche und von öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen wird der Ankauf dieser Flurstücke durch die Stadt Cottbus/Chósebuz vorbereitet. Zusätzlich hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Cottbus/Chósebuz 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/Chósebuz 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.

<u>Gemeinbedarfsfläche</u>	26.540 m <sup>2</sup>
<hr/>	
<u>Verkehrsflächen</u>	
Öffentliche Straßenverkehrsflächen	5.270 m <sup>2</sup>
Öffentlich, Zweckbestimmung „Fuß- & Radweg“	2.620 m <sup>2</sup>
	<hr/>
	7.890 m <sup>2</sup>



---

Grünflächen

Öffentlich, Zweckbestimmung „Parkanlage“ 12.620 m<sup>2</sup>

Öffentlich, sonstige (Vorhaltefläche Planfeststellungsverfahren) 1.460 m<sup>2</sup>

---

14.080 m<sup>2</sup>

**Plangebiet, gesamt 48.510 m<sup>2</sup>**



## 7. Verfahren

### 7.1 Verfahrensübersicht

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

Aufstellungsbeschluss	22.12.2021
Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit	
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/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 wird. Über die Einleitung des gegenständlichen Bebauungsplanverfahrens Nr. N/38/125-4 „Stadtfeld Bildungscampus Lausitz Science Park“ wird mit den vorliegenden Vorentwurfsunterlagen unterrichtet.

### 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. Es wird ein Beschluss über die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit durch die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Cottbus/Chóšebuz gefasst, um die Inhalte des Bebauungsplanverfahrens bereits frühzeitig abzustimmen.



## **8. Verzeichnis der Anlagen**

### Anlage 1:

Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. N/38/152-4 „Stadtfeld Bildungscampus Lausitz Science Park“,  
Stand: Vorentwurf vom 19.01.2026, IPP Hydro Consult GmbH (119 Seiten DIN A4 einschl. Anlagen)

### Anlage 2:

Bodengutachten (Gefährdungsabschätzung), Historische Recherche und Orientierende Untersuchung  
Stadtfeld Ströbitz (Stadt Cottbus), Stand: 13.12.2024, Lausitz-Märkisches Ingenieurbüro (LMI) für Montan-  
geologie, Umweltschutz und Abfallwirtschaft (119 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])