

STADT COTTBUS



Flächennutzungsplan

Änderung Teilbereich „TIP – Cottbus“

Begründung

gemäß § 5 (5) BauGB

Planstand: Fassung vom 06.05.2008

Teil I Deckblatt

zur Begründung der Änderung des FNP Cottbus
für den Teilbereich „TIP – Cottbus“

Impressum

Stadt / Gemeinde

Projekt

Planstand

Plangeber

Planverfasser

Generalauftragnehmer/Gesamtkoordination

Änderungsentwurf

Grünordnerischer Fachbeitrag/Landschaftsplan

Gutachten Schallimmissionsschutz

Stadt Cottbus

**Flächennutzungsplan
Änderung Teilbereich
„Technologie- & Industriepark Cottbus“**

Fassung vom 06.05.2008

Stadt Cottbus

vertreten durch

**Geschäftsbereich Bauwesen /
Fachbereich Stadtentwicklung**

Karl-Marx-Straße 67
03044 Cottbus

ARCUS

Planung + Beratung

Bauplanungsgesellschaft mbH Cottbus



Postfach 100 143 • 03001 Cottbus

Vetschauer Straße 13 • 03048 Cottbus

www.arcus-pb.de

Tel.: (03 55) 47 70 150 • Fax: 47 70 153 • e-mail: arcus@arcus-pb.de



Bonnaskenstr. 18/19 03044 Cottbus
tel (0355) 70 04 57 fax 70 04 90
www.planungsbuero-wolff.de
info@planungsbuero-wolff.de

**Landschaftsarchitektur
+ Umweltplanung
THOMAS NICKEL**

Liebstädter Str. 19; 01277 Dresden
fon 0351 - 4014011; fax 0351 - 4014039
e-mail: laup_nickel_dd@t-online.de



**GWI
INGENIEURGESELLSCHAFT
FÜR BAUPHYSIK**

Berliner Straße 62
D-03046 Cottbus
Telefon: 0355/ 79 16 89
Telefax: 0355/ 79 16 85
info@gwi-bauphysik.de
www.gwi-bauphysik.de

Hinweis

Die nachfolgende Begründung ist nur im Zusammenhang mit der Begründung zum Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Cottbus in der Fassung 1. Änderung von April 2004 gültig.

Erläutert werden nur die konkreten Änderungen, die sich im Geltungsbereich der Änderung Teilbereich „TIP – Cottbus“ des Flächennutzungsplanes befinden.

Für das übrige Stadtgebiet bleiben die Darstellungen des ursprünglichen FNP weitgehend unberührt. Die entsprechenden Erläuterungen in der Begründung behalten ihre Gültigkeit.

Zusätzlich wurde ein Umweltbericht erarbeitet, der die Ergebnisse der Umweltprüfung für den Geltungsbereich der FNP-Änderung zusammenfasst und (als Teil II) dieser Begründung beigelegt ist.

Inhaltsübersicht

Teil I	Deckblatt	2
1.	Vorbemerkung	4
2.	Grundlagen	5
3.	Rahmenbedingungen	6
4.	Leitbild	9
5.	geänderte Darstellungen	10
Teil II	Umweltbericht	

1. Vorbemerkung

Nach Aufgabe der militärischen Nutzung und dem Erwerb der Gesamtliegenschaft des ehemaligen Cottbuser Flugplatzes durch die Stadt besteht die Notwendigkeit einer Entwicklung des Gebietes.

Veranlassung

Laut *Gewerbeflächenentwicklungskonzept* der Stadt Cottbus ist ein erhebliches Defizit an Flächen für industriell-gewerbliche Unternehmungsansiedlungen vorhanden. Der Entwicklungsschwerpunkt von GE/GI-Flächen liegt in den Jahren bis 2020 a. a. bei der Neuausweisung des Technologie- und Industriepark (TIP – Cottbus).

Aufgrund von stadtstrukturellen Gegebenheiten/Entwicklungszielen und der wirtschaftlichen Nachfrage ist es erforderlich, Bauflächen mit planungsrechtlichem Industriegebiet-Status auszuweisen.

Für die betroffene Fläche liegt ein ausgearbeitetes Konzept für die Entwicklung eines zusammenhängenden GI-Gebietes vor. Im Parallelverfahren stellt die Stadt Cottbus einen Bebauungsplan „TIP-Cottbus“ auf.

Da das Vorhaben im Interesse der Stadt liegt, wurde am 24.10.2007 der *Beschluss zur Änderung des FNP* der Stadt Cottbus für den Teilbereich „TIP-Cottbus“ von der Stadtverordnetenversammlung gefasst. Die Stadt will die Ansiedlung des Technologie- und Industriepark fördern.

Beschluss

Die Stadt Cottbus entwickelt gemeinsam mit der Nachbargemeinde Kolkwitz das Areal zu einem Technologie- und Industriepark.

Ziel

Ziel ist die Entwicklung und Nutzung der ehemaligen militärisch genutzten Flächen und ihre Einbindung in die gesamtstädtische Entwicklung, um den Wirtschaftsstandort Cottbus weiter zu stärken.

Dem derzeitigen Mangel an Flächen für größere Industriebetriebe soll entgegen gewirkt werden und Ansiedlungsflächen für gewerblich-industriell produzierende Unternehmen bereitgestellt werden.

Um für die weitere Entwicklung eine planungsrechtliche Voraussetzung zur Umnutzung des Sondergebietes militärische Nutzung sowie Forschung und Hochschule zu einem Gewerbe- und Industriegebiet zu schaffen, wird der FNP geändert.

Das unmittelbare Erfordernis, Bauleitpläne aufzustellen leitet sich aus den geltenden gesetzlichen Bestimmungen ab. Nach §1 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) haben die Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.

Erfordernis

Um das Projekt „TIP – Cottbus“ an diesem Standort verwirklichen zu können, ist zunächst die Anpassung des rechtskräftigen Flächennutzungsplanes der Stadt Cottbus erforderlich. Ohne diesen Schritt ist das Vorhaben nicht zu verwirklichen, da Bebauungspläne gem. §8 Abs. 2 Satz 1 BauGB aus dem FNP entwickelt werden müssen und dieser die betroffene Fläche als Sonderbaufläche Militär ausweist.

2. Grundlagen

Der FNP wird auf der Grundlage des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I, S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel I des Gesetzes vom 21.12.2006 (BGBl. I S.3316) geändert. Darüber hinaus werden die einschlägigen Fachgesetze beachtet. *Rechtsgrundlagen*

Das Verfahren der Aufstellung von Bauleitplänen ist im BauGB geregelt. Parallel wird der Landschaftsplan (LP) der Stadt überprüft und bei Bedarf an die Änderung des FNP angepasst. *Verfahren*

Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren (§ 8 Abs. 3 BauGB) zur Aufstellung des Bebauungsplanes geändert.

Ein Teil der Fläche der ehemaligen Liegenschaft des Flugplatzes befindet sich auf dem Gebiet der Nachbargemeinde Kolkwitz. Die Stadt Cottbus und die Gemeinde Kolkwitz werden auf der Grundlage einer Vereinbarung für die auf ihren Hoheitsgebieten befindlichen Teile jeweils zeitnah die Bauleitplanverfahren durchführen.

Die Aufnahme des „TIP – Cottbus“ in die Liste der „Vorsorgestandorte für gewerblich-industrielle Vorhaben“ des Landesentwicklungsplanes Berlin-Brandenburg (LEP BB-Entwurf) ist aufgrund des GI-Flächenpotenzials erfolgt. *Planungen*

Daneben sind für den Standort folgende örtliche Planungen zu beachten.

- *Integriertes Stadtentwicklungskonzept Cottbus 2020 (INSEK) Beschluss 2008 vorgesehen,*
- *Standortentwicklungskonzept für den Regionalen Wachstumskern Cottbus(STOEK), 2006,*
- *Landschaftsplan (LP) Cottbus 1996,*
- *Landschaftsplan Kolkwitz, 1997,*
- *Verkehrsentwicklungsplan (VEPL) der Stadt Cottbus, wird gegenwärtig erarbeitet,*
- *Gewerbeflächenentwicklungskonzept der die Stadt Cottbus (GEK), 2007,*
- *Luftreinhalte- und Aktionsplan, 2006,*
- *Lärmaktionsplan (in Vorbereitung),*
- *Bestands- und Entwicklungspotenzialanalyse (LEG, Dezember 1999)*
- *Studie zur zivilen Mitbenutzung des Flugplatzes Cottbus-Nord aus der Sicht des Schutzes vor Lärm, Landesumweltamt 1995, Quelle Sachakte Fichestraße*

Sonstige spezielle Konzepte (wie eine Gemeinwesenstudie, ein Spielplatzentwicklungskonzept, ...) sind hier nicht von Belang.

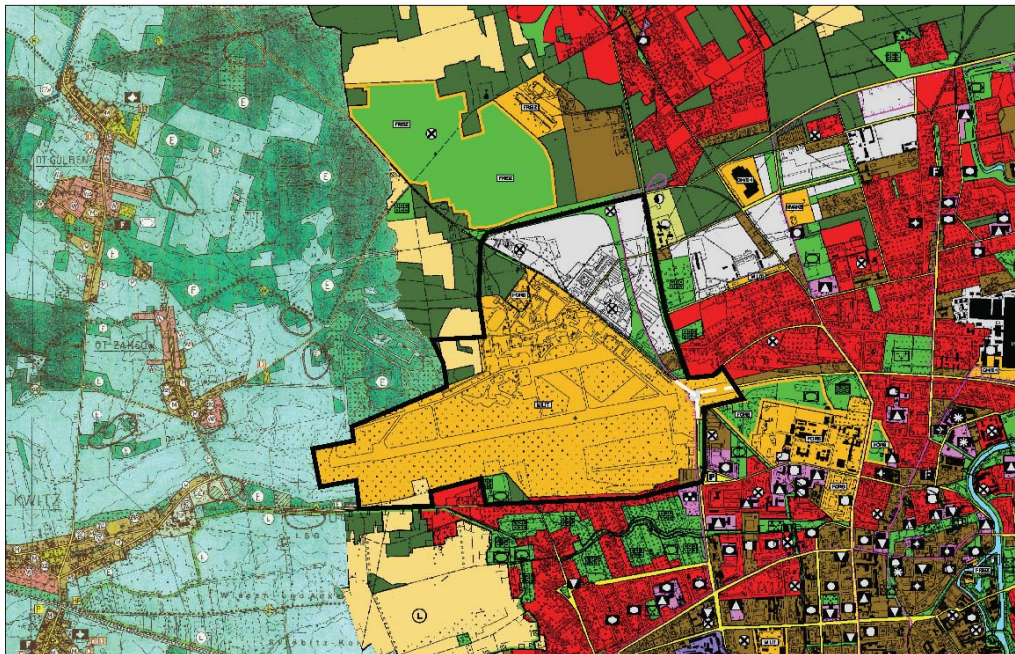
Weitere vorhandene Planungen, die die Fläche betreffen und die beachtet werden müssen, sind nicht bekannt.

3. Rahmenbedingungen

Dieser Standort bietet die in Cottbus und darüber hinaus landesweit einmalige Möglichkeit, die größte zusammenhängende Entwicklungsfläche für die Ansiedlung von Unternehmen mit Bedarf an entsprechenden Grundstücken anzubieten. *Gesellschaftliche Bedingungen*

Der im Gewerbeflächenentwicklungskonzept der Stadt Cottbus herausgearbeitete Standort befindet sich bereits zum größten Teil im Eigentum der Stadt und kann über das Arbeitskräftepotenzial der Region verfügen. In der Konversionsfläche stehen ausgedehnte Flächen für gewerblich-industriell produzierende Unternehmen zur Verfügung.

Die Änderungsfläche ist vom Stadtzentrum des Oberzentrums Cottbus nur ca. 2km entfernt und liegt am nordwestlichen Stadtrand mit hinreichender Entfernung zu wohngenutzten Grundstücken. Das Areal befindet sich in unmittelbarer Nachbarschaft zu den Hochschuleinrichtungen und Großunternehmen der Stadt. *räumliche Einordnung*



z. Z. rechtskräftiger
FNP-Cottbus und
Kolkwitz mit
Geltungsbereich der
Änderungsteilfläche
(Auszug)

Der rechtskräftige FNP Cottbus stellt die Fläche als *Sonderfläche mit der Zweckbestimmung Militärfäche* dar. Im Norden schließt sich die gewerbliche Baufläche des Cottbuser Innovations-Centers an.

Der sich durch das Areal des CIC ziehende Grünzug folgt der ehemals vorgesehenen Straßenbahnlinie. Im Bereich der Dahltzer Straße sind im Flächennutzungsplan Wohnbauflächen, Flächen für die Landwirtschaft, Grün- und Freiflächen dargestellt. Im Nordwesten sind ebenfalls Flächen für die Landwirtschaft und Wald ausgewiesen.

In der Zeit nach 1990 wurde der Cottbuser Flugplatz bereits zivil genutzt. Am 31.12.2004 wurde die Nutzung der Fläche durch die Bundeswehr endgültig aufgegeben. Die Widmung als planfestgestellter Flugplatz besteht weiterhin. Der Flugbetrieb wurde allerdings eingestellt

Der Hauptteil der Liegenschaft gliedert sich in den nordöstlichen, mit für den damaligen Flugbetrieb notwendigen Gebäuden bebauten Teil (Denkmalschutz), den zentralen unbebauten Teil des Flugfeldes mit Rand/- und Abstandsflächen und den nordwestlichen Waldteil. *vorhandene Nutzungen*

Das im Nordosten (jenseits der Burger Chaussee) befindliche Areal des Cottbuser Innovations-Centers (CIC) ist ebenfalls eine ehemals militärisch genutzte Fläche des Flugplatzes. Im Norden befindet sich der Campus Nord der BTU. Beide Nutzungen sind als nicht besonders empfindlich gegenüber Immissionen einzustufen.

Die Militärbrache steht der Stadt Cottbus als Konversionsfläche zur Verfügung.

Das Gebiet ist verkehrs- und stadttechnisch an die Infrastruktursysteme der Stadt *Erschließung* Cottbus angebunden. Die verkehrlichen Anschlüsse erfolgen an die Bürger Chaussee, den Mittleren Ring /Pappelallee und die Dahlitzer Straße /Fichestraße.

Flugverkehr findet derzeit auf Grund der Einstellung der militärischen Nutzung des Flugplatzes nicht mehr statt.

Eine Schienenanbindung des Geländes an das Netz der Bahn AG existiert nicht.

Die Änderungsteilfläche ist mit den Medien Wasserver- und Abwasserentsorgung der Telekommunikation, elektrischer Strom, Gas und Fernwärme grundsätzlich erschließbar.

Aus raumordnerischer Sicht ist das Vorhaben akzeptabel, wenn u. a. folgende *Raumordnung* Erfordernisse gesichert sind:

Laut §33 LEPro sind zur Vorsorge gegen Immissionen Nutzungen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umweltauswirkungen und Beeinträchtigungen auf schutzbedürftige Gebiete soweit wie mögliche vermieden werden.

Entsprechend dem in Aufstellung befindlichen Grundsatz 4.6 des LEP B-B sollen die in der Festlegungskarte 1 durch Symbol gekennzeichneten Standorte für großgewerblich-industrielle Vorhaben vorgehalten und von einer kleinteiligen gewerblichen Nutzung freigehalten werden. Zu diesen Standorten gehört auch der ehemalige Flugplatz in Cottbus.

Bei einer Inanspruchnahme der Flächen des ehemaligen Flugplatzes für die *Landschaftsplan* Entwicklung, wären aus Sicht des Landschaftsplanes folgende Punkte zu beachten:

- *Erhalt und Weiterentwicklung des prägenden Baumbestandes*
- *Neuanlage eines zentralen Stadtteilparks*
- *Erhalt der wertvollen feuchten Bereiche im westlichen Teil des Flugplatzes*
- *weitgehende Ausrichtung der neuen Gebäudestrukturen in Ost-West-Richtung um die Beeinträchtigung der Frischluftzufuhr der Innenstadt zu mindern."*

Die Änderungsfläche ist von Schutzgebieten nicht betroffen.

Schutzausweisungen

Das LSG „Wiesen- und Ackerlandschaft Sröbitz-Kolkwitz“ grenzt südlich an den Flugplatz.

Geschützte Biotoptypen (Trockenrasen, Gehölze und Sukzessionsflächen) wurden im Einwirkungsbereich nachgewiesen.

Die nachfolgenden sonstigen umweltrelevanten Aspekte sind ebenfalls zu beachten.

*sonstige
Schutzausweisungen
und Bindungen*

Das Planungsgebiet streift ein zur vorsorgenden Rohstoffsicherung ausgehaltenes Höffigkeitsgebiet für Steine/Erden-Rohstoffe des LBGR. *Bergbau*

Im Plangebiet sind insgesamt neunzehn Einzeldenkmale im Wohn- und im Technikbereich des ehemaligen Militärflugplatzes unter Schutz gestellt. Darüber hinaus besteht Umgebungsschutz für die Objekte. Ziel ist, neben dem Schutz der Einzeldenkmale, das Bewahren des städtebaulichen Zusammenhangs im gesamten Bereich einschließlich der Sichtbeziehungen. *Denkmalschutz*

Weiterhin wird das Plangebiet von folgenden Bodendenkmalen berührt, die bereits in der Denkmalliste des Landes Brandenburg eingetragen sind bzw. deren Eintragung derzeit in Arbeit ist:

- *Bodendenkmal Nr. 120398, „Slawische Siedlung, Zahsow*
- *Bodendenkmal Nr. 120399, „Slawische Siedlung, Zahsow*
- *Bodendenkmal Nr. 120400, „Slawische Siedlung, Zahsow*
- *Bodendenkmal „Bronze-/eisenzeitliche Siedlung, Cottbus-Ströbitz Fpl.9“*
- *Bodendenkmal „Überreste der Flugzeugfertigung, Flugplatz Cottbus, FPL.36“*

Baudenkmäler sind von der Änderung des FNP nicht direkt betroffen.

Die Liegenschaft ist z. Z. noch als Ganzes als *Flugbetriebsfläche* gewidmet. Der *Luftrecht* Bauschutzbereich hat Bestand.

Ein Änderungsverfahren wird von der Stadt Cottbus angestrebt. Ein entsprechender Antrag auf *Änderung der Genehmigung nach §6 LuftVG* wurde im März 2008 bei der *Gemeinsamen Oberen Luftfahrtbehörde Berlin – Brandenburg* eingereicht. Dieses Verfahren wird mit der FNP-Änderung *verzahnt*.

Mit der im Auftrag der Bundeswehr laufenden Altlastenbeseitigung im Bereich des *Altlasten* ehemaligen Tanklagers an der Burger Chaussee wird das Gefährdungspotenzial bis 2011 beseitigt.

Das Vorhandensein weiterer nicht bekannter kontaminierter Flächen kann nicht ausgeschlossen werden.

Eine vertiefende Untersuchung und die weitgehende Räumung bekannter Altlastenstandorte sind mit der Entwicklung des Standortes TIP vorgesehen.

Auf Grund der langjährigen Nutzung der Änderungsflächen als militärische Fläche liegt *Kampfmittel* sie in einem kampfmittelbelasteten Gebiet.

Teils wurden die Flächen in der Vergangenheit bereits beräumt, teils werden die Kampfmittel in Abhängigkeit konkreter Planungen beseitigt.

Der Ist-Zustand aus der Sicht der Umwelt ist ausführlich im Umweltbericht abgehandelt *Umweltzustand* und bewertet. Einzelheiten zur Umweltsituation sind dem Umweltbericht zu entnehmen.

4. Leitbild

Die Stadt beabsichtigt die Änderungsfläche des alten Cottbuser Flugplatzes als gewerbliche Baufläche darzustellen, um daraus im B-Plan den Technologie- und Industriepark Cottbus (TIP-Cottbus) entwickeln zu können.

Das Gebiet des Cottbuser Innovations-Centers (CIC) und das Areal des zukünftigen Technologie- und Industrieparks Cottbus (TIP) werden als ein großes und gemeinsames Entwicklungsgebiet für Gewerbe- und Industriegebiet betrachtet.

Vorrangig sollen im Rahmen der Konversion Ansiedlungsflächen für gewerblich-industriell produzierende Unternehmen geschaffen werden. Ein weiteres Ziel der Umnutzung des Areals ist die Ansiedlung von universitätsnahen Instituten und Forschungseinrichtungen, die das Bindeglied zur Wirtschaft sein sollen.

Die Flugbetriebsnutzung wird aufgrund der speziellen Voraussetzungen der Liegenschaft des ehemaligen Bundeswehrflugplatzes Cottbus-Nord in einer Sonderbaufläche mit Sonderlandplatz weiterhin ermöglicht. Eine fliegerische Nutzung, auch über die Nutzung der Fläche durch die Bundeswehr hinaus wurde bereits im derzeit rechtskräftigen FNP-Cottbus favorisiert.

Angestrebt wird eine Direktanbindung und Weiterführung des Verkehrsnetzes in Richtung Westen, sowie eine Verkehrsanbindung an die Autobahn. Die neue Straßenanbindung in Richtung Westen soll die Innenstadt entlasten und die hohe Lärm- und Schadstoffbelastung reduziert.

Die Umweltsituation soll soweit wie möglich verbessert und die erheblichen Eingriffsfolgen auf der Änderungsfläche kompensiert werden.

5. geänderte Darstellungen

Der Geltungsbereich für das Gebiet *TIP-Cottbus* deckt sich nicht mit dem des gleichzeitig aufgestellten B-Planes. Einbezogen werden die Fläche des CIC und weitere Randbereiche.

Im Änderungs-FNP werden für den Technologie- und Industriepark Cottbus die bisher *Bauflächen* als Sonderbaufläche/Militärfläche dargestellten Flächen zum größten Teil als *darstellungen gewerbliche Bauflächen* dargestellt.

*Die als **gewerbliche Baufläche** im des Cottbuser Innovations-Centers (CIC) dargestellten Bereiche werden als solche in den Änderungs-FNP übernommen. Die mittig liegende Grünfläche wird jedoch zur Burger Chaussee hin verschoben. Mögliche auftretende Lärmimmissionen für die angrenzenden sensiblen Nutzungen sollen durch die Planung von Grün- und Freiflächen als Pufferzonen vermindert werden. Der straßenbegleitende Grünstreifen wird in südliche Richtung entlang der Pappelallee weitergeführt.*

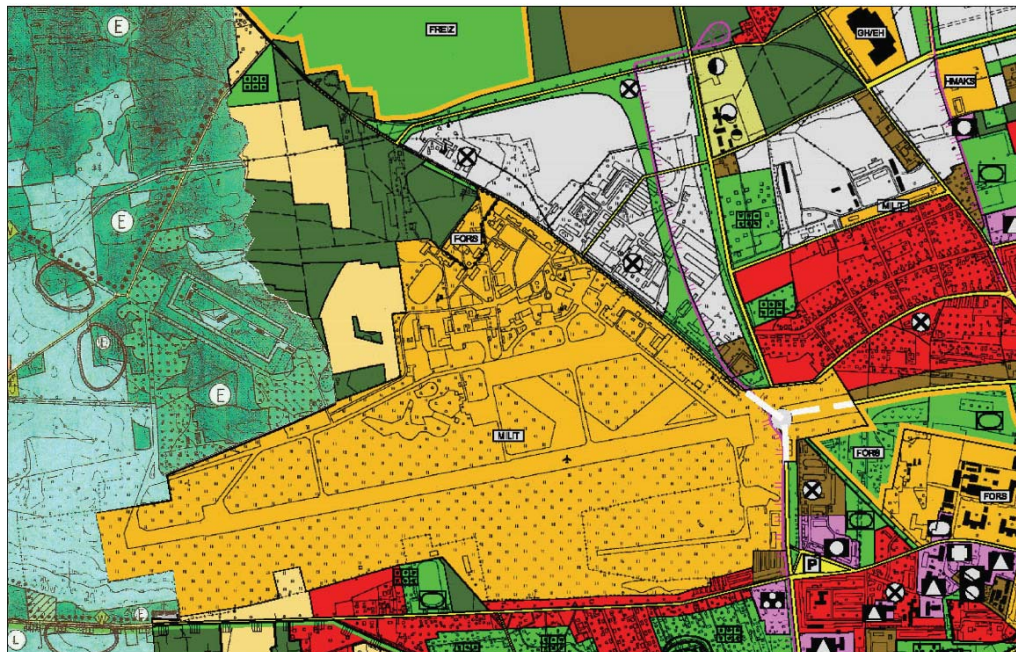
Aus der im *alten* FNP ausgewiesenen *Sonderbaufläche / Militärfläche* wird eine **Sonderbaufläche mit Sonderlandplatz** zu Gunsten der gewerblichen Baufläche entwickelt. Die Möglichkeit für einen Flugbetrieb soll der Wirtschaft dienen und das vorhandene Infrastrukturangebot verbessern.

Die auch in Zukunft wegen der Nähe zu empfindlichen Nutzungen nicht als Gewerbeflächen geeigneten Bereiche im Süden werden entsprechend als **Sonderbaufläche mit hohem Grünanteil für Sport und Freizeit** festgesetzt. Die Fläche stellt einen Sicherheitsstreifen dar, in dem zum einen die bisher als Wald- und Grünfläche dargestellten Flächen sowie bereits vorhandene Nutzungen (wie zum Beispiel der bereits ansässige Luftsportverein oder das Flugplatzmuseum) integriert werden. Entgegen den Darstellungen des derzeit rechtskräftigen FNP-Planes wird keine straßenbegleitende Bebauung im Süden des Änderungsbereiches vorgesehen.

Im Plangebiet wird ein großer Teil des Waldbestandes erhalten. Neben den Sonderbau- und gewerblichen Flächen werden vorwiegend im Süd- und Nordwesten **Waldflächen** ausgewiesen, die als Ausgleichsfläche für die notwendige Rodung von Waldflächen in Kolkwitz in Vorbereitung der Entwicklung des TIP fungieren.

An die südliche Sonderbaufläche für Sport und Freizeit grenzt im Südosten eine **gemischte Baufläche**, die im Änderungsverfahren vergrößert wurde. Die gemischte Baufläche im Norden des Kreisverkehrs wird in den östlichsten Bereich der Änderungsfläche ausgedehnt, die ursprünglich noch Teil des Flugplatzes war.

FNP alt

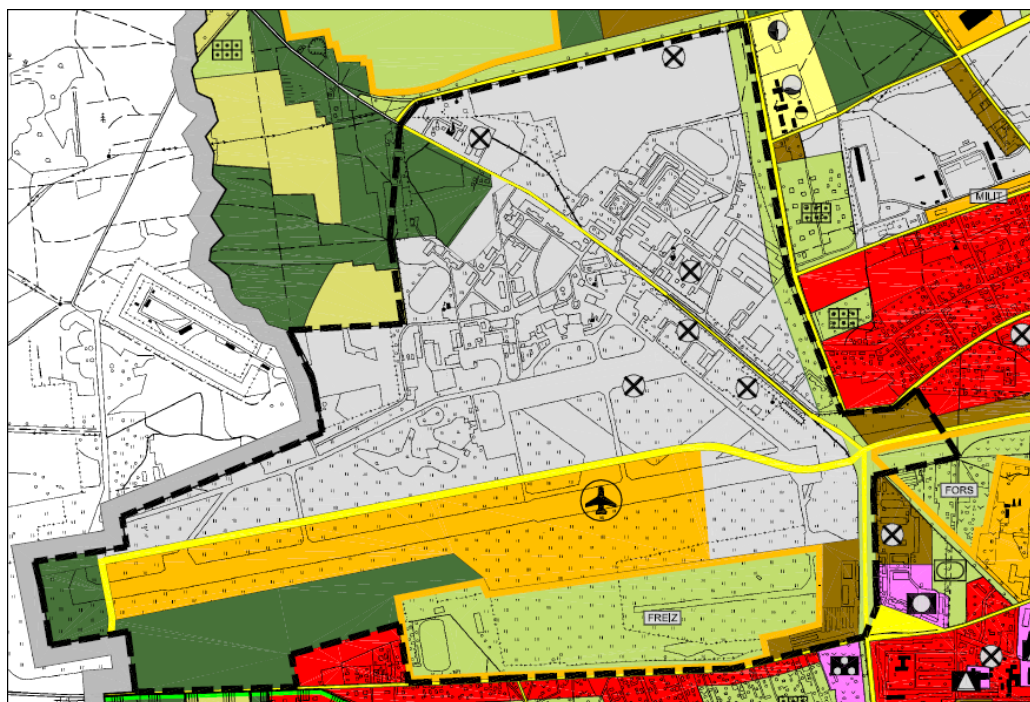


Änderungsgebiet Vergleich

Legende

	Sonderbaufläche
	Militärflächen
	Forschung und Hochschule
	Gewerbliche Bauflächen
	Wohnbauflächen
	Gemischte Bauflächen
	Grün- und Freiflächen
	Waldflächen
	Flächen für die Landwirtschaft

FNP neu



	Sonderbaufläche
	Gewerbliche Bauflächen
	Wohnbauflächen
	Gemischte Bauflächen
	Grün- und Freiflächen
	Waldflächen
	Flächen für die Landwirtschaft
	Sport und Freizeit

Das Gebiet wird über die Burger Chaussee, den Mittleren Ring /Pappelallee und die Dahltitzer Straße /Fichtestraße erschlossen. *Sonstige Darstellungen*

Die angestrebte Direktanbindung an die Autobahn bzw. die Anbindung und

Weiterführung des Straßennetzes in Richtung Westen und Süden soll die Innenstadt entlasten. So wird die hohe Lärm- und Schadstoffbelastung reduziert.

Für die ehemals geplante Straßenbahntrasse von der Pappelallee in Richtung Norden gibt es zukünftig keinen Bedarf, so dass diese entfällt.

Die für bauliche Nutzung vorgesehenen Flächen, deren Böden erheblich mit *Altlasten* umweltgefährdenden Stoffen belastet sind werden im Plan gekennzeichnet.

Im Südwesten wird eine Waldfläche dargestellt, die für die Kompensation von erheblichen Eingriffsfolgen hinsichtlich Waldinanspruchnahme, Tiere Pflanzen, Biotope sowie Boden genutzt werden kann.

*Flächen für
Maßnahmen zum
Schutz, Pflege und zur
Entwicklung von Natur
und Landschaft*

Die Änderung des FNP-Cottbus „TIP-Cottbus“ ergänzt den rechtskräftigen FNP, da dieser bereits auf ein notwendiges Planänderungsverfahren und eine Neuorientierung hinweist.