

STADT COTTBUS



Flächennutzungsplan

Änderung Teilbereich „TIP – Cottbus“

Teil 1 Erläuterung

gemäß § 5 (5) BauGB

Planstand: Fassung vom August 2014

SVV-Beschlussvorlage IV-059/14
Entwurf zur Änderung FNP Cottbus / Teilbereich
TIP-Cottbus
Auslegungsbeschluss – 2. Offenlage
Anlage 2.1 (Erläuterung Teil 1)

Teil I „Deckblatt“

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

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	3
2.	Grundlagen	4
3.	Rahmenbedingungen	5
4.	Leitbild	7
5.	geänderte Darstellungen	7
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. *Konzept*

Da sich die Standortanforderungen und damit die Planungsziele geändert haben, hat die Stadt Cottbus für die Gesamtliegenschaft das Strukturkonzept überarbeitet. Grundlage für die Planungen ist die Fassung vom Februar 2014.

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. *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 noch als Sonderbaufläche Militär ausweist.

2. Grundlagen

Der FNP wird auf der Grundlage des Baugesetzbuches (BauGB) in der zum Feststellungsbeschluss rechtswirksamen Fassung 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. Das Anpassen des Teilbereiches ist in das laufende Änderungsverfahren für die Gesamtstadt eingebettet.

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.

Im Sommer 2008 wurde der erste Entwurf ins Verfahren gebracht. Er ging noch von einer fliegerischen Nachnutzung eines Teils der Flugbetriebsflächen aus. Darauf wird nunmehr verzichtet. Für diese Option gibt es keine erkennbare Nachfrage.

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

Daneben sind für den Standort folgende örtliche Planungen zu beachten.

- *Integriertes Stadtentwicklungskonzept Cottbus 2020 (INSEK) Beschluss 02/2008,*
- *Standortentwicklungskonzept für den Regionalen Wachstumskern Cottbus(STOEK), Dez. 2006,*
- *Landschaftsplan (LP) Cottbus 1996,*
- *Landschaftsplan Kolkwitz, 1997,*
- *Verkehrsentwicklungsplan (VEPL) der Stadt Cottbus (Beschluss 11/2011),*
- *Gewerbeflächenentwicklungskonzept der Stadt Cottbus (GEK), Nov. 2007,*
- *Luftreinhalte- und Aktionsplan, 2006, Fortschreibung Beschluss 11/2011*
- *Lärmaktionsplan (1. Stufe: 5/2009, 2. Stufe 4/2013)*
- *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 Fichtestraße*
- *Gemeinwesenstudie der Stadt Cottbus, Beschluss 5/2006*

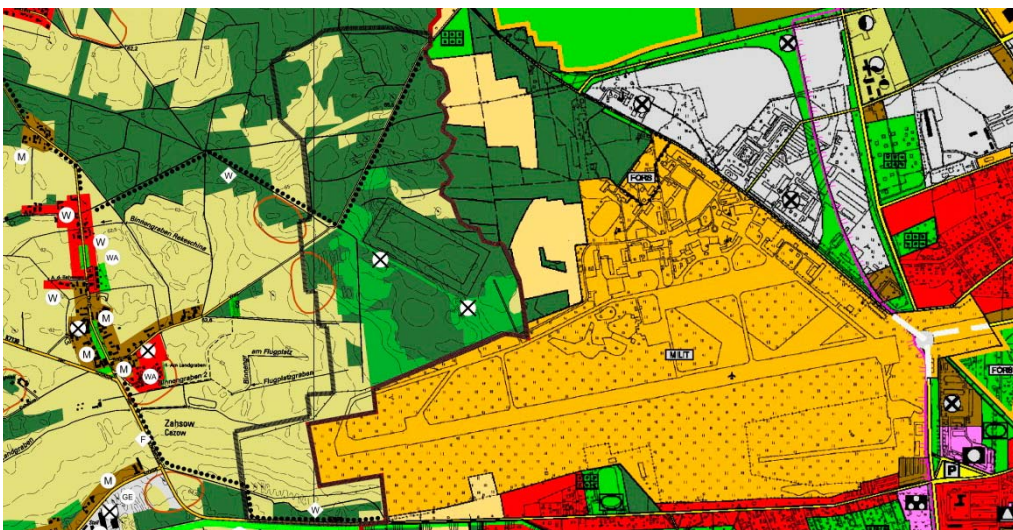
Sonstige spezielle Konzepte sind hier nicht von Belang.

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. rechtswirksamer
FNP-Cottbus und
Kolkwitz
(Auszug)

Der rechtswirksame FNP Cottbus stellt die Fläche als „Sonderfläche mit der Zweckbestimmung Militärfläche“ dar. Im Norden schließt sich die gewerbliche Baufläche des Cottbuser Innovations-Centers (CIC) an.

Der sich durch das Areal des CIC ziehende Grünzug folgt der ehemals vorgesehenen Straßenbahnlinie. Im Bereich der Dahleitzer 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. Der Flugbetrieb wurde eingestellt.

Die Widmung als planfestgestellter Flugplatz ist ebenfalls aufgehoben.

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 Cottbus angebunden. Die verkehrlichen Anschlüsse erfolgen an die Burger Chaussee, den Mittleren Ring / Pappelallee und die Dahleitzer Straße / Fichtestraße. *Erschließung*

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 Grundsatz 4.6 des LEP B-B sollen die in der Festlegungskarte 1 durch Symbol gekennzeichneten Standorte für großflächige 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 Ströbitz-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.

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

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 sie in einem kampfmittelbelasteten Gebiet. *Kampfmittel*

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 und bewertet. Einzelheiten zur Umweltsituation sind dem Umweltbericht zu entnehmen. *Umweltzustand*

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.

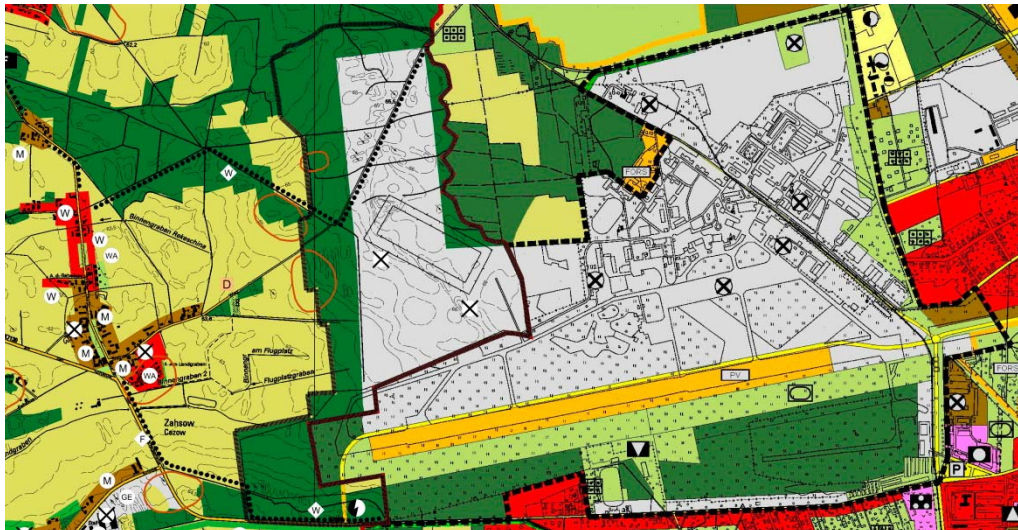
Das Gebiet des Cottbuser Innovations-Centers (CIC) und das Areal des zukünftigen Technologie- und Industrieparks Cottbus (TIP) werden als ein großes und gemeinsames Entwicklungsgebiet für Gewerbe- und Industriegebiet betrachtet.

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.

Auf die ursprünglich angestrebte „Fliegerische Nachnutzung“ wird nunmehr verzichtet. Der Großteil der ehemaligen Start- und Landebahn wird mittlerweile durch eine Photovoltaikanlage in Anspruch genommen.

Angestrebt wird weiterhin 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.



Flächennutzungs-
planung
"TIP- Cottbus"

Gesamtareal
Cottbus / Kolkwitz

5. geänderte Darstellungen

Der Geltungsbereich der FNP-Änderung für das Gebiet des Technologie- und Industriepark Cottbus (TIP) deckt sich nicht mit dem des gleichzeitig aufgestellten B-Planes. Einbezogen werden die Fläche des Cottbuser Innovations-Center (CIC) und weitere Randbereiche.

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

Ebenfalls als solche werden bestehende Gewerbegrundstücke am Mittleren Ring und *Gewerbe*

straßenbegleitend an der Dahlitzer Straße dargestellt.

Für Letztere ist die unmittelbare Benachbarung zu sensiblen Wohnnutzungen zu beachten, was die Ansiedlung nur von Betrieben, die in MI-Gebieten zulässig sind, bedingt. Die Flächen sind entsprechend im B-Plan als eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt und damit aus dem FNP entwickelt. Die Darstellung der Flächen als Baugebiet GEE bereits auf der FNP-Ebene ist damit nicht erforderlich. Die Mobilisierung ist ein Beitrag zur Innenentwicklung.

Bei den neu aufgenommenen Flächen an der Dahlitzer Straße handelt es sich um erschlossene Grundstücke für deren Entwicklung in der Folge bereits Anfragen vorliegen.

Die als **gewerbliche Baufläche** im CIC dargestellten Bereiche werden als solche in den Änderungs-FNP übernommen.

Die **gemischte Baufläche** im Norden des Kreisverkehrs (Burger Chaussee / Nordring) wird in den östlichen Bereich der Änderungsfläche ausgedehnt, die ursprünglich noch Teil des Flugplatzes war.

*Bauflächen-
darstellungen*

Gemischte Bauflächen

Die Fläche des bestehenden Solarparks wird als **Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung Photovoltaikfreianlage** dargestellt.

*Bauflächen-
darstellungen*

Sonderbauflächen

Darüber hinaus wird im Bereich südlich des Nordrings eine **Sonderbaufläche mit hohem Grünanteil** mit der Zweckbestimmung **Forschung** (als Teil des Uni-Geländes) dargestellt.

Die Flächen südlich der ehemaligen Start- und Landebahn werden als **Grünflächen** dargestellt.

Grünflächen

Für die Fläche, die dem Luftsport für Drachen- und Gleitflieger dient, wird die **Zweckbestimmung Sport** vorgegeben. Die bestehende Kleingartenanlage wird als solche ebenfalls gesichert (Zweckbestimmung **Kleingärten**).

Die Fläche, die das Flugplatzmuseum derzeit nutzt, wird als **Grünfläche** mit der Zweckbestimmung **Flugplatzmuseum** erhalten.

Für die übrigen Flächen ist im FNP keine Zweckbestimmung bestimmt. Den Grünflächen kann in einem B-Plan eine weite Palette von speziellen Nutzungen zugewiesen werden.

Für den ehemaligen „Fichtesportplatz“ besteht als Sportplatz gem. Gemeinwesenstudie der Stadt kein Bedarf mehr. In der Stadt besteht ein Überangebot an Sportflächen. Die Nutzung ist bereits aufgegeben. Die entsprechende Zweckbestimmung entfällt.

Der bestehende Garagenkomplex am Kreisverkehr besitzt Bestandsschutz. Der Standort bleibt mittelfristig erhalten. Für eine andere Nutzung sieht die Stadt derzeit keinen Bedarf. Eine Darstellung als Bau- oder Verkehrsfläche ist deshalb nicht vorgesehen.

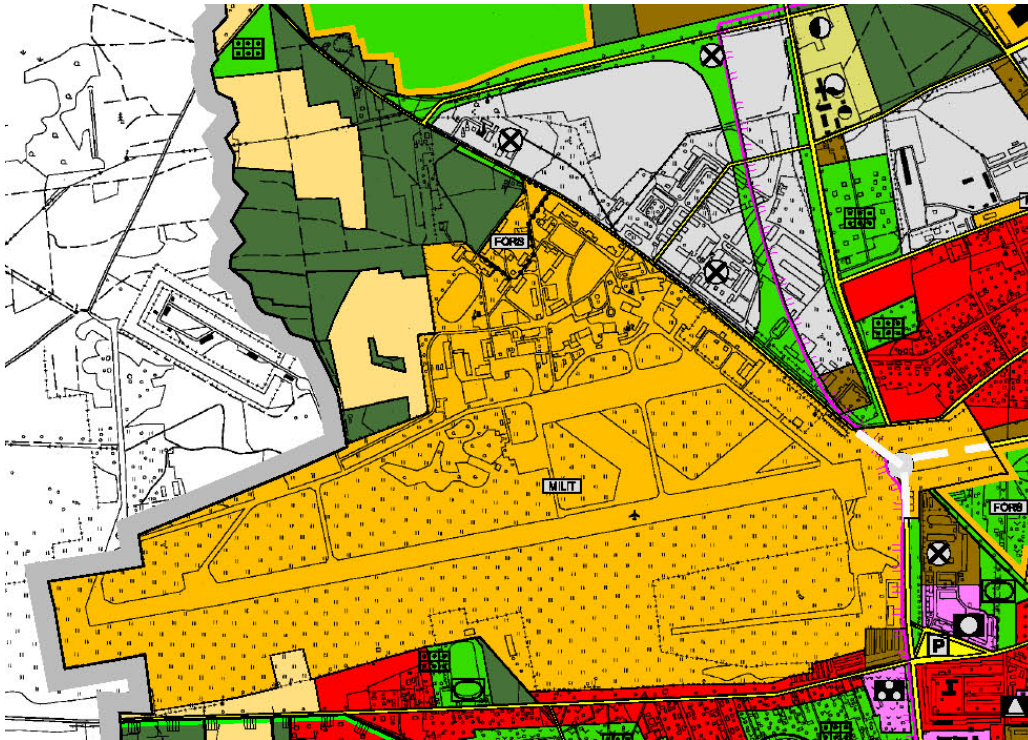
Die ursprünglich mittig liegende Grünfläche im Bereich des CIC wird in Richtung Osten verschoben. Mögliche auftretende Lärmimmissionen für die angrenzenden sensiblen Nutzungen sollen durch die Planung von Grün- und Freiflächen als Pufferzonen vermindert werden.

Der straßenbegleitende Grünstreifen wird in südliche Richtung entlang der Pappelallee und am Nordring weitergeführt.

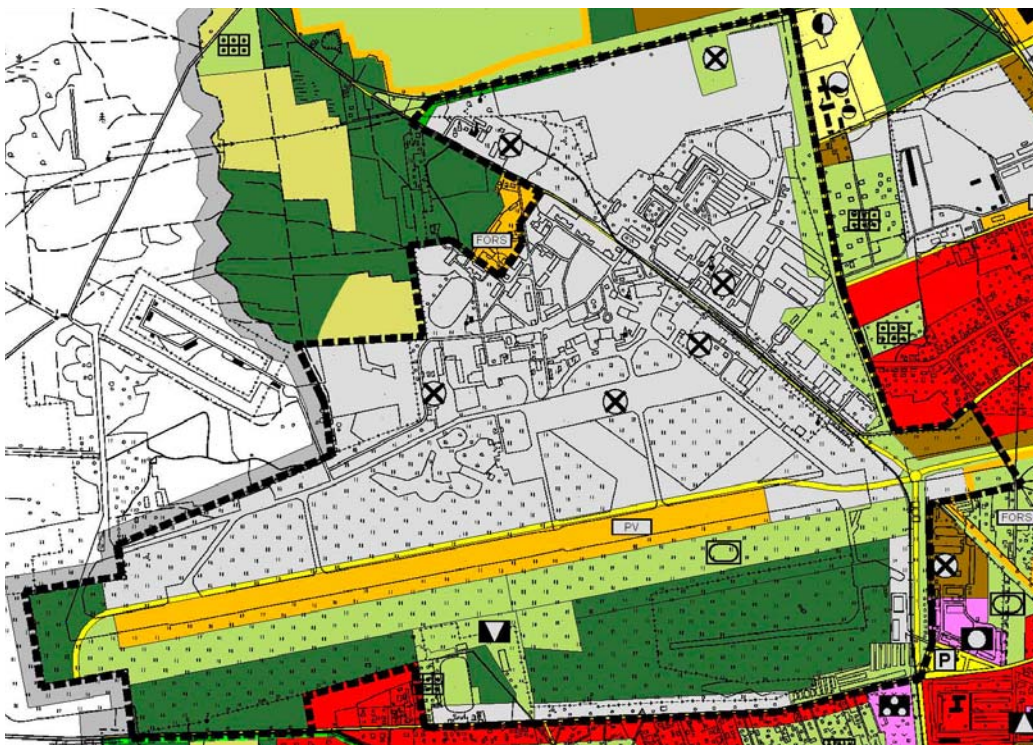
Im Plangebiet wird ein großer Teil des Waldbestandes erhalten. Neben den Sonderbau- und gewerblichen Flächen werden vorwiegend im Süd- und Nordwesten **Waldflächen** ausgewiesen, die als Ausgleichsfläche für die notwendige Rodung von Waldflächen in Kolkwitz in Vorbereitung der Entwicklung des TIP fungieren.

Wald

FNP 2004



FNP (Entwurf Aug 2014)



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

Die angestrebte Direktanbindung an die Autobahn bzw. die Anbindung und Weiterführung des Straßennetzes in Richtung Westen und Süden (an den Kreisverkehr) 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.

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