

PLANUNGSSTAND

Gesamtstädtische Planungen

Stadtumbaukonzept

Mit dem Stadtumbaukonzept liegt seit 2002 eine Handlungskonzept vor, auf dessen Grundlage der Stadtumbau in Cottbus erfolgreich eingeleitet wurde.

Seit 2002 liegt das beschlossene Stadtumbaukonzept vor. Es wurde parallel mit dem Wohnungswirtschaftlichen und wohnungspolitischen Konzept (WWK) erarbeitet und stellt einen Handlungsrahmen für weitere zielgerichtete Planungen und die Einleitung von Maßnahmen und Investitionen unter dem Eindruck der zurückgehenden Bevölkerungszahl dar. Ziel ist die Stabilisierung der Stadt auf dem Niveau einer verringerten, aber stabilen Bevölkerungszahl. Hierfür wird ein qualitativer sowie wohnungs- und stadtwirtschaftlich tragfähiger Stadtumbau angestrebt. Die Grundintention ist eine Fokussierung auf die Entwicklung des Wohnungsbestandes und damit in Zusammenhang stehende Infrastruktur- und Versorgungseinrichtungen im inneren Stadtgebiet und der schrittweise Rückbau an den Stadträndern.

Stadtentwicklungskonzept

Durch die für das Jahr 2006 geplante Fortschreibung des Stadtentwicklungskonzeptes wird es an die veränderten Rahmenbedingungen angepasst.

Seit 1996 liegt das „Stadtentwicklungskonzept Cottbus 2010“ vor. Es geht von einer Einwohnerzahl von 119.000 EW (ohne Nebenwohnsitze) im Jahr 2010 aus und bildete die Grundlage für den Flächennutzungsplan und weitere sektorale Entwicklungspläne. Aufgrund der durch den fortschreitenden Bevölkerungsverlust veränderten Rahmenbedingungen beabsichtigt die Stadt, ein neues Stadtentwicklungskonzept mit dem Planungshorizont 2020 (STEK 2020) zu erarbeiten, das den Einwohnerrückgang, die fehlende wirtschaftliche Entwicklung und die daraus resultierenden reduzierten Infrastrukturbedarfe berücksichtigt.

Zur Überprüfung und Bestätigung bzw. Modifizierung des eingeschlagenen Weges und der eingeleiteten Maßnahmen wird das Stadtumbaukonzept fortgeschrieben. Die Fortschreibung des Stadtumbaukonzeptes geht in das STEK 2020 ein.

Verkehrsentwicklungsplan

Der Verkehrsentwicklungsplan aus dem Jahr 1998 wird im Jahr 2006 überarbeitet und an die veränderten Rahmenbedingungen angepasst.

Der Verkehrsentwicklungsplan der Stadt wurde im Jahr 1998 beschlossen. Er basiert auf einer erwarteten Ein-

wohnerzahl im Jahr 2010 von 115.000 EW und längerfristig 135.000 EW einschließlich Nebenwohnsitze und unter Berücksichtigung der erwarteten Entwicklung der Studentenzahlen. Der Entwicklungsplan sieht noch einen umfangreichen Ausbau der Verkehrsinfrastruktur vor. Aufgrund der veränderten Rahmenbedingungen ist eine Überarbeitung des Verkehrsentwicklungsplanes im Jahr 2006 vorgesehen, welche in das STEK 2020 einfließt.

Gesamtstädtische Gemeinwesenstudie

Für die Anpassung des Angebotes an Einrichtungen des Gemeinwesens wird im Jahr 2005 eine Gemeinwesenstudie für die Gesamtstadt erarbeitet.

Zur Bewältigung der Folgen des Bevölkerungsrückganges und der Veränderungen der Altersstruktur für die Auslastung und Inanspruchnahme der sozialen Infrastruktur wird im Jahr 2005, teilweise parallel zur Erarbeitung der Fortschreibung des STUK, eine gesamtstädtische Gemeinwesenstudie erarbeitet.

In diesem Rahmen werden der aktuelle und prognostizierte Bedarf ermittelt, die zukünftige Tragfähigkeit der Gemeinwesenarbeit bewertet und ein Leitbild für die Angebotsentwicklung sowie Handlungsempfehlungen erarbeitet. Für das Gebiet Sachsendorf-Madlow liegt seit dem Jahr 2003 eine Gemeinwesenstudie vor. Sie empfiehlt eine Konzentration der Angebote auf zentrale Standorte. Auf diese Ergebnisse baut die gesamtstädtische Gemeinwesenstudie auf und schreibt sie fort.

Der Planungshorizont der Gemeinwesenstudie ist das Jahr 2015.

Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan baut auf das Stadtentwicklungskonzept „Cottbus 2010“ des Jahres 1996 auf und wird nach dessen Fortschreibung neu aufgestellt.

Seit 2002 hat Cottbus einen beschlossenen Flächennutzungsplan. Er war in dieser Fassung bereits Betrachtungsgegenstand des STUK 2002 und reflektiert noch den Planungsstand vor Beginn der Stadtumbaudiskussion. Im Jahr 2003 wurde er im Zuge der Aufstellung eines Bebauungsplanes zur Ansiedlung eines Einzelhandelsstandortes im Gewerbegebiet Südeck geändert.

Durch die im Jahr 2003 erfolgte Eingemeindung der Gemeinden Gallinchen, Groß Gaglow und Kiekebusch vergrößerte sich die Fläche des Stadtgebietes von 15.036 ha auf 16.422 ha (+1.386 ha). Von der Gesamtfläche sind rund 1.410 ha Wohnbauflächen und 460 ha gemischte Bauflächen. Die weiteren Nutzungen sind flächenmäßig noch nicht erfasst worden, es ist aber davon auszugehen, dass es Bauflächenzuwächse außer bei den Wohn- und

gemischten Bauflächen hauptsächlich bei Gewerbe- und Sonderbauflächen gegeben hat.

Für die Gebiete der ehemaligen Gemeinden Groß Gaglow und Gallinchen gelten eigene, vor der Eingemeindung von den Gemeinden beschlossene Flächennutzungspläne. In der Gemeinde Kiekebusch gab es keinen Flächennutzungsplan.

Durch im Zuge des Stadtumbauprozesses sich ändernde Flächennutzungen und die Eingemeindung der Gemeinden Groß Gaglow, Gallinchen und Kiekebusch hat sich ein Änderungsbedarf ergeben. Im Zuge der Erarbeitung des STEK 2020 können sich darüber hinaus reduzierte oder veränderte Flächenbedarfe ergeben, die weitere Änderungen notwendig machen. Eine Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes auf der Grundlage des STEK 2020 ist in den Jahren 2007/08 vorgesehen.

Planungen in den Stadtteilen und Fördergebieten

In Cottbus gibt es neben der weite Teile der Stadt umfassenden Fördergebietskulisse Stadtumbau Ost derzeit vier Fördergebietskulissen, die in den Stadtumbau integriert sind bzw. an ihn angepasst wurden:

- Innenstadt: festgelegtes Sanierungsgebiet Modellstadt, Programm für städtebauliche Entwicklungs- und Sanierungsmaßnahmen (bis voraussichtlich 2011)
- Östliche Spremberger Vorstadt: Handlungsinitiative „ZiS 2000 - Zukunft im Stadtteil“ (bis 2006)
- Sachsendorf: „Soziale Stadt“ (vorerst ohne Laufzeitbegrenzung) und auslaufendes Bund-Länder-Programm „Städtebauliche Weiterentwicklung großer Neubaugebiete“ (VV-N, auslaufend), festgelegtes Sanierungsgebiet (ohne gesonderte Förderung)
- Neu-Schmellwitz: abgelaufenes Bund-Länder-Programm „Städtebauliche Weiterentwicklung großer Neubaugebiete“ (VV-N)

Für den Stadtteil Sandow wurde im Jahr 2004 ein Teilräumliches Konzept für das Wohngebiet innerhalb des Stadtrings erarbeitet und im Jahr 2005 mit einem Selbstbindungsbeschluss beschlossen. Für den östlich angrenzenden gewerblich genutzten Bereich und das zukünftige Seeufer wird derzeit im Rahmen der Zukunftswerkstatt Cottbuser Ostsee, das alle in Zukunft am See liegenden Gemeinden umfasst, ein Planungskonzept erarbeitet.

Der Stadtteil Ströbitz war bisher nicht Gegenstand stadtteilbezogener Konzepte und Fördermaßnahmen.

Mit Rundschreiben vom Januar 2005 wurde für alle am Programm Stadtumbau Ost teilnehmenden Städte im Land Brandenburg vom Landesamt für Bauen und Verkehr (LBV) der Stadtumbauplan als zusätzliches Instru-

ment zur Steuerung des Stadtumbauprozesses eingeführt. Er stellt vorhabengenau die weitere Durchführungsplanung von Stadtumbaumaßnahmen dar. Der Stadtumbauplan ist für die anerkannte Fördergebietskulisse zu erstellen und beinhaltet bereits durchgeführte und geplante Rückbau- und Aufwertungsmaßnahmen. Ziel ist eine klare Prioritätensetzung der Fördermaßnahmen unter Beachtung der Finanzierbarkeit der Gesamtheit der Maßnahmen. Darüber hinaus hat die Stadt vor, eine Erweiterung der bislang auf Sachsendorf-Madlow beschränkten Förderkulisse des Programms „Soziale Stadt“ auf alle Handlungsräume des Stadtumbauplanes zu beantragen. Da die stadtnahen Aufwertungs- und Umbaugebiete punktuell und maßnahmenbezogen auch erhebliche Schwächen aufweisen, wäre ein solcher Einsatz von Fördermitteln gerechtfertigt. Im Stadtteil Neu-Schmellwitz wird der so genannte „nichtinvestive“ Bereich im Programm „Soziale Stadt“ für eine sozialplanerische Begleitung des intensiven Rückbauprozesses erforderlich. So könnten auch kommunale Maßnahmen gefördert werden, die über das Programm Stadtumbau Ost nicht oder nur zum Teil förderbar sind.

Innenstadt

Die Stärkung der Innenstadt hat weiterhin Priorität. Steigende Einwohnerzahlen bestätigen den Erfolg der Aufwertungsstrategie.

Der überwiegende Bereich der Innenstadt ist Bestandteil der Fördergebietskulisse des Sanierungsgebietes Modellstadt Cottbus. Sie umfasst im Spreerraum auch Teile des Stadtteils Sandow und im Umfeld des Staatstheaters Teile des Stadtteils Ströbitz.

Südlich und südwestlich des Sanierungsgebietes schließen sich mit den Bereichen Ostrow und Wilhelm-Külz-Straße bis zu den Bahnanlagen erstreckende Bereiche außerhalb der Sanierungsgebietskulisse an.

Sanierungsgebiet Modellstadt Cottbus

Das Sanierungsgebiet Modellstadt Cottbus wurde im Jahr 1992 festgelegt mit dem Ziel, die vorhandene Altbausubstanz zu retten, den hohen Wohnanteil zu sichern und die Handels- und Dienstleistungsstruktur innenstadtgerecht und entsprechend den gestiegenen Ansprüchen der Bewohner und Besucher auszubauen.

Seitdem wurden 56,6 Mio. € durch den Bund, das Land und die Kommune im Gebiet investiert. Der Sanierungsdurchführungsstand im Sanierungsgebiet liegt nach Auskunft der DSK (Sanierungsträger) bei knapp über 50 % gegenüber 40 % im Jahr 2001.

Schwerpunkt der Sanierungs- und Aufwertungsmaßnahmen der letzten Jahre im öffentlichen Raum und im Ge-

bäudebestand waren zentrale öffentliche Anlagen wie der Altmarkt und die Spremberger Straße sowie öffentliche Gebäude wie die Stadt- und Regionalbibliothek, das Konservatorium und die Grundschule in der Puschkinpromenade. Darüber hinaus konnte der Wohnungsbestand in weiten Teilen saniert werden.

Die Sanierungsplanung liegt bis zum Jahr 2011 abgestimmt vor, danach wird mit der Entlassung des Sanierungsgebietes gerechnet. Schwerpunkte sind die Aktivierung der Flächenpotenziale in Baulücken und auf Brachflächen zur Förderung der Bildung von Wohneigentum besonders in innerstädtischen Quartieren, der Umbau des Dieselkraftwerkes für die Brandenburgischen Kunstsammlungen und die Aufwertung des Umfeldes des Staatstheaters.

Steigende Einwohnerzahlen durch eine hohe Zahl von innerstädtischen Zuzügen belegen eine hohe Attraktivität der Innenstadt als Wohnort. Schwerpunkte des Leerstandes sind weiterhin unsanierte Gebäude, Gebäude an Hauptverkehrsstraßen und der Bereich um den Busbahnhof.

Zentrales Stadtentwicklungsziel ist eine Verbesserung der Zentrumsfunktion durch Erhöhung der Funktionsvielfalt mithilfe der Ansiedlung von zentralen Einrichtungen von regionaler und überregionaler Bedeutung wie z.B. hochwertige Einkaufsmöglichkeiten, Kino, öffentliche und private Verwaltungen, um die fehlenden Nutzungsbausteine zu ergänzen, die Lücken im Stadtraum zu schließen und eine Belebung zu erreichen.

Zur Sicherung der positiven Entwicklung ist eine Fortsetzung der Aufwertung der Innenstadt unbedingt erforderlich. Dazu gehören vor allem die Fortsetzung der Sanierung des Gebäudebestandes, die Entwicklung von Brachflächen und Baulücken und die Beseitigung von Gestaltungsmängeln im öffentlichen Raum.

Außerhalb der Sanierungsgebietskulisse

Während die Sanierung im Modellstadtgebiet bereits einen sichtbar guten Stand mit einem qualitativ hochwertigen Standard erreicht hat, fallen vor allem Brachflächen, unsanierte Gebäude und Leerstände in den Bereichen Ostrow und um die Wilhelm-Külz-Straße auf.

Spremberger Vorstadt

Der von der Stadt und den Wohnungsunternehmen eingeschlagene Weg der Stabilisierung des Stadtteils durch Aufwertung zeigt Erfolge.

Für die Spremberger Vorstadt wurde im STUK 2002 ein Handlungsbedarf in den Bereichen Aufwertung und Umstrukturierung des Wohnungsbestandes, Aufwertung des Wohnumfeldes und Gestaltung öffentlichen Raumes emp-

fohlen. Der Stadtteil stellt aufgrund seiner Potenziale als Wohnort einen wichtigen Bestandteil der Stabilisierung des inneren Stadtgebietes dar.

Die Investitionen der Wohnungsunternehmen in ihren Bestand im Stadtteil seit 2001 belaufen sich auf 12,1 Mio. €. Schwerpunkte der Investitionen waren die Bereiche Thiemstraße, Ottilienstraße und Leipziger Straße/Liebenwerdaer Straße. Die Bestände konnten dadurch stabilisiert werden, die Unternehmen verzeichnen gute Vermietungsergebnisse. Teilweise zogen die Mieter aus rückgebauten Wohnungen im Gebiet Sachsendorf-Madlow zu. Wohnungsneubau ist schwerpunktmäßig auf der im STUK 2002 als Aktivierungspotenzial benannten Konversionsfläche in der Finsterwalder Straße in den Segmenten Eigenheim und Stadtvillen erfolgt.

Die Leerstandsentwicklung im Stadtteil ist rückläufig, der Einwohnerverlust gebremst.

Durch die Aufnahme der östlichen Spremberger Vorstadt in die Handlungsinitiative „Zukunft im Stadtteil“ (ZiS) im Jahr 2001 konnten hier in Abstimmung mit den Wohnungsunternehmen Maßnahmen zur Beseitigung der Defizite im Wohnumfeld und im öffentlichen Raum ergriffen werden.

Östliche Spremberger Vorstadt (Gebietskulisse ZiS)

Im Bereich der Fördergebietskulisse ZiS sind bis zum Jahr 2006 Maßnahmen in Höhe von etwa 4,5 Mio. € vorgesehen, davon sind 3,4 Mio. € Fördermittel, 700.000 € kommunale Mittel und 400.000 € sonstige Beiträge (Straßenbaubeiträge). Ursprünglich waren Maßnahmen in Höhe von ca. 8 Mio. € geplant, dieser Mitteleinsatz wurde vom Land Brandenburg reduziert. Der Vorteil für die Kommune an dem Programm ist bislang der geringe kommunale Mittelanteil von in der Regel 20 %. Ab dem Jahr 2006 entfällt der Landesanteil von 5 % und die Kommune muss einen Anteil von 25 % aufbringen.

Damit können Defizite im öffentlichen Raum und im Wohnumfeld behoben werden. Schwerpunkte sind die Aufwertung der Wege und Freiflächen im Bereich der Lutherstraße und Brauhausbergstraße, die Gestaltung von öffentlichen Freiflächen auf dem Schulhof der ehemaligen Realschule, die Verbesserung von Wegebeziehungen im Bereich Gartenstraße/Ottilienstraße/Bautzener Straße und die Aufwertung von Einrichtungen der sozialen Infrastruktur.

Für die denkmalgeschützte Turnhalle der ehemaligen Realschule wurde erstmals in Cottbus ein Sportverein als freier Träger gefunden, der sie für den Vereinsbetrieb nutzen wird. Eine Nachnutzung für das Schulgebäude wurde bislang noch nicht gefunden.

Die für den Stadtteil wichtige Schaffung einer Wegebeziehung über die Bahntrasse zum Spreeraum konnte nicht im Rahmen des Programms umgesetzt werden.

Bemühungen des Landes und der Stadt, einen Käufer für das Gelände der ehemaligen Justizvollzugsanstalt zu finden, eines im Stadtumbaukonzept benannten Aktivierungspotenzials, haben bislang nicht zum Erfolg geführt.

Zum Rückbau vorgesehen sind die Wohngebäude in der Görlitzer Straße. Noch unklar ist die Nachnutzung der Fläche. Die GWC als Eigentümer sieht eine gewerbliche Nachnutzung vor. Die Wohngebäude in der Weinbergstraße sollen teilweise rückgebaut werden. Ein städtebauliches Entwicklungskonzept für diesen Bereich wird voraussichtlich im Herbst des Jahres 2005 beauftragt.

Eine Fortsetzung der Aufwertung ist auch nach Abschluss der Förderung erforderlich, da bislang nicht von einer dauerhaft stabilen Entwicklung ausgegangen werden kann. Insgesamt werden aber gute Potenziale im Stadtteil gesehen.

Südliche und westliche Spremberger Vorstadt

Ungeachtet der Lage außerhalb der Fördergebietskulisse besteht in den Bereichen der südlichen und westlichen Spremberger Vorstadt punktueller Bedarf zur Aufwertung des öffentlichen Raumes und des Wohnumfeldes.

Sandow

Der Stadtteil besitzt eine hohe Attraktivität und ist ein wichtiger Baustein bei der Stärkung des inneren Stadtgebietes. Mit dem Teilräumlichen Konzept liegt eine beschlossene Handlungsgrundlage für die Stabilisierung des Stadtteils vor.

Der Stadtteil Sandow besteht im Wesentlichen aus dem innerhalb des Stadtrings befindlichen Wohngebiet, für das im Jahr 2005 ein Teilräumliches Konzept erarbeitet wurde, den sich östlich anschließenden Gewerbeflächen außerhalb des Stadtrings und den südlich der Bahnanlagen liegenden Bereichen der Branitzer Siedlung. Darüber hinaus gehören die ausgedehnten Parkanlagen um den Spreeauenpark und Branitzer Park zum Stadtteil.

Teilräumliches Konzept Sandow

Das Wohngebiet Sandow ist aufgrund seiner Lage nahe der Innenstadt und an der Spree seit langem als Wohnstandort beliebt, dafür spricht auch die hohe Zahl von Zuzügen. Diese können jedoch den Einwohnerverlust nicht ausgleichen, der vor allem auf einen Sterbeüberschuss von über 100 Personen pro Jahr, dem höchsten aller Stadtteile, zurückzuführen ist. Dadurch hat der Leerstand im Gebiet eine deutlich ansteigende Tendenz. Dies bestä-

tigt die im Stadtumbaukonzept aufgestellte Erwartung, dass die Alterstruktur der Bevölkerung zu einer maßgeblichen Leerstandsursache wird, wenn nicht jüngere Bevölkerungsgruppen zuziehen.

Das Wohngebiet Sandow wurde im STUK 2002 als Vertiefungsbereich für ein Teilräumliches Konzept empfohlen. Die Stadtverordnetenversammlung fasste im September 2003 den Beschluss, für den Stadtteil Sandow Vorbereitende Untersuchungen (VU) nach § 141 Abs. 3 durchzuführen. Die Stadtverordneten haben die VU und das Teilräumliche Konzept im April 2005 beschlossen.

Demnach wird die Erarbeitung folgender Quartiersentwicklungskonzepte bzw. teilräumlicher Vertiefungen zur Vorbereitung von Aufwertungs- und Umbaumaßnahmen im Wohnungsbestand, Wohnumfeld und öffentlichen Raum angestrebt:

- Quartier 1: Bereich am Sandower Spreebogen
- Quartier 2: Bereich zwischen Hermannstraße / W.-Riedel-Straße / A.-Förster-Straße
- Quartier 3: Sandower Anger
- Quartier 4: Bereich des ehemaligen Nebenzentrums „Mentana“
- Quartier 5: Bereich an der Bodelschwinghstraße
- Konzept für den zentralen Schulstandort

Zur Umsetzung bis 2010 werden u.a. der Neubau von Stadtvillen und Stadthäusern, die Umgestaltung des Zentrumsbereiches und die Neu- und Umgestaltung von Straßen und Freiräumen vorgeschlagen:

Mittel- und langfristige Maßnahmeempfehlungen für den Zeitraum bis 2020 umfassen u.a. den altengerechten und barrierefreien Umbau von Teilen des Wohnungsbestandes, die Ausbildung einer grünen Pufferzone zum Stadtring und zur Bahnfläche, den Ausbau der Dissenchener Straße (mit Nahverkehrstrasse) und die Entwicklung des Korridors zum Ostsee.

Eine Übereinstimmung der Ziele der Stadt mit den Zielen der Wohnungs- und Versorgungsunternehmen konnte nur in Teilbereichen erreicht werden. Für darüber hinausgehende Maßnahmevorschläge liegen von den Unternehmen bislang keine Zusagen insbesondere für weitere Rückbau- und Nachnutzungsmaßnahmen vor, so dass die Vorschläge zum Umbau des Gebietes nach 2010 nur als Handlungsempfehlung dienen können.

Das Konzept empfiehlt, in den Bereichen, die mit den an der Konzepterarbeitung beteiligten Akteuren einvernehmlich entwickelt wurden, die Planung durch Beschluss über ein Stadtumbaugebiet auf der Grundlage des § 171 b BauGB und die Umsetzung durch Verträge nach § 171 c BauGB abzusichern. Damit sind die Grundlagen für die Aufwertung, den Umbau und den Rückbau bis zum Jahr

2010 vorhanden, so lange nicht durch Widerstände ein hoheitliches Vorgehen der Kommune erforderlich wird.

Für die Bereiche des Konzeptes, für die kein Einvernehmen erzielt werden konnte, wird zur Vermeidung von den Stadtumbauprozess gefährdenden Entwicklungen ggf. der Beschluss von Stadtumbausicherungsatzungen nach § 171 d BauGB empfohlen, wodurch eine Genehmigungspflicht u.a. für den Gebäudeabriss und umfangreiche Investitionen entstünde.

Zur Vermeidung der Stigmatisierung des Stadtteils als Rückbaustandort ist es erforderlich, die Umsetzung von Rückbaumaßnahmen in Sandow in Aufwertungsmaßnahmen mit Signalwirkung einzubetten, um ein öffentlichkeitswirksames Zeichen für die Zukunft des Stadtteils zu setzen. Das weitere Vorgehen ist sensibel vorzubereiten.

Sachsendorf-Madlow

Das Gebiet Sachsendorf-Madlow ist der bisherige Schwerpunkt des Stadtumbaus in Cottbus. Durch die Doppelstrategie aus Aufwertung und Rückbau konnte eine vorläufige Stabilisierung erreicht werden.

Die Stadtteile Sachsendorf und Madlow bilden zusammen das Wohngebiet Sachsendorf-Madlow, welches zwischen den beiden ehemaligen Dorfkernen von Sachsendorf und Madlow liegt. Während das Wohngebiet vollständig innerhalb der Fördergebietskulissen liegt, sind die beiden Kerne aufgrund ihrer stabilen Struktur nicht Bestandteil der Gebietskulissen. Der Stadtumbauprozess wurde im Stadtteil positiv eingeleitet. Der Zentrumsbereich konnte aufgrund der Maßnahmen wieder stabilisiert werden. Der Leerstand wurde beseitigt, auch weil die Umzugsmaßnahmen zu einem großen Teil innerhalb dieses Gebietes stattgefunden haben. Das Gebiet ist ein Vorläufer des Stadtumbaus in Cottbus und im Land Brandenburg und hat als solches Beispielfunktion. Hier wurden Möglichkeiten und Verfahren der Abstimmung, Vorbereitung und Umsetzung von Maßnahmen erprobt. Die planerische Durcharbeitung und die Bürgerinformation sind beispielhaft über die Stadt Cottbus hinaus. Zukünftig werden die Kapazitäten aber in diesem Umfang nicht mehr zur Verfügung stehen.

Seit 1997 wurden im Wohngebiet Sachsendorf-Madlow Aufwertungsmaßnahmen mit Förderung durch das Bundes-Länder-Programm „Städtebauliche Entwicklung großer Neubaugebiete“ (VV-N) durchgeführt. Im Jahr 1999 wurde es darüber hinaus in das Programm „Soziale Stadt“ aufgenommen. Es wurden bis zum Jahr 2004 Aufwertungsmaßnahmen in Höhe von 13,8 Mio. € durchgeführt. Ziel war zunächst, das Gebiet durch Aufwertungsmaßnahmen im öffentlichen Raum und im Wohnumfeld zu stabilisieren.

Im Jahr 2001 lag der Wohnungsleerstand bei rund 3.300 WE, fast 28 % des Bestandes. Aufgrund des Leer-

standes und festgestellter Missstände in der Wohn- und Lebensfunktion des Stadtteils erfolgte die Festsetzung als städtebauliches Sanierungsgebiet um den strukturellen Funktionsstörungen begegnen zu können.

Für das Gebiet wurde eine Doppelstrategie bestehend aus Erhaltungs- und Neuordnungsbereichen entwickelt, die eine Stabilisierung der Erhaltungsgebiete im Siedlungskern durch Aufwertung des Wohnungsbestandes und des Wohnumfeldes sowie einzelnen Rückbaumaßnahmen und einen weitgehenden flächenhaften Rückbau der Neuordnungsgebiete in den Randbereichen des Gebietes vorsieht. Aufgrund der Größe des Gesamtgebietes und der verschiedenen Problemlagen wird das Gebiet in Quartiere gegliedert und mit Quartierskonzepten einschließlich umfangreicher Öffentlichkeitsarbeit und Bürgerbeteiligung untersetzt. Über Modellprojekte wird der Stadtumbau in Sachsendorf-Madlow auch für das Land Brandenburg beispielhaft bearbeitet und umgesetzt.

Seitdem wurden neben den o.a. Investitionen im Rahmen des Programms Stadtumbau Ost 2,5 Mio. € an Aufwertungsmitteln und 8,8 Mio. € an Rückbaumitteln eingesetzt. Die Wohnungsunternehmen haben seit 2001 ca. 20,5 Mio. € in die Aufwertung ihres Wohnungsbestandes investiert. Schwerpunkte der Bestandsentwicklung waren der Umbau des Quartiers Turower Straße, die Aufwertung der zentralen Gebietsachse Gelsenkirchener Allee und die Gestaltung des Priorgrabens.

In den Erhaltungsgebieten wurde so eine Stabilisierung erreicht, die Leerstandsentwicklung konnte durch Konzentration und Rückbau gebremst werden. Der Leerstand liegt mit 3.170 WE absolut unter dem Niveau von 2001, anteilig aufgrund des reduzierten Bestandes mit 32,5 % darüber und befindet sich zum großen Teil in zum Rückbau vorbereiteten Objekten.

Der Umbau in den Erhaltungsgebieten 2 (Turower Straße) und 1 (Gelsenkirchener Allee) ist weitgehend abgeschlossen. Im Planungsstadium befindet sich das Quartier 4 (Poznaner Straße). Kein Handlungsbedarf wird derzeit im Quartier 3 (Werner-Seelenbinder-Ring) gesehen. Ein Ansiedlungserfolg konnte mit dem Einkaufszentrum im Stadtteilzentrum an der Gelsenkirchener Allee erzielt werden.

Der Rückbau im Quartier A (Hegelstraße) ist abgeschlossen. Auch der Rückbau im Quartier C (Herderstraße) ist weitgehend umgesetzt. In den Quartieren B (Am Stadtrand) und D (Kleiststraße) sollen die Rückbaumaßnahmen im Jahr 2005 beginnen.

Die Objekte der Thesaurus 14. Immobilien KG m Quartier B wurden entgegen früherer Ankündigungen stillgelegt. Dies stellt eine Anpassung an die Strategie dar, die demnach auch hier eine Wirkung erzielt hat. Ein Rückbau ist aufgrund vertraglicher Zwänge und der komplizierten Eigentumsverhältnisse bislang nicht vorgesehen. Sie sind

als Tauschobjekte für den Rückbau durch die Unternehmen GWC oder GWG bislang auch nicht geeignet, da sie nicht mit Altschulden belastet sind und für sie keine Altschuldenentlastung erfolgen kann.

Eine Rückbaureserve besteht im Quartier E (Schopenhauer Straße), wo bislang nur einzelne Rückbaumaßnahmen vorgesehen sind. Über den Rückbau soll hier zu einem späteren Zeitpunkt entschieden werden.

Als Nachnutzung für die Flächen werden wohnverträgliches Gewerbe (Quartiere A, B, und E) oder eine Eigenheimbebauung (Quartiere C und D) angestrebt. Im Quartier A wurde für eine Gewerbenutzung im Jahr 2004 ein Aufstellungsbeschluss für einen Bebauungsplan gefasst.

Nach Abschluss der Aufwertungsmaßnahmen im Bereich der Gelsenkirchener Allee und des Stadtplatzes sowie der Entwicklung des Stadtteilzentrums wird kein weiterer umfassender Aufwertungsbedarf im Wohngebiet gesehen. Vereinzelte Aufwertungsmaßnahmen im Wohnungsbestand, im Wohnumfeld oder im öffentlichen Raum sollten sparsam und zielgerichtet ausgeführt werden.

Schmellwitz

Nach dem Abschluss der Aufwertungsmaßnahmen im Gebiet Neu-Schmellwitz stehen hier in den kommenden Jahren Rückbaumaßnahmen an. Mit der Einigung zwischen der Stadt, den Wohnungs- und Versorgungsunternehmen über eine Umbaustrategie liegt eine Handlungsgrundlage für die Einleitung dieser Maßnahmen vor.

Der Stadtteil Schmellwitz lässt sich in vier Bereiche gliedern. Etwa die Hälfte des im Stadtteil befindlichen Wohnungsbestandes sind Teil des Wohngebietes Neu-Schmellwitz. Westlich davon schließen sich der ehemalige Dorfkern von Schmellwitz mit seinen Eigenheimgebieten und große Gewerbeflächen an. Südlich des Nordrings gehören Teile der nördlichen Innenstadtweiterung zum Stadtteil.

Neu-Schmellwitz (Gebietskulisse VV-N)

Im Wohngebiet Neu-Schmellwitz wurden bereits seit 1993 Aufwertungsmaßnahmen unter Einsatz des auslaufenden Bund-Länder-Programms „Städtebauliche Weiterentwicklung großer Neubaugebiete“ (VV-N) umfangreiche Maßnahmen vor allem im öffentlichen Raum und im Wohnumfeld umgesetzt. Eingesetzt wurden bis 2004 insgesamt 9,9 Mio. €, davon waren 2,3 Mio. € kommunale Mittel. Die Maßnahmen dienten vorrangig der Herstellung und Aufwertung des Wohnumfeldes des Ende der 1980er Jahre neu errichteten Wohngebietes im Vorgriff auf die Aufwertung im Rahmen des Stadtumbaus.

Aufgrund des deutlich ansteigenden Leerstandes musste bereits bei der Erarbeitung des Stadtumbaukonzeptes

davon ausgegangen werden, dass der Einwohnerverlust durch eine Aufwertungsstrategie nicht gestoppt, sondern allenfalls verzögert werden kann. Im Rahmen der Erarbeitung des STUK 2002 wurde daher auch ein Teilräumliches Konzept (TK) für das Wohngebiet erarbeitet, welches im Entwurf vorliegt. Dem darin enthaltenen Stufenplan für Rückbau und Aufwertung haben die Wohnungs- und Versorgungsunternehmen grundsätzlich zugestimmt. Er sah vor,

- das Quartier Gotthold-Schwela-Straße flächenhaft zurückzubauen und die Fläche für den Eigenheimbau nachzunutzen,
- die Quartiere Zuschka, Hopfengarten und Neue Straße nach Teilrückbaumaßnahmen zu erhalten und
- die weiteren Quartiere als Abwartegebiete auszuweisen, über die zu einem späteren Zeitpunkt entschieden wird.

Aufgrund der vorrangigen Bindung der Mittel im Gebiet Sachsendorf-Madlow wurde der Rückbau in Schmellwitz zunächst zurückgestellt. Seit Januar 2005 befasst sich die Arge Rückbau, bestehend aus dem Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung, dem Bauverwaltungs- und Wohnungsamt, den Wohnungs- und den Versorgungsunternehmen, mit der Umsetzungsstrategie für den Wohnungsrückbau in Schmellwitz. Der Arbeitsstand der Strategie sieht als Ziel den Rückbau des östlichen Gebietsteils und den vorläufigen Erhalt des westlichen Teils vor. Da hierfür der Tausch von Objekten zwischen dem Wohnungsunternehmen GWC und privaten Eigentümern erforderlich ist, dessen Realisierbarkeit bislang ungeklärt ist, sieht eine Alternativvariante den Rückbau des nordwestlichen Gebietsteils vor anstelle des nordöstlichen. Weitere Schwierigkeiten stellen die Bindefristen der in den Höfen eingesetzten Fördermittel, der Umgang mit den Beständen der BAVARIA und der Rückbau von nach 1990 errichteten Gebäuden dar. Die weitere Koordinierung des Prozesses wird durch die „Steuerungsgruppe Stadtumbau Neu-Schmellwitz“ vorgenommen.

Für die in den Gebäuden Gotthold-Schwela-Straße 68/69 und 70/71 befindlichen Kindertagesstätten „Spielhaus“ und „Humi Kids“ besteht bei Rückbau vor 2010 aus heutiger Sicht ein Ersatzbedarf, für die Jugendfreizeiteinrichtung „2nd Home“ bei Rückbau vor 2008, ggf. ist eine innenstadtnahe Verlegung zu prüfen.

Das Gebiet bietet eine Rückbaureserve für die Stadt. Eine weitere Aufwertung sowohl des Wohnungsbestandes als auch des Wohnumfeldes und des öffentlichen Raumes sollte daher unterbleiben.

Alt-Schmellwitz und nördliche Innenstadtweiterung

Die Entwicklung im Kern von Alt-Schmellwitz und im Bereich südlich und westlich davon ist stabil. Das Gebiet ist

als Standort für Eigenheime gut nachgefragt. Insbesondere auf der hinter der ehemaligen Oberfinanzdirektion in der Straße Am Nordrand gelegenen Fläche hat in den vergangenen Jahren eine umfangreiche private Neubautätigkeit stattgefunden.

Auf der im STUK 2002 benannten Aktivierungsfläche auf dem ehemaligen Schlachthofgelände bereitet ein Investor den Bau von Wohnungen vor. Ein Aufstellungsbeschluss für einen Bebauungsplan wurde im Jahr 2004 gefasst.

Ströbitz

Der Stadtteil ist bislang kein Schwerpunkt des Stadtumbaus und sollte in seiner Entwicklung beobachtet werden.

Der Stadtteil Ströbitz ist aufgrund seiner bislang stabilen Entwicklung noch nicht Gegenstand vertiefender Untersuchungen gewesen. Die Einwohnerzahl nimmt leicht zu. Dies ist wahrscheinlich zurückzuführen auf den Zuzug, darunter Studenten und Haushalte, die ein Eigenheim am westlichen Stadtrand beziehen.

Im Stadtumbaukonzept wurde der Stadtteil daher auch nicht als Schwerpunktgebiet für den Stadtumbau klassifiziert.

Im STUK 2002 benannte Aktivierungspotenziale für den Wohnungsbau im Bereich des Flugplatzes, der Gartenanlagen, des ehemaligen Stadtgleises, des Viehmarktes und des Bahnhofs wurden bislang nicht entwickelt. Nicht alle dieser Potenziale werden künftig aufrecht erhalten, da sich durch eine weitere Nutzung der Flugplatzfläche Beeinträchtigungen ergeben. Eine Nutzung des nördlichen Bahngeländes lässt sich erst nach Aufgabe der Nutzung durch die Bahn realisieren.

Durch ein Pflegekonzept für den öffentlichen Raum sollten Gestaltungs- und Pflegemängel beseitigt werden und private Aktivitäten akquiriert werden.

Mittelfristig ist nicht davon auszugehen, dass der Entwicklungstrend sich verändert. Der Stadtteil sollte jedoch in seiner Entwicklung beobachtet werden, um ggf. rechtzeitig geeignete Maßnahmen ergreifen zu können.

Sonstige großräumige Planungen

Masterplan Zukunftswerkstatt Cottbuser Ostsee

Der Betrieb des am östlichen Stadtrand gelegenen Tagebaus Cottbus-Nord soll nach dessen Auskohlung im Jahr 2015 eingestellt werden, bis 2030 soll durch Flutung des Restlochs ein ca. 19 km² großer Binnensee entstehen. In Vorbereitung der weiteren Entwicklung soll im Jahr 2005 ein Masterplan für das gesamte Planungsgebiet, es umfasst die Seeufer aller am zukünftigen See liegenden Gemeinden, vorliegen.

Vorgesehen ist auf Cottbuser Gebiet die Einrichtung einer „Parkway“ genannten grünbetonten Straßenachse auf der Trasse der ehemaligen Gubener Bahn. Außerdem wird eine ÖPNV-Trasse vorgehalten. Die beiderseits der Achse gelegenen Gewerbeflächen sollen durch zusätzliche Straßen und Wege neu gegliedert und zu verträglicheren Nutzungen umprofiliert werden (Mischgebiet anstatt Gewerbegebiet).

Es entstehen neue Potenziale für den Wohnungsbau in Wasserlage und eine gewerbliche Entwicklung in Zusammenhang mit dem See (Tourismus, Wassersport, Freizeit). Am Endpunkt des Parkways soll am Seeufer eine Marina mit Hotel und bootsbezogenen Nutzungen, in unmittelbarer Umgebung auch ein Strand, entstehen.

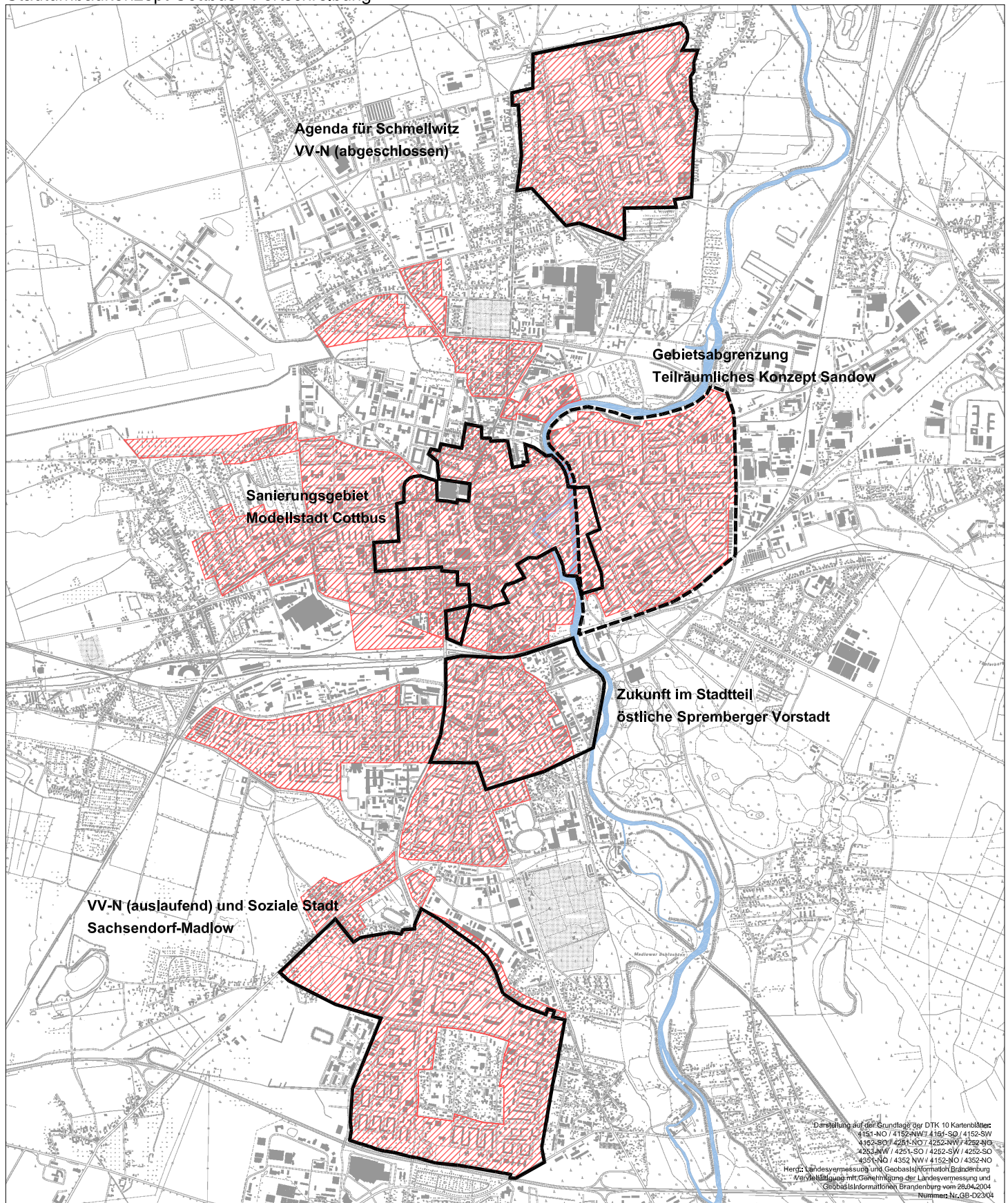
Weitgehend parallel zum Seeufer soll die neue östliche Umgehungsstraße geführt werden. Sie wird als anbaufreie Bundesstraße geplant.

Fazit

Die Stadt bekennt sich im Sinne einer nachhaltigen Stadtentwicklung in ihren Planungen und Prioritätensetzungen zur Stärkung des inneren Stadtgebietes. Hier ist der Schwerpunkt der Aufwertung und des behutsamen Umbaus. Auflockerungen des Siedlungskörpers und flächenhafter Rückbau erfolgen am südlichen und nördlichen Stadtrand.

Durch die Aufstellung, Überarbeitung und Fortschreibung von gesamtstädtischen informellen Planungen reagiert die Stadt auf die durch den Bevölkerungsrückgang veränderten Rahmenbedingungen und bereitet die Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes vor.

In den bisherigen Schwerpunkten des Stadtumbaus Stadtmitte, Spremberger Vorstadt und Sachsendorf haben sich erste Erfolge eingestellt. Es steht nun eine Orientierung auf die bislang nicht im Fokus stehenden Gebiete Schmellwitz und Sandow an.



□ Teilräumliche Fördergebietskulissen

▨ Gebietskulisse Stadtumbau Ost

gemäß StVV-Änderungsbeschluss vom 29.09.2004

Karte Nr. 06

Fördergebietskulissen

Stand der Bearbeitung: 01.12.2005

Flächennutzung und –kapazitäten

Aufgrund von Siedlungsbeschränkungen im Osten (Industriegebiet Ost, Tagebau Cottbus Nord) und Westen (Flugplatz, Bahnanlagen) hat sich die Stadt im Verlauf ihrer Entwicklung stark in Nord-südlicher Richtung ausgedehnt. In den Zwischenhimmelsrichtungen, wird das Stadtgebiet durch Grünräume gegliedert.

Aufgrund eines teilweisen Wegfalls der Siedlungsbeschränkungen und des Brachfallens von innenstadtnahen Flächen bietet sich nun die Chance, die Stadtentwicklung wieder auf das innere Stadtgebiet zu konzentrieren, indem zielgerichtet Flächenangebote in peripheren Lagen verknüpft und gleichzeitig Baupotenziale in der Innenstadt geschaffen werden, um so eine langfristig tragfähige Stadtstruktur entstehen zu lassen. Durch die Flutung des Tagebaurestloches im Osten der Stadt ab dem Jahr 2015 entsteht darüber hinaus ein Impulsgeber für eine Entwicklung in östlicher Richtung.

Wohnbauflächen

Das Angebot an Wohnbauflächen übersteigt den Bedarf. Verdichtungspotenziale sind noch nicht ausgeschöpft.

Etwa 1.410 ha des Stadtgebietes sind derzeit als Wohnbaufläche genutzt, davon ca. 1.210 ha im alten Stadtgebiet und ca. 200 ha in den neuen Stadtteilen. Im Flächennutzungsplan (Stadtgebiet vor der Eingemeindung) sind einschließlich der Flächen mit Entwicklungspotenzial 1.348 ha, in den neuen Stadtteilen 233 ha ausgewiesen. Durch die Eingemeindungen sind die Flächenangebote für Einfamilienhausstandorte gestiegen. Es bestehen in beplanten Flächen Kapazitäten für 1.788 WE (Anstieg um ca. 400 WE) und in unbeplanten Flächen für 1.725 WE (Anstieg um 225 WE). Nach Aussagen von Maklern reicht das Flächenangebot für den Eigenheimbau in Cottbus quantitativ zur Deckung der Nachfrage aus. Die Standorte befinden sich überwiegend in Stadtrandlagen oder in den eingemeindeten Stadtteilen.

Die freie Kapazität für Geschosswohnungsbau auf beplanten Flächen ist um 355 WE auf 285 WE gesunken. Die Kapazität auf unbeplanten Flächen liegt nahezu unverändert bei fast 1.000 WE.

Die Fläche der gemischt genutzten Bauflächen beträgt 460 ha von denen sich 420 ha im alten Stadtgebiet befinden. Der überwiegende Teil davon befindet sich in der Innenstadt und muss zumindest anteilig als Wohnungsbaufläche angerechnet werden. Einschließlich der Flächen mit Entwicklungspotenzial sind in den Flächennutzungsplänen 485 ha als gemischte Bauflächen ausgewiesen. Die Fläche mit Entwicklungspotenzial beträgt 25 ha. Unter Annahme eines Flächennutzungsanteils für Wohnen von 50 % und einer GFZ von 1,2 ist hier weiteres Verdichtungspotenzial für ca. 800 WE vorhanden.

Es besteht ein Verdichtungspotenzial durch die Nutzung von Baulücken auf Wohnbauflächen und gemischten Bauflächen welches sich aber nicht ohne eine genaue Einzelerfassung quantifizieren lässt.

Gewerbeflächen

Flächenreserven für Gewerbeansiedlungen sind vorhanden und stehen ausreichend zur Verfügung.

In den Flächennutzungsplänen sind ca. 700 ha gewerbliche Bauflächen ausgewiesen. Der Anteil der neuen Stadtteile am Flächenbestand beträgt 81,5 ha (11,6 %). Vom Gesamtbestand sind 116 ha Erweiterungsreserve und noch nicht erschlossen, wie z.B. die Erweiterung des CIC am Flugplatz, das Gewerbegebiet Dissenchen Süd 2. BA und die Erweiterung des Gewerbegebiets Schorbuser Weg.

Die Größe der ausgewiesenen und aufgrund von Nutzungsüberschneidungen zumindest teilweise zu den gewerblich genutzten Flächen einzurechnenden Sonderbauflächen im alten Stadtgebiet liegt bei fast 400 ha. In den neuen Stadtteilen sind sie noch nicht flächenmäßig erfasst.

Auf den erschlossenen Flächen (582 ha) bestehen freie Kapazitäten in Höhe von 228 ha, das entspricht einer durchschnittlichen Auslastung von ca. 60 %. Nicht berücksichtigt sind hierbei leerstehende oder unterausgelastete Grundstücke und Liegenschaften. Der tatsächliche Anteil an nicht genutzter Fläche ist daher höher, aber nicht genau zu bestimmen. Im Land Brandenburg liegt die Flächenauslastung bei durchschnittlich 40 %. Eine klare Profilierung der Flächen ist ansatzweise vorhanden.

Die Gewerbeflächen im Osten der Stadt dienen traditionell dem störenden sog. grauen Gewerbe (Baubetriebe, Baustoffhandel, Lagerstätten usw.). Dieses ehemals als Industriegebiet Ost bezeichnete Gebiet wirkt ungeordnet und seine Auslastung ist gering. Die Entwicklung der Gewerbeflächen verläuft nach Angaben der Stadtverwaltung in den letzten Jahren schleppend. Bereits im STUK 2002 wurde hier ein Neuordnungsbedarf erkannt. Dieser steigt durch die langfristige Entwicklung des Ufers des zukünftigen Cottbuser Ostsees an, da im Rahmen der Entwicklung der ehemaligen Bahntrasse nach Guben zu einem „Parkway“ zum künftigen See eine verträgliche Nutzung und Gestaltung der anliegenden Flächen angestrebt wird. Es wird erwogen, eine Ausweisung als gemischte Baufläche und eine Gliederung der Flächen durch neue Wege vorzunehmen.

Teilflächen des ehemaligen Flugplatzes und die benachbarte ehemalige Kasernenfläche sind als Standort für Technologieunternehmen vorgesehen. Durch die Entwicklungsgesellschaft Cottbus GmbH (EGC) wird bis zum Jahr 2006 die Erweiterung des CIC erschlossen. Mit der

gleichzeitigen Fertigstellung des mittleren Rings entsteht hier ein gut erschlossenes Angebot für Forschung und Entwicklung im Technologiebereich. Auf Teilflächen des ehemaligen Flugplatzes werden bereits ein Triebwerksprüfstand des Unternehmens MTU betrieben und mehrere Gebäude durch die BTU genutzt.

Für das Flugplatzgelände besteht Interesse seitens eines privaten Investors, diesen als Sonderflugplatz für Forschung und Entwicklung zu betreiben. Die durch die Nähe von Unternehmen und Hochschule entstehenden Synergieeffekte können zur Schaffung neuer industrieller Arbeitsplätze in Cottbus beitragen. Die BTU hat Interesse, verträgliche Ansiedlungen auf ihrem Campus vorzunehmen und bietet günstige Bedingungen für Start-Ups.

Bei entsprechender Festsetzung durch einen Bebauungsplan verfügt die Rückbaufläche in der Hegelstraße in Sachsendorf durch die Nähe zur Autobahn über ein Entwicklungspotenzial als Gewerbestandort für Unternehmen der Logistik.

Ebenfalls über ein besonderes Entwicklungspotenzial verfügt die Gewerbefläche auf dem ehemaligen Bahngelände in der Vetschauer Straße. Die Fläche hat aufgrund der durch die Nähe zum Bahnhof und zum mittleren Ring vorhandenen hohen Erschließungsgunst ein Entwicklungspotenzial als Standort für öffentliche und private Dienstleistungen und Verwaltungen.

Fazit

Die Stadt verfügt über ein quantitatives Überangebot sowohl an gewerblichen als auch an Wohnbauflächen, für das auf absehbare Zeit keine Nachfrage besteht. Eine Überprüfung von erfolgten Flächenausweisungen ist erforderlich.

Qualitativ hingegen sind Defizite vorhanden. So fehlt es an ausreichend Bauflächen für innenstadtnahe kleinteilige Wohneigentumsformen und hochwertigen attraktiven Gewerbeflächen.

Durch das CIC steht eine Fläche für Ausgründungen aus den Hochschulen im Bereich Technologie zur Verfügung, die bei Fertigstellung des mittleren Rings über eine leistungsfähige Erschließung verfügt.

Durch die EGC wird eine gezielte Akquise entsprechend der Flächenprofile betrieben, um Flächen- und Entwicklungspotenziale zu nutzen.

Bislang noch nicht ausreichend berücksichtigt wurden Entwicklungspotenziale auf gemischten Bauflächen sowie brachgefallenen Flächen und Baulücken. Diese stellen sowohl ein Potenzial für Wohnen als auch für nicht störendes Gewerbe dar. Weitere Flächenpotenziale kommen durch den Wohnungsrückbau hinzu.

Nr.	Bezeichnung	Fläche ha	Auslast. %
1	GE Willmersdorf	2,3	100
2	GE Betriebshof Cottbusverkehr	8,9	80
3	GE Querstraße	10,5	75
4	GG Nord I-III	13,1	95
5	GE Sielower Landstraße Ost	7,5	40
6	GG Sielower Landstraße West	21,2	60
7	GG CIC	4,6	50
8	GG CIC (Planung)	54,4	0
9	GE Am Flugplatz	34,0	0
10	GP TKC	22,9	98
11A	GE ehem. Industriegebiet Ost	42,6	70
11B	GE ehem. Industriegebiet Ost	33,3	60
12	GP Merzdorfer Weg	19,6	60
13	GE-Flächen am Merzdorfer Weg	49,9	80
14	GE Nordring	4,5	30
15	GE Dissenchen Nord	40,2	45
16	GE Kalksandsteinwerk	5,6	0
17	Gewerbehof An der Pastoa	10,1	30
18	GE Am Heizkraftwerk	38,6	20
19	GG Dissenchen Süd	13,9	45
20	GG Dissenchen Süd 2.BA (Planung)	58,9	0
21	GE Vetschauer Straße	19,9	60
22	GG Südeck	7,3	98
23	GE Ringstraße	7,1	70
24	GG Lipezker Straße	8,8	40
25	GE Gaglower Landstraße	3,9	40
26	GG Seegraben	32,6	90
27	GE Am Marktkauf	2,7	60
28	GE Autohaus Schulze	2,6	100
29	GE Autobahnmeisterei	2,3	100
30	GE Gallinchener Hauptstraße	2,5	20
31	GE Eichenstraße	2,3	100
32	GG 5 Lange Straße	5,8	30
33	GG 2 Lange Straße	14,1	90
34	Erweiterung GG Schorbuser Weg	2,6	0
35	GG Am Schorbuser Weg	4,2	100
36	GG Am Telering	9,6	85
37	GE Tagesanlagen	72,8	70

Gewerbeflächen der Stadt Cottbus (Nummerierung entsprechend Karte Nr. 08)

Quelle: Stadtverwaltung; Stand 2004



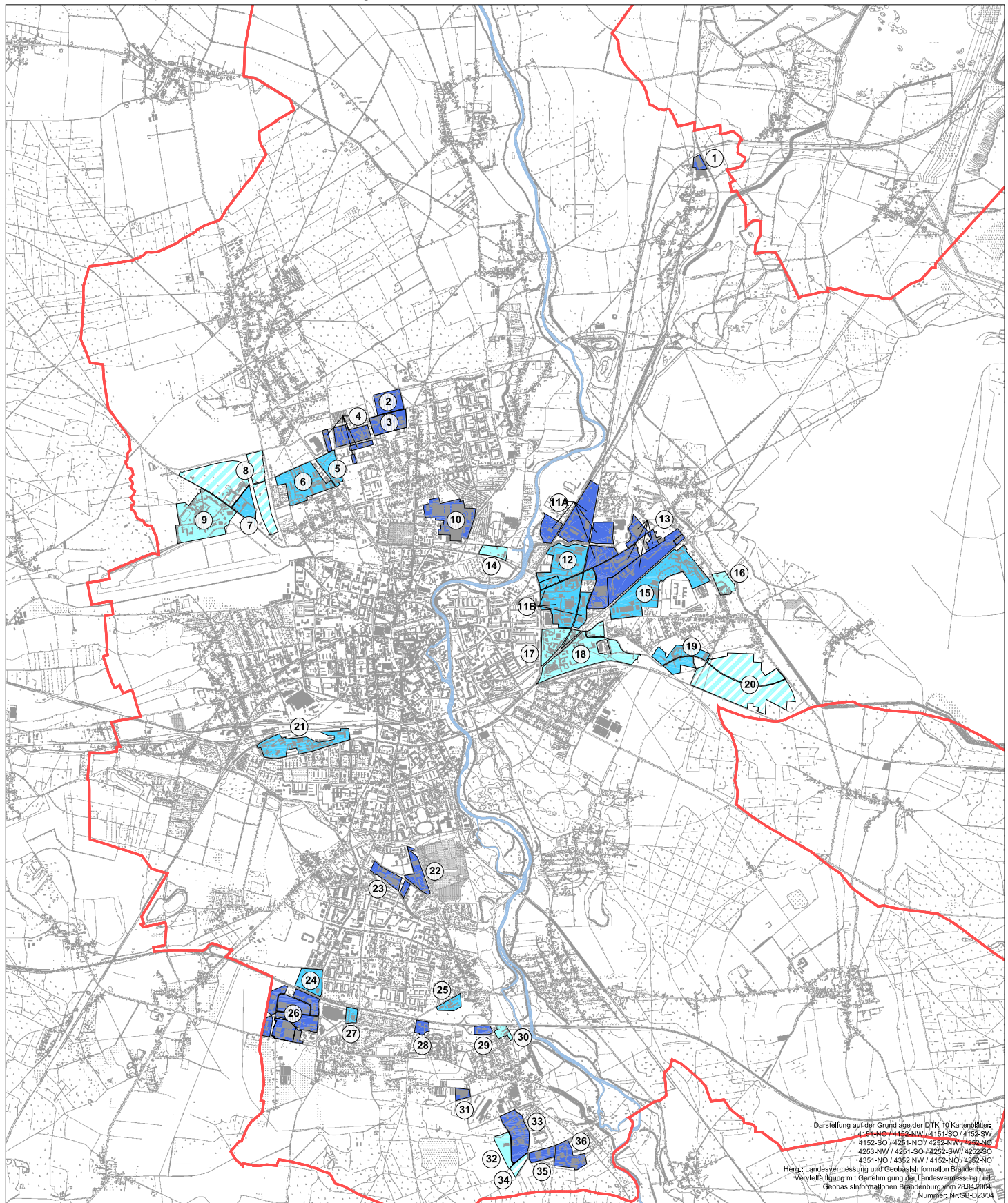
Bestand	Stadtumbau- Flächen	Erweiterungs- potentiale	
			Wohnbauflächen, W1 (GFZ bis 0,4)
			Wohnbauflächen, W2 (GFZ bis 0,8)
			Wohnbauflächen, W3 (GFZ bis 1,2)
			Wohnbauflächen, W4 (GFZ über 1,2)
			Gemischte Baufläche mit gebietsprägendem Wohnanteil

Karte Nr. 07

**Wohn- und gemischte Bauflächen /
Bestand und Potenziale**

Stand der Bearbeitung: 01.12.2005

Quelle: Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung



Gewerbliche Bauflächen

Auslastungsgrad

- bis 30%
- bis 60%
- über 60%
- Planung

Karte Nr. 08

Auslastung gewerblicher Bauflächen

Stand der Bearbeitung: 01.12.2005

Quelle Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung

Machleidt + Partner
 Büro für Städtebau

ohne Maßstab

850
 JAHRE
 COTTBUS
 Stadtverwaltung Cottbus
 Amt für Stadtentwicklung
 und Stadtplanung

