



#### ■ Handlungsfeld Instandsetzung / Sanierung / Umbau öffentlicher Verkehrsräume

Im Zuge der Abstimmungen zum Leitbild sind kurzfristige Maßnahmen empfohlen worden. Eine Bestätigung der Finanzierbarkeit für die Maßnahmen gab es nicht.

Bau der niveaufreien Querung der Bahnanlagen am Stadion der Freundschaft (Tunnel zum Eliaspark)

Planung und Beginn der Neugestaltung der H.-Beimler-Str. mit den Teilen

- Anschlussverbesserung Dissenchener Str. bis Bodelschwinghstr.
- Neuordnung und Ausbau südlicher Teil einschließlich Teil C.-Möbius-Str. bis Muskauer Str.

Umbau und funktionale Qualifizierung Hermannstr. (Gehwegqualifizierung auf der Südseite)/ Verkehrsberuhigte Verlängerung zur Sanzebergstr.

Komplexe Umgestaltung der A.-Förster-Str. zur privaten Parkstraße (Privatisierung) und Neubau einer südlicher trassierten Fahrradstraße

Neugestaltung und verkehrsberuhigter Umbau der T.-Müntzer-Str. (Verbesserte Wegeachse zwischen den 2 Sandower Versorgungszentren und den Schulen)

#### ■ Handlungsfeld Aufwertung öffentlicher Verkehrsräume / Fußgängerbereiche

Umbau des Fußgängerbereichs am ehemaligen Nebenzentrum „Mentana“ zum verkehrsberuhigten Bereich i.V. mit der Umstrukturierung der nördlich angrenzenden Flächen für den Schul- und Freizeitsport

Komplexe Umgestaltung der Sandower Hauptstraße zum Geschäftsbereich „Sandower Anger“ in zeitlicher Abhängigkeit von der Realisierung eines neuen Einkaufszentrum an der Hermannstraße (Ersatz für Extra-Markt)

#### ■ Handlungsfeld Öffentlicher Grünraum und Sportanlagen

Erweiterung und Vernetzung der öffentlichen Grünfläche am Muskauer Platz in südlicher Richtung/ Muskauer Str. und in Richtung Th.-Müntzer-Str.

Umstrukturierung bisherigen Wohnbau- und Zentrumsflächen (Muskauer Str./ Bodelschwinghstr.) zu einer Schulsportfläche für den Ganztageschulstandort Muskauer Platz

## Mittelfristige Maßnahmen

Mittelfristig wird die Verwirklichung der Ziele des Leitbildes empfohlen, die aus der Alterung der Bewohnerschaft und dem Rückgang der Wohnungsnachfrage erwachsen und beginnend ab 2011 die Wohnungsunternehmen zum Handeln zwingen werden. Handlungsschwerpunkte sind dann auch der weitere altengerechte Umbau von Hochhäusern und die Anpassung der baulichen Strukturen an den großen Anteil alter, weniger mobiler Bewohner. Dies ist gleichzeitig Voraussetzung und wichtige Bedingung für das innergebietliche Umzugsmanagement zur Freilegung von mittel- und langfristig abzubrechenden oder komplex umzubauenden Wohngebäuden (Wohnungsrückbau).

Aus diesem Grunde müssen sich mittelfristige, wohnungswirtschaftliche Maßnahmen auf die bis dahin noch nicht umgebauten, zukunftsfähigen Bereiche konzentrieren. Die nach gegenwärtiger Sicht zu erwartenden Probleme entstehen in den großen Hochhäusern und wegen zunehmender Inakzeptanz der 4. und 5. Geschoße in allen schlecht gelegenen Häusern ohne Aufzug.

### **Langfristige Maßnahmen**

Was von Nachfolgenden aus dem Leitbild noch zu leisten ist, muss heute letztendlich nicht vorbereitet werden. Doch sicher werden in den nächsten Jahren bereits „Steine vorbeugend aus dem Weg zu nehmen sein“ oder ein „verbauendes“ Handeln mit den hoheitlichen Mitteln der Stadtumbausicherung zu unterbinden sein, damit die großen und langfristigen Visionen nicht unnötig aufwandserhöht zu realisieren sind oder letztlich nicht mehr Realität werden können.

### **Realisierung**

Im Ergebnis der Entwicklung des Städtebaulichen Leitbildes wurden Überlegungen zum geordneten und konzentrierten Vorgehen angestellt und Empfehlungen für eine stufenweise Realisierung unterbreitet. Ohne Widerspruch blieben die als kurzfristig bezeichneten Maßnahmen, wenngleich damit noch nicht in jedem Fall der finanzielle Wille abgestimmt ist.

Für Inhalte mit Schwerpunkt Rückbau/ Nachnutzung sind Wege zu ebnen, die im vorbereitenden Management liegen und mit Augenmaß (Unterhaltung) und sozialer Verantwortung (Umzugsmanagement) durchzuführen sind.

Auf der Grundlage der geführten Abstimmungen zum kurzfristigen Vorgehen und anhand der Empfehlungen für die Jahre nach 2010 zeichnen sich für den Wohnungsbau folgende Szenarien ab:

### **Empfehlung 2004 bis 2010**

Abbruch- und Rückbauabstimmung	752 WE
Neubauempfehlung bis 2010	256 WE

### **Empfehlung 2011 bis 2015**

Abbruch- und Rückbauempfehlung	328 WE
Neubauempfehlung 2011 bis 2015	109 WE

### **Empfehlung nach 2015**

Abbruch- und Rückbauempfehlung	1.456 WE
Neubauempfehlung nach 2015	209 WE

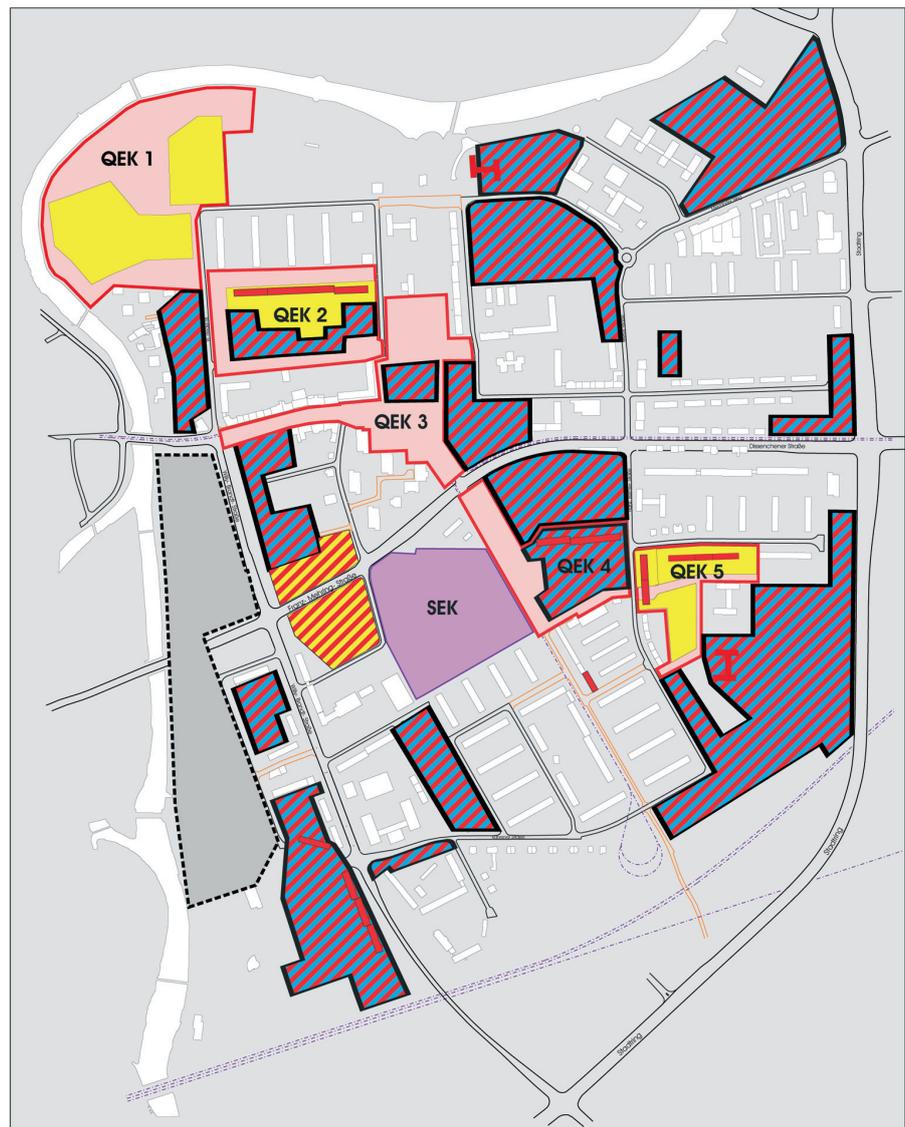


## Sicherung der städtebaulichen Entwicklung

### ■ Gebietsfestlegungsbeschluss nach § 171 b BauGB

Die einvernehmlich mit den Beteiligten entwickelten Konzeptteile werden durch Beschluss auf der Grundlage von § 171 b BauGB und Vertrag nach § 171 c BauGB durchgeführt. Der Beschluss steuert die Entwicklung, solange keine Widerstände Maßnahmen des hoheitlichen Vorgehens (Satzung) verlangen.

Damit sind die erforderlichen Handlungsgrundlagen für den Gebäudeabruch bis 2010, Bereiche des kurzfristigen Aufwertens, Umstrukturierens und Aktivierens und den Einsatz öffentlicher Mittel geschaffen.



### ■ Stadtumbausicherungsatzung nach § 171 d BauGB

Wo das Einvernehmen nicht erzielbar ist, im stadtwirtschaftlichen Sinne Fehl-investitionen erfolgen würden oder Investitionen zu einem Funktionsverlust an anderer, zentralerer Stelle führen können und damit die Gefahr besteht,



dass Entwicklungen an ungeeigneter Stelle, mit städtebaulich unverträglicher oder ungewollter Nutzung oder zum falschen Zeitpunkt eingeleitet und realisiert werden sollen, sind die neuen Instrumente des Städtebaurechtes einzusetzen. Die mit der BauGB-Novelle 2004 geschaffenen Rechtsgrundlagen für den Stadtumbau ermächtigen die Stadt nunmehr zur Anwendung der hoheitlichen Instrumente des besonderen Städtebaurechtes, ohne Erfordernis des auf Dringlichkeit und Zügigkeit des Mitteleinsatzes ausgerichteten Sanierungsrechtes (Festsetzung als förmliches Sanierungsgebiet) wie beispielweise in Sachsendorf-Madlow.

Zur Sicherung der weiteren Ziele und Inhalte des städtebaulichen Leitbildes, insbesondere zum Offenhalten der alternativen Entwicklungsoptionen in Abwartegebieten ist die Stadtumbausicherungssatzung nach § 171 d BauGB vorgesehen. Dieses Städtebaurechtsinstrument ist im Dissenzfalle geeignet und erforderlich, um den Genehmigungsvorbehalt zu begründen und eine Vorhabeneinschränkung (Zurückstellung von Baugesuchen) zu ermöglichen.

Im Weiteren stehen die hoheitlichen Städtebaurechtsinstrumente Baugesot (§ 176 BauGB), Instandsetzungsgebot (§ 177 BauGB), Rückbaugesot (§ 179 BauGB), Erhaltungsgebot (§ 172 BauGB) und für eine auch zeit- oder übergangsweise Begrünung Pflanzgebot nach § 178 BauGB zur Verfügung.

## Bilanz

Im Ergebnis der Flächenplanung lassen sich für das Bearbeitungsgebiet Cottbus – Sandow die folgenden städtebaulichen Flächen bilanzieren:

### ■ Flächenermittlung

Gesamtfläche Bearbeitungsgebiet	163,63 ha	
Nettobauland	92,64 ha	56,6 %
Öffentliche Verkehrsflächen	26,36 ha	16,1 %
Öffentliche Grünflächen	25,40 ha	15,5 %
Öffentliche Sportanlagen	4,67 ha	2,9 %
Private Grünflächen	12,56 ha	7,7 %
Waldflächen	2,00 ha	1,2 %

### ■ Vergleichskennzahlen im Jahre 2020

Einwohner/ Wohnung	1,69 EW / WE
Bruttowohndichte - Einwohner/ ha Gesamtgebietsfläche	74 EW / ha
Wohndichte - Einwohner/ ha Wohnbaufläche	156 EW / ha
Wohnungsdichte - Wohnungen/ ha Wohnbaufläche	93 WE / ha
(als Wohnbaufläche herangezogen: Wohnbau-, Sonderwohn- und gemischte Bauflächen)	

### Flächenvergleich 2003 - 2020

	2003	2020
Nettobauland	104,24 ha	97,81 ha
Öffentliche Verkehrsflächen	31,11 ha	26,30 ha
Öffentliche Grünflächen	25,32 ha	25,40 ha

### Abbruch- und Rückbauempfehlung insgesamt

2.406 WE

### Wohnungen 2020

	2003	2020
Gesamtanzahl Wohnungen	9.024 WE	7.192 WE
Wohnungen - nicht vermietet	1.082 WE	461 WE
Wohnungstyp Plattenbau	8.659 WE	6.253 WE
Wohnungstyp Andere	365 WE	939 WE

### Ruhender Verkehr

	2003	Ziel 2020
Anz. Pkw-Stellplätze – ges.	7.164	7.748
davon		
Pkw-Abstellplätze auf öffentlichen Parkplätzen	214	524
Pkw-Abstellplätze auf öffentlichen Straßen	2.526	1.140
Private Pkw-Stellplätze insgesamt	3.664	6.584

### Kostenerwartung Hochbau

Wohngebäudeabbruch (Komplettfreimachg.) 7,5 Mio € 60 €/ m<sup>2</sup> Wfl.  
Wohnungsrückbau (partielle Abtragung) 2,7 Mio € 150 €/ m<sup>2</sup> Wfl.

Wohngebäudeumbau (Funktionaleingriff) 7,8 Mio € 350 €/ m<sup>2</sup> Wfl.

Wohngebäudemodernisierung/ -sanierung 12,6 Mio € 450 €/ m<sup>2</sup> Wfl.

Wohngebäudeneubau (Eigentumsbildung) 49,9 Mio € 1.450 €/ m<sup>2</sup> Wfl.



## Begriffserklärung

Stadtplanung vermittelt sich nicht nur über grafische und geometrische Gebäudedarstellungen wie in Plänen für den Bau von Häusern, Straßen und Anlagen. Das beschreibende Wort kommuniziert häufig die nur schematisch und strukturell in Plänen darstellbaren Entwicklungsabsichten.

Die Inhalte zu erkennen, fällt dem Nichtfachmann zunehmend schwerer, je fachspezifischer Ideen sind. Häufig werden stadtplanerische Vorstellungen an Begriffen und Bedeutungen festgemacht, die im Alltag nicht gebräuchlich sind, aber für das Verständnis quasi vorausgesetzt werden.

Im Rahmen der Vermittlung von Ideen muss der Stadtplaner mit ganz unterschiedlichen Ausdeutungen seiner Wortwahl rechnen. Gegenüber dem Neuen oder Unbekannten gibt es meist eine besondere Zurückhaltung und die in jedem Fall noch nicht gänzlich „durchgeplante Idee“ oder das noch nicht plausibel Beschriebene haben bei einem zunehmenden Absicherungsdenken wenig Chancen auf ein offenes Ohr oder gar Akzeptanz.

Um ein besseres Verständnis der manchmal unerschöpflichen Wortwahl für Bürger und Abgeordnete sowie nur partiell oder speziell Beteiligte zu verbessern, erfolgt im Anhang eine Erklärung von wichtigen, häufig verwendeten Begriffen. Damit verbindet sich die Hoffnung, dass neue planerische Ansätze nicht bereits wegen fehlendem Verständnis abgelehnt werden.

- **Abriss**

Komplette Beseitigung von Einzelgebäuden oder mehreren Einzelgebäuden eines Zusammenhanges, häufig auch als „vollständiger Gebäudeabriss“ bezeichnet.
- **Aktivierungsgebiet**

Die Kategorie Aktivierungsgebiete gilt für Brachen oder mindergenutzte innerstädtische Areale, die eine hohe Lagegunst aufweisen und bei einer Entwicklung positive Impulse für den Stadtteil geben können oder Flächenpotenziale für die Ausweisung von Einfamilienhausgebieten darstellen.
- **Belegungsziffer**

Bewohner je Wohnung (EW/WE) im jeweiligen Bebauungsgebiet als Durchschnitt  
in Einfamilienhausgebieten      4 EW/WE (Neubau), später bei 2 EW/WE,  
in Geschosswohnungen            in älteren Siedlungen bei 2,2.
- **Bruttobauland**

Gebietliche Gesamtfläche bestehend aus Nettobauland, der inneren Erschließung, den öffentlichen Grünflächen und den Gemeinbedarfsflächen
- **Bruttowohndichte**

Einwohner bezogen auf das Bruttobauland oder einem Teil einer Gemeinde inklusive der Straßen, Versorgungseinrichtungen, Gemeinbedarf und Grün gemessen in EW/ha.
- **Eigenheim**

d.h. ein Einfamilienhaus, das der Besitzer selbst bewohnt.
- **Eigentumswohnung**

ist eine Wohnung in einem Mehrwohnungshaus, die ebenso wie ein Grundbesitz gekauft, verkauft, beliehen oder vererbt werden kann. Dabei ist der Besitzer der Eigentumswohnung



nicht auch zugleich Besitzer der übrigen Teile des Gebäudes; wohl aber eines festgelegten Grundstücksanteiles. Es handelt sich um privates Sondereigentum nach WEG. Gebäudeeigentümer ist folglich eine Wohnungseigentümergeinschaft, die sich eines Verwalters (z.B. PRIV-VEG oder ABAKUS) bedient.

- **Flächiger Abriss** Komplette Beseitigung von Gebäuden eines städtebaulich wahrnehmbaren Bebauungszusammenhangs mit einem Mindestumfang von 500 WE
- **Geschossfläche** Summe der nach den Außenmaßen der Gebäude in allen Vollgeschossen ermittelten Flächen
- **Geschossflächenzahl (GFZ)** ist das Verhältnis zwischen der Summe aller Geschossflächen und dem Baugrundstück (Nettobauland)
- **Grundflächenzahl (GRZ)** ist das Verhältnis zwischen der überbauten Grundstücksfläche und der Gesamtgrundstücksfläche
- **Mietwohnung** Die meisten Mehrfamilienhäuser sind als Miethäuser gebaut. Eigentümer sind Einzelpersonen oder Gesellschaften, die Einzelwohnungen vermieten. Auch Eigentumswohnungen können vermietet sein.
- **Minderverbrauch** aus dem Bedarfsrückgang privater Haushalte und anderer Abnehmer sowie aus Maßnahmen der Energieeinsparung resultierender Verbrauchsrückgang an Trinkwasser, Heizenergie oder Elektroenergie gegenüber dem ursprünglichen Bemessungswert für den Bedarf
- **Monitoring** Ständiges Beobachten und Überprüfen der Bestandssituation (Daten) und der Prognosen und Bereitstellen aktueller Einschätzungen, um Fehlentwicklungen zu vermeiden und flexibel reagieren zu können.
- **Nettobauland** bebaute und nicht bebaute, aber bebaubare Grundstücke für verschiedene bauliche Nutzungszwecke inklusive privater Stellplätze, Freiflächen, Wege und Nebenanlagen
- **Nettowoohnbauland** Teil des Nettobaulandes der für das Wohnen bestimmt ist bzw. mit Wohngebäuden bebaut ist
- **Nettowohndichte (auch als Wohndichte bezeichnet)** Einwohner bezogen auf die zur Wohnbebauung vorgesehenen Grundstücke (Nettowohnbauland) gemessen in EW/ha.  
Bei Einzelhausbebauung sind Nettowohndichten bis etwa 80 EW/ha erzielbar, bei Einfamilienreihenhäusern bis zu 180 EW/ha, bei viergeschossiger Miethausbebauung bis etwa 400 EW/ha.
- **Perforationsgebiet auch Abwarteggebiet (Beobachtungsgebiet)** Hier wird auf Grund besonderer Lagen (z. B. an Hauptstraßen) und/ oder wegen einer sehr heterogenen, oft schon leer stehenden Bausubstanz die existente Stadtstruktur auf längere Sicht eher in Frage gestellt; sie wird sich bei einer ggf. anhaltenden Dynamik weiter auflockern. In diesen Gebieten sind Abwarten, genaues Beobachten, soziale Unterstützung und ggf. auch Zwischennutzung angezeigt.



- **Rückbau**      Horizontaler (geschossweiser) oder vertikaler (segmentweiser) Teil- Abriss an einem in Teilen zu erhaltendem Gebäude
- **Rückbaugebiet**      Rückbaugebiete weisen hohe Leerstände, eine geringe Lagegunst sowie Probleme in der Gebiets- und Wohnungstypologie auf und befinden sich in Randlage zu vorhandenen Gebietszusammenhängen.
- **Teilräumliches Stadtumbaukonzept**      Im „Leitfaden für die Erarbeitung kommunaler Entwicklungskonzepte zum Stadtumbau – Förderanforderungen“<sup>11</sup> legt das MSVV den Inhalt eines Teilräumlichen Konzeptes wie folgt fest.
  1. Herunterbrechen der quantitativen Entwicklungserwartungen auf den Teilbereich
  2. Erarbeitung städtebaulicher Lösungen für den Stadtumbau im Quartier
  3. Abgleich mit wohnungswirtschaftlichen Konzepten und Maßnahmen
  4. Anpassung oder Veränderung bestehender Konzepte an die Folgerungen des STUK
  5. Erarbeitung des Maßnahme-, Durchführungs- und Finanzierungskonzeptes
  6. Sachliche und zeitliche Priorisierung der durchzuführenden Maßnahmen
- **überbaute Fläche**      der von baulichen Anlagen überdeckte Teil des Nettobaulandes inkl. Nebenanlagen, Stellplätze, Zufahrten und unterirdischen Anlagen
- **Unterauslastung**      durch Minderverbrauch hervorgerufene Unterauslastung für einen höheren Bedarf bemesener technischer Anlagen
- **Widmung, öffentliche**      Eine Straße ist rechtlich-öffentlich, wenn sie dem allgemeinen Verkehr dient und also ein öffentliches Verkehrsbedürfnis besteht. Sie dient der Allgemeinheit (Gemeingebrauch), der Kreis der Benutzer ist unbestimmt und wechselnd. Der Verkehr ist regelmäßig und dauerhaft. Ein allgemeines öffentliches Verkehrsbedürfnis besteht nicht bei Straßen ohne Durchgangsverkehr und zur Erschließung nur einiger weniger Grundstücke, auf denen keine Unternehmen, Behörden, Krankenhäuser und sonstige öffentliche Einrichtungen angesiedelt sind und die nicht auf die freie Nutzung durch Kunden, Besucher, Lieferanten angewiesen sind.
- **Wohnheim**      Mehrzahl selbständiger (meist recht kleiner) Wohneinheiten oder Zimmer für eine größere Anzahl Heimbewohner, die einen gemeinsamen (Heim-) Haushalt bilden.  
Wohnheime werden für die verschiedensten Gruppen wohnungsbedürftiger Einzelpersonen errichtet, meistens mit einem sozialen Zweck (Schülerheime, Lehrlingswohnheime, Heime für alleinstehende Berufstätige, Studentenwohnheime, Altenwohnheime u.a.).
- **Wohnungsdichte**      gemessen in Wohneinheiten je ha (WE/ha)  
gibt an, wie viele Wohnungen auf einem ha des Bezugsgebietes vorhanden oder als Planungsziel beabsichtigt sind