

6 Maßnahmenschwerpunkte

Die Maßnahmenschwerpunkte für die Stadtumbaustrategie 2020 der Stadt Cottbus leiten sich im Wesentlichen aus der Überprüfung der gesamtstädtischen, integrierten Entwicklungsziele des INSEKS und aus den notwendigen Maßnahmen infolge der prognostizierten Entwicklungsszenarien im Betrachtungszeitraum ab.

Aufgrund der Komplexität der Stadt Cottbus bestehen wichtige gesamtstädtische Maßnahmenziele. Diese sind vom Grundsatz dem INSEK gleich und können stadtteilbezogen in ihrer Notwendigkeit differenzieren; ihre Umsetzung ist allgemeingültig oberstes Handlungsziel. Stadtteilbezogen spielen verschiedene und teils differenzierte Schlüsselmaßnahmen und -aufgaben im Rahmen der Stadtumbaustrategie eine wichtige Rolle. Diese Maßnahmenschwerpunkte wirken unter folgenden Kriterien:

- Sie tragen wesentlich dazu bei, den unumgänglichen Stadtumbauprozess - insbesondere den Rückbau - zukunfts ausgerichtet und stadtverträglich mit Bezug auf die zukünftige Bevölkerungsstruktur umzusetzen.
- Die Funktion der Stadt Cottbus als Oberzentrum in Südbrandenburg wird insbesondere durch Schlüsselmaßnahmen in der Aufwertung gestärkt. Die Maßnahmen tragen wesentlich zur Erreichung der formulierten Entwicklungsziele bei; ihre Umsetzung besitzt gesamtstädtisch oder Stadtteile bezogen eine herausgehobene Bedeutung mit weiteren Effekten und Synergien.
- Sie sind in Übereinstimmung mit den Handlungsfeldern für die nachhaltige Stadtentwicklung zu bringen, dazu gehören auch Klimaschutz und Freiraumentwicklung.

Aus der Beschreibung der Strategien für die einzelnen Handlungsräume (Kapitel 5) kristallisieren sich für die Maßnahmen folgende Schwerpunkte in den Teilräumen heraus:

Innenstadt	Aufwertungsschwerpunkte
Spremberger Vorstadt Mitte / Ost, Schmellwitz Mitte	
Sadow, Ströbitz	Aufwertungsschwerpunkte i. V. mit Rückbau
Westliche Spremberger Vorstadt	Reduzierung , Aufwertung weitgehend abgeschlossen
Sachsendorf-Madlow	Rückbauswerpunkt mit dem Ziel der Stadtteilstabilisierung
Neu-Schmellwitz	Rückbauswerpunkt mit dem Ziel der Stadtteilreduzierung

6.1 Gesamtstädtische Maßnahmenschwerpunkte

Bei den gesamtstädtischen Maßnahmenschwerpunkten geht es unter dem Blickwinkel der integrierten Ziele um die grundsätzliche Prioritätensetzung. Einzelmaßnahmen leiten sich stadtteilbezogen unter Berücksichtigung des Handlungskorridors im Stadtumbau ab und finden zu einem späteren Zeitpunkt Niederschlag in den MDKs bzw. Umsetzungsplänen. Die gesamtstädtischen Maßnahmenschwerpunkte verstehen sich daher als übergeordnete Zielstellung; daraus resultierende Einzelmaßnahmen haben höchste Priorität im Stadtumbau.

1. Maßnahmen zur Anpassung des Wohnungsmarktes - Rückbau - Nachfrageorientierte Wohnraumversorgung

Die Anpassung des Wohnungsmarktes ist vor dem Hintergrund der Einwohnerentwicklung die zentrale Aufgabe des Stadtumbaus 2020 in der Stadt Cottbus. Die bisher verfolgte Doppelstrategie „Rückbau von außen nach innen bei gleichzeitiger Stärkung der Innenstadt“ bleibt oberstes Handlungsziel, wenngleich die komplexen Zielkonflikte (s. Kapitel 2) den Prozess erschweren. Die Maßnahmen sind vielschichtig und umfassen die gesamte Bandbreite der Möglichkeiten von flächenhaftem Rückbau, über partiellen Rückbau, Teilrückbau von Einzelstandorten, Stilllegung von Geschossen, bedarfsgerechten Umbau - hier insbes. generationsgerechte, altersgerechte sowie behindertengerechte Anpassung des Wohnungsbestandes - bis hin zu Neu- und Ergänzungsbauten mit neuen Wohnformen. Die spezifischen Notwendigkeiten werden unter Pkt. 6.2 den Handlungsräumen zugeordnet.

Als Konsequenz des Rückbaus sind zudem alle erforderlichen Maßnahmen zur Rückführung der sozialen Infrastruktur sowie zur Stilllegung und Rückführung der stadttechnischen Infrastruktur von wichtiger Bedeutung.

2. Maßnahmen zur Aufwertung innerhalb der Stadtteile der kompakten Stadt

Gleichstehend mit den Maßnahmen zur Anpassung des Wohnungsmarktes sind die Maßnahmen zur Aufwertung von wesentlicher Bedeutung für den weiteren Stadtumbauprozess. Zentraler Schwerpunkt ist dabei der Handlungsraum Innenstadt, unterschiedlich differenziert in den sechs Teilräumen, sowie die Stadträume Sandow, Ströbitz, Schmellwitz Mitte und die Spremberger Vorstadt Mitte / Ost als Stadtteile der kompakten Stadt.

Vor dem Hintergrund des bereits erfolgten aktiven und quantitativen Wohnungsrückbaus in der 1. Förderperiode des Stadtumbaus und der daraus resultierenden aktuell einsetzenden kurzzeitigen Beobachtungsphase sind die Maßnahmen der Aufwertung zur Stärkung der bisher stabilen Stadtteile insbesondere in den Jahren 2010 bis 2012 von höherer Priorität.

Grundsätzliche Ziele für die Maßnahmen der Aufwertung

Während die Maßnahmen zur Wohnraumanpassung insbesondere quantitativ und städtebaulich gesteuert die Problematik der Leerstandsreduzierung umfassen, gestalten die Maßnahmen zur Aufwertung intensiv die Ausrichtung des gesamtstädtischen Stadtentwicklungsprozesses und unterliegen damit auch wesentlichen übergeordneten Kriterien. Sie verfolgen die Ziele zur **Sicherung der oberzentralen Funktionen und zur Leitbild – Umsetzung**. Die wesentlichen gesamtstädtischen Leitbilder und Strategien sowie stadtteil- und quartiersbezogene Ziele sind in Kapitel 4 dargelegt und Basis für die Entscheidung zu Maßnahmen der Aufwertung.

3. Oberzentrale Verantwortungsgemeinschaft → Stadt-Umlandkooperation

Zielstellung der Stadt Cottbus ist die Verbesserung der funktionalen Verknüpfung zwischen dem kompakten Stadtgebiet, den peripheren Stadtteilen und dem Umland. Aufgrund der Prioritätensetzung im Stadtumbau und der Konzentration der inhaltlichen und räumlichen Maßnahmenswerpunkte auf spezifische Handlungsräume wird sich die Entwicklung in den peripheren Stadträumen vor allem an der Stabilisierung der Wohnfunktion sowie an der Sicherung und dem Erhalt der dörflich geprägten Strukturen orientieren. Eine Expansion der vorhandenen Siedlungsstrukturen nach außen bzw. eine weitere Zersiedlung der Landschaft ist hierbei grundsätzlich auszuschließen. Die verfügbaren Flächenpotenziale sind generell an die gesamtstädtischen Erfordernisse anzupassen. Verkehrliche und stadttechnische Infrastruktur ist nach den Prinzipien der Nachhaltigkeit zu entwickeln. Die Entwicklung der Bergbaufolgelandschaft ist vorausschauend in die Stadtentwicklung zu integrieren.

6.2 Maßnahmenswerpunkte in den Handlungsräumen

6.2.1 Handlungsräume Innenstadt

Der Entwicklungs- und Handlungsbedarf in der Innenstadt liegt vorrangig in der Beseitigung von Defiziten, die durch Brachflächen und Unternutzungen in exponierten Lagen bestehen sowie in der Aufwertung des öffentlichen Raums mit Stabilisierung der städtebaulich qualitativen Stadtstrukturen, hier insbesondere der Denkmalsbereiche. Die Innenstadt ist als Wohn- und Wirtschaftsstandort zu stärken; dies umfasst gleichbedeutend die Ergänzung der sozialen, kulturellen und Bildungsinfrastruktur sowie zentraler, öffentlicher Verwaltungseinrichtungen und Angebote von Dienstleistungen und Politik.

Aufgrund der Vielschichtigkeit sind planerische Betrachtungen der Einzelbereiche und die Fortführung der Sanierungsplanung von entscheidender Bedeutung.

Im Innenstadtbereich sind an der technischen Infrastruktur Sanierungs- und Anpassungsmaßnahmen in den Bereichen Trinkwasser- und Fernwärmeversorgung (Dampfnetzumstellung) abzuschließen und Sanierungsmaßnahmen in der Abwasserentsorgung erforderlich.

I 1.1 Sanierungsgebiet Modellstadt Cottbus

Das Gebiet hat in der Stadtumbaustrategie die erste Entwicklungspriorität mit weiterhin mittlerem Handlungsbedarf. Im Rahmen der Städtebauförderung hat die Modellstadt eine hohe Wertsteigerung durch die umfassende Neugestaltung der öffentlichen Straßen, Wege, Plätze und Grünanlagen, durch die Erneuerung der sozialen Infrastruktur, städtebauliche Ordnungsmaßnahmen sowie unzählige private Gebäudesanierungen erfahren. Trotz allem unterliegt auch die Modellstadt aufgrund der gesamtstädtischen Bevölkerungsentwicklung dem steten Stadtumbauprozess. Hier gilt es insbesondere bei erkennbarer Notwendigkeit frühzeitig zu reagieren.

Urbane Vielfalt, Funktionalität und Attraktivität sind die bestimmenden Ziele für die weitere Innenstadtentwicklung. Daraus leiten sich die Entwicklungs- und Handlungsbedarfe als Maßnahmenswerpunkte ab:

→ Entwicklung der 9 Zukunftsstandorte:

1. Stadtforum Bahnhofstraße mit den wichtigen Einzelprojekten:
 - Kinder- und Jugendtheater – Bahnhofstraße 5a
 - Stadthaus – Bahnhofstraße 5
 - Umgestaltung der Bahnhofstraße
 - Umgestaltung des öffentlichen Freiraums und Straßenraums im Bereich Stadtforum mit Anbindung an die Altstadt
 - Haus der Forschung und des Technologietransfers – Bahnhofstraße 71
 - Neugestaltung des Postvorplatzes
 - Sicherung der Stellplatzbedarfe an der Bahnhofstraße (Stellplatzanlage, Parkhaus)
2. Neustadt / Wichernhauskomplex / nördliche Mühleninsel:
 - Bebauung der Brachflächen in der Neustadt gemäß der bestehenden Bauleitplanung
 - bauliche Entwicklung / Nachnutzung des ehem. Wichernhauskomplexes
 - Um- und Nachnutzung des Gebäudes Am Amtsteich Nr. 17 zum Filmbüro des Osteuropäischen Filmfestivals sowie der Nr. 18 zur Stabilisierung der nördlichen Mühleninsel
 - Neubau einer Fußwegeverbindung über den Mühlgraben zur direkten Anbindung des Kunstmuseum Dieselkraftwerk Cottbus an die Altstadt
3. Quartier Petersilienstraße:
 - Bauliche Entwicklung der Freiflächen nördlich der Petersilienstraße zum Wohnstandort
 - Neugestaltung des Straßenraums Petersilienstraße
4. Melde-Areal / August-Bebel-Straße 20-24:
 - Bauliche Entwicklung des Gebäudebestandes für Wohnen und nicht störendes Gewerbe unter Erhalt der Denkmalsubstanz
 - Neubebauung der Brachflächen im Nutzungskontext des Bestandes
 - Gestaltung der „Alten Gleistrasse“ als qualitätsvoller Quartiersfreiraum mit dem Vorrang Fuß- und Radverkehr
5. Sielower Straße / Dreifertstraße 8 / Puschkinpromenade:
 - Sanierung Stadtbildprägender Einzelstandorte, insbesondere Dreifertstraße 8 sowie Puschkinpromenade 9 und 10
 - Nachnutzung des Eckgrundstücks Sielower Straße / Hubertstraße
 - Weiterführende Sanierung des Konservatoriums sowie des Konzertsaals zur Sicherung der Ausbildungsqualität und Förderung des kulturellen Angebots
 - Entwicklung des Standortes Am Spreeufer 14 / 15 zum Familienhaus als Begegnungszentrum für Generationen und Zentrum für Familienunterstützung und -hilfe
6. Briesmannstraße / Ostrower Straße:
 - Entwicklung und Nachnutzung der Freiflächen

7. Bahnhofstraße Süd / Wilhelmstraße / Taubenstraße:
 - Entwicklung und Nachnutzung der Gebäude entlang der Bahnhofstraße in ihrer Funktion als Innenstadtentree
 - Entwicklung der Freiflächen südliche Taubenstraße
 8. Lieberoser Straße / Karl-Marx-Straße:
 - Nachnutzung des Einzeldenkmals Lieberoser Straße 35 / 36
 - Neuordnung und Aufwertung des Wohnumfeldes sowie des öffentlichen Raums
 - Neugestaltung der Karl-Marx-Straße zwischen Berliner- und Hubertstraße
 9. Nördliche Bürgerstraße:
 - Neuordnung, Um- und Nachnutzung des Gebäudebestandes bzw. Neubebauung in Abhängigkeit der Gebäudesubstanz
- Wichtige Einzelprojekte als Schlüsselmaßnahme:
- Sanierung des Staatstheaters Cottbus
 - Entwicklung des Bereichs Stadtpromenade zwischen 1.BA Blechen-Carré und dem Berliner Platz sowie Neugestaltung des öffentlichen Freiraums
 - Etablierung eines Lernzentrums Cottbus in Anbindung an die Stadt- und Regionalbibliothek
- Maßnahmen zur Stärkung des Wirtschaftsstandortes Innenstadt:
- Einsatz eines Geschäftsstraßenmanagements
 - Aufbau eines funktionierenden Stadtmarketing
 - Unterstützung kleiner und mittlere Unternehmen (KMU)
 - Stärkung der Geschäftsstelle der Energieregion Lausitz
 - Steuerung der Einzelhandelsentwicklung durch städtebauliche Planungen und Satzungen
- Neugestaltung der öffentlichen Infrastruktur → Straßen, Wege, Plätze, Grün- und Spielanlagen:
- z.B. Freianlagen Stadtforum, Bahnhofstraße, Hubertstraße, Am Spreeufer, Petersilienstraße, Nördliche Wernerstraße, Magazinstraße, Brücke Mühlgrabensteg, Spielplatz Innenstadt, Gleisstrasse Meldeareal, Sanierung denkmalgeschützter Parkanlagen, nachhaltige Gestaltung des Spreebereiches
- Maßnahmen zur Aktivierung und Unterstützung privaten Engagements und Netzwerkbildung sowie zur Steigerung der Wohneigentumsbildung in der Innenstadt

I 1.2 Bahnhofsumfeld

Das Gebiet hat in der Stadtumbaustrategie erste Entwicklungspriorität mit hohem Handlungsbedarf. Oberstes Ziel ist die umfassende Neuordnung des Bahnhofsareals zur funktionalen Stärkung der exponierten Lage und die Aufwertung der in Richtung Innenstadt angrenzenden Bereiche, hier insbesondere als Schlüsselmaßnahme die Entwicklung des nördlichen Bahnhofsumfeldes.

Wesentliche Einzelprojekte und Maßnahmenswerpunkte sind:

→ Bahnhofsareal:

- Umgestaltung des Bahnhofsvorplatzes zum zentralen Umsteigepunkt ÖPNV / SPNV sowie Regionalbusverkehr / städtischer ÖPNV (Busbahnhof) unter besonderer Berücksichtigung der Straßenbahn bei gleichzeitiger Gewährleistung des Park-and-Ride sowie Bike-and-Ride mit der Zielstellung „Barrierefreie Stadt“
- Neuordnung der Stellplatzsituation (Stellplatzanlagen, Parkhaus)
- Qualifizierung und Neugestaltung der Freiflächen

→ Nördliches Bahnhofsumfeld

- Verlängerung des Personentunnels als Zugang zu den Bahnsteigen aus der Innenstadt
- städtebauliche Neuordnung und Nachnutzung des gesamten Bereiches nördlich der Bahnanlagen in Korrespondenz zum Denkmalschutzbereich Westliche Stadterweiterung
- Fertigstellung des nördlich tangierenden Mittleren Rings

→ Weitere wichtige Einzelprojekte und -aufgaben:

- Errichtung einer Brücke westlich des Empfangsgebäudes zur Entlastung der Innenstadt von „Nicht-Zielverkehr“ als langfristige Flächensicherung
- Langfristiger Um- und Rückbau der Bahnübergänge Sachsendorfer Straße mit Schwerpunkt für den Fuß- und Radverkehr

→ Fortführung Entwicklung der Rück- / Umbauflächen Görlitzer Straße / Weinbergstraße

→ Flächenentsiegelung nördlich und südlich der Bahngleise - Entwicklung und Umsetzung von Zwischen- und Nachnutzungen u.a. als mittleren Grünring

I 1.3 Ostrow

Das Gebiet hat in der Stadtumbaustrategie erste Entwicklungspriorität mit hohem Handlungsbedarf. Schwerpunktaufgabe ist die Revitalisierung der Brachflächen und leer stehender Gewerberuinen sowie die Beseitigung der Defizite im öffentlichen Raum. Der Bereich bietet günstige Voraussetzungen für die Innenstadterweiterung bei hohem städtebaulich-architektonischem Anspruch und soll gezielt durch Aufwertungsmaßnahmen gestärkt werden.

Wesentliche Einzelprojekte und Maßnahmenswerpunkte sind:

→ Wichtige Einzelprojekte und -aufgaben:

- Neugestaltung des Ostrower Platzes als Imageträger und Anker im Quartier Ostrow West
- Sanierung des Glad-House als kulturelle Einrichtung mit oberzentraler gesamtstädtischer Funktion
- Nachnutzung der Flächenpotenziale im Bereich Marienstraße nach Umverlagerung des Busbahnhofs auf den Bahnhofsvorplatz – Entwicklung neuer Wohnformen für energetisches, eigentumsorientiertes Stadtwohnen
- Neubau der Leichhardt-Brücke als Verbindung zum Stadtteil Sandow und Sanierung des Ostrower Stegs

- Sanierung und Nachnutzung der Enke-Fabrik am Ostrower Platz / Sicherung des Denkmalbestandes
- Umsetzung von temporären Zwischennutzungen zur Quartiersaufwertung im Bereich der Brachen und Leerstandsobjekte
- Stärkung der bestehenden und Neuetaблиerung kultureller und sozialer Angebote im Quartier
- Maßnahmen zur Aktivierung und Unterstützung privaten Engagements und Netzwerkbildung sowie zur Steigerung der Wohneigentumsbildung in der Innenstadt
- ausgerichtete Bauleitplanung zur Sicherung der städtebaulichen Ziele und Prüfung des Einsatzes städtebaulicher Instrumente

→ Umsetzung von Maßnahmen aus dem Gutachten „Energie in der Stadt“

→ Grundhafte Instandsetzung und Ausbau der verkehrlichen / stadttechnischen Infrastruktur, z.B.:

- Bautzener Straße, Lobedanstraße, Inselstraße, Parzellenstraße, Umgestaltung Ostrower Damm, Briesmannstraße, Blechenstraße (Ost), Feigestraße, Bürgerstraße, Südstraße
- Schaffung einer attraktiven Nord-Süd-Radverbindung, einschließlich Unterquerung Stadtring / Bahngleise
- Rückbau der nicht mehr erforderlichen oberirdischen Fernwärmetrasse im Bereich der Leichhardt-Brücke

→ Öffnung und Aufwertung des Grünraums:

- entlang der Spree zum Quartier unter Berücksichtigung der Rad- und Fußwegeführung
- entlang der Bahntrasse (südliche Barriere zur Spremberger Vorstadt) Entwicklung zum mittleren Grünring

→ Neuordnung, Nachnutzung, Entwicklung der Fabrikareale und Brachflächen, z.B.:

- Brachflächen westlich des Ostrower Platzes
- ehemalige Brauerei an der Parzellen- / Südstraße
- Teilbereiche in der Barackenstadt

I 1.4 Westliche Stadterweiterung

Das Gebiet hat in der Stadtumbaustrategie erste Entwicklungspriorität mit hohem Handlungsbedarf. Der Bereich erhält aufgrund der Lage- und Gebietsqualität (Denkmalschutzbereich) mit der Durchführung von Aufwertungsmaßnahmen langfristig eine Perspektive als Wohnstandort in Innenstadtnähe. Bedeutsam ist die Nähe zum Bahnhof; die Verlängerung des Personentunnels als direkter Zugang zur Innenstadt sowie die Entwicklung der Bereiche nördlich der Bahngleise im Handlungsraum 1.2 Bahnhofsumfeld haben als Schlüsselmaßnahmen wesentliche Wirkung auf die Funktionsstärkung der Westlichen Stadterweiterung.

Wesentliche Einzelprojekte und Maßnahmenswerpunkte sind:

→ Instandsetzung / Ausbau sowie Begrünung der öffentlichen Infrastruktur / des öffentlichen Raums und Verbesserung der Anbindung an das Stadtzentrum durch gestalterische Aufwertung der vorhandenen Wegebeziehungen

Erste Priorität:

- Bahnhofstraße (s. 1.1 Sanierungsgebiet Modellstadt Cottbus)
- Viehmarkt als Veranstaltungsplatz von gesamtstädtischer Bedeutung mit Doppelnutzung für den Veranstaltungsverkehr Reisebusse
- Mittlerer Ring → Wilhelm-Külz-Straße
- Schillerstraße als Wegeachse BTU - Bahnhof mit dem Vorrang Fuß - und Radverkehr
- „Alte Gleistrasse“ als qualitätvolle Quartiersfreiräume

Zweite Priorität:

- Lausitzer Straße, Friedrich-Engels-Straße, Rudolf-Breitscheid-Straße (Westlicher Teilbereich), Gehwege nördliche Schillerstraße / August-Bebel-Straße, Carl-von-Ossietzky-Straße, Wernerstraße (südlicher Teil zw. Karl-Liebknecht-Straße u. Wilhelm-Külz-Straße)

→ Neuordnung / Entwicklung / Aktivierung von Arealen:

- Nördliches Bahnhofsumfeld in Überschneidung zum Handlungsraum 1.2 Bahnhofsumfeld → Schlüsselmaßnahme Verlängerung des Personentunnels sowie Entwicklung der Freiflächen und ehemaligen Gleisanlagen / Potenzialfläche Zwischennutzungen Grünraum
- Areal nördlich Melde-Areal (zw. Berliner Straße u. August-Bebel-Straße)
- Areal südlich Melde-Areal
- Gewerbeareal Rotec
- Gewerbeareal zw. Lausitzer Str. und Fr.-Engels-Straße
- südliches Kasernen-Areal an der Wilhelm-Külz-Straße

→ Wichtige Einzelprojekte und -aufgaben:

- Energetische Sanierung des Märchenhaus-Quartiers an der Friedrich-Engels-Straße / Berliner Straße / August-Bebel-Straße / Waisenstraße
- Stadtmuseum und Stadtarchiv Bahnhofstraße 52 – Weiterführung der Umbau- und Sanierungsarbeiten
- Nachnutzung und Sanierung des Logenhauses Wilhelm-Külz-Straße 11 (ehemals Kammerbühne)
- Sanierung / Nachnutzung Stadtbildprägender Einzelstandorte, z.B. Karl-Liebknecht-Straße 30, Wernerstraße 46 bzw. Sicherung der historischen und funktionsverlustbedrohten Gebäudesubstanz

→ Qualifizierung planerischer Grundlagen und Sicherung der Ziele durch Bauleitplanung

- Erarbeitung einer Potenzialanalyse / Rahmenplanung für das Stadtquartier unter Bewertung der Handlungserfordernisse und Aufstellung einer Gestaltungsplanung unter besonderer Beachtung des Denkmalbereiches
- Durchführung von Bauleitplanungen für die Aktivierungs-Areale
- Prüfung des Einsatzes von städtebaulichen Instrumenten
- Gezielte Untersuchung der Umsetzung nachhaltiger oder temporärer Nutzungen, insbesondere im Bereich nördliches Bahngleis / Grünraum

- Maßnahmen zur Aktivierung und Unterstützung privaten Engagements und Netzwerkbildung sowie zur Steigerung der Wohneigentumsbildung in der Innenstadt

I 1.5 Nördliche Innenstadt

Das Gebiet hat in der Stadtumbaustrategie erste Entwicklungspriorität mit mittlerem Handlungsbedarf. Ziele sind hier die Integration des Universitätscampus in das Stadtzentrum, die Nutzung vorhandener Flächenpotenziale für das Wohnen sowie die Beseitigung der baulichen Defizite an den Gebäuden sowie im öffentlichen Raum.

Wesentliche Einzelprojekte und Maßnahmenswerpunkte sind:

- Umbau und energetische Sanierung des Schulkomplexes Erich-Weinert-Straße zum Max-Steenbeck-Gymnasium und Gestaltung der Außenanlagen
- Neuordnung, Nachnutzung und Aufwertung des Bereiches Polizeipräsidium
- Aufwertung des Bonnaskenplatzes und umgebender Bereiche sowie gegenseitige Anbindung an den Uferraum Spree (Stadt am Fluss)
 - Ausbau der Verbindungsachse BTU – Bonnaskenplatz – Grünachse an der Spree
 - Verbesserung der Quermöglichkeiten Innenstadt – Sandow
 - Aufwertung / Sanierung des Objektes Villa Ewald-Haase-Straße 12
 - Entwicklung des Bereichs um die Kreuzkirche
- Erhalt und Aufwertung des Grünsystems entlang der Spree (Stadt am Fluss)
- Nachnutzung der Rückbauflächen Sielower Landstraße / Amalien- / Pestalozzistraße
- Nachnutzung / Neuordnung / Nachverdichtung von Einzelstandorten
 - Spreebogen – Bereich Sandow unter Erhaltung eines ausreichenden Freiraumes zur Spree
 - Baulücken Karlstraße, Sielower Straße, Bonnaskenstraße
 - Brach- und Freiflächen nördlich der Lieberoser Straße
 - Sanierung von Bestandsgebäuden an der Zimmerstraße, Karlstraße und Fr.-Ludwig-Jahn-Straße
 - Standort Schwimmhalle Siemens-Halske-Ring
- Instandsetzung der öffentlichen Infrastruktur und Bildungsinfrastruktur
 - Stabilisierung des Standortes Niedersorbisches Gymnasium
 - Sanierung der Kita Spatzennest, Stärkung des Standortes Villa Kunterbunt
 - Sanierung und Umgestaltung des Wohnheims an der Karl-Marx-Straße
 - Neugestaltung Karl-Marx-Straße zwischen Berliner Straße und Hubertstraße und der Universitätsstraße
 - Gestaltung des Wohnquartiers Karl-Marx-Straße / Erich-Weinert-Straße
 - Aufwertung der Stadtachse Sielower Landstraße
 - Neugestaltung der Geh- und Radwegführungen Karlstraße und Sielower Landstraße

- einzelne Aufwertungsmaßnahmen im öffentlichen Raum in den Denkmalbereichen Arndt- und Seminarstraße (unter Berücksichtigung der Denkmalbelange, wie Baumpflanzungen, Gestaltung, Materialität)
- Verbesserung der verkehrlichen Anbindung der BTU an das übrige Stadtgebiet

→ Qualifizierung planerischer Grundlagen und Sicherung der Ziele durch Bauleitplanung

- Tragfähigkeitsanalyse / Entwicklungskonzept für den Bereich Bonnaskenplatz inklusive des Standortes Polizeipräsidium
- Städtebauliche Planungen für Zwischennutzungen und Neuordnungsflächen Amalienstraße / Pestalozzistraße und Sielower Straße

I 1.6 Brunschwig

Das Gebiet hat in der Stadtumbaustrategie erste Entwicklungspriorität mit mittlerem Handlungsbedarf. Ziel ist die langfristige Sicherung als Wohnstandort in Zentrumsnähe durch Umstrukturierung von Teilbereichen.

Wesentliche Einzelprojekte und Maßnahmenswerpunkte sind:

→ Anpassung des Wohnungsmarktes – Rückbau stadttechnischer Infrastruktur:

- Vereinzelt Rückbau / Teilrückbau zur Quartiersstabilisierung in Abhängigkeit der Nachfrageentwicklung
- Entwicklung neuer Wohnformen (Junges Wohnen, Generationenwohnen) / Neubauprojekte insbesondere in den Rückbau- und Aktivierungsarealen
- Energetische Aufwertung der Wohnungsbestände
- Rückbau stadttechnischer Infrastruktur in Abhängigkeit Wohnraumanpassung und Bevölkerungsentwicklung

→ Anpassung der sozialen Infrastruktur:

- Sanierung Leichhardt-Gymnasiums sowie der Multifunktionshalle unter energetischen Gesichtspunkten als zentraler Bildungsstandort im Quartier und Gestaltung Außenanlagen
- Rückbau sozialer Infrastruktur in Abhängigkeit der Standortzentralisierung, z.B. Hallenser Straße, Rostocker Straße, Gulbener Straße

→ Neuordnung und Aktivierung von Teilbereichen:

- Entwicklung des Innenbereichs Lessingstraße zum Wohnstandort
- Neuordnung des öffentlichen Raums im Bereich Lessingstraße (Stellplatzanlage und Wertstoffstandort im Eingangsbereich Brunschwigpark)
- Neuordnung der Restflächen im Kreuzungsbereich Juri-Gagarin-Straße / Schweriner Straße / Gulbener Straße

→ Arrondierung Brunschwigpark zur Qualitätsstärkung der Grünanlage, Anbindung der Wegeachse Bahnhof – BTU, des inneren Grünnings nach Osten und des Grünzugs ins Umland nach Westen

→ Monitoring / Stadtteilmanagement:

- mittelfristig Überprüfung der sozialräumlichen Struktur hinsichtlich Segregationserscheinungen, z.B. durch Einwohnerbefragung oder Imagestudie und Prüfung gegensteuernder Maßnahmen
→ Prüfung Notwendigkeit von Maßnahmen der Sozialen Stadt
- mittel- bis langfristig Etablierung eines Stadtteilmanagements zur Aktivierung der Netzwerkbildung

II Handlungsräume: Stadtteile im Umbruch**II 2 Sandow**

Das Gebiet hat in der Stadtumbaustrategie zweite Entwicklungspriorität mit hohem Handlungsbedarf. Ziel ist, den Stadtteil unter behutsamer Umstrukturierung weiter zu stabilisieren. Dazu zählen die Schaffung neuer Wohnangebote, Aufwertungsmaßnahmen und Maßnahmen der Sozialen Stadt ebenso wie Rückbaumaßnahmen in Anpassung der Nachfrageentwicklung. Die Lage am Spreeraum („Stadt am Fluss“) bietet einen wichtigen Lagevorteil.

Der Stadtteil Sandow wird durch seine Lage zwischen Innenstadt und Cottbuser Ostsee als Wohnort weiter entwickelt werden. Daher werden die bestehenden stadttechnischen Systeme weiter genutzt. Durch die Nähe zum Heizkraftwerk und dem hohen Anschlussgrad an das Fernwärmenetz bleibt der Stadtteil Sandow Fernwärmevorranggebiet. Die Umstellung des Fernwärmenetzes von Wasserdampf auf Heißwasser ist eine wichtige Maßnahme für die künftige wirtschaftliche und nachhaltige Versorgung des Stadtteils mit Wärme.

Wesentliche Einzelprojekte und Maßnahmenschwerpunkte sind:

→ Anpassung des Wohnungsangebotes / Bedarfsabhängiger Rückbau:

- kleinflächiger kompakter Rückbau
- punktueller Rückbau
- Teilrückbau von Einzelstandorten
- Stilllegung von Geschossen (als Übergangslösung)
- Ergänzende Wohnprojekte in der Spezifik des Stadtteils → „Wohnen an der Spree“, Generationenwohnen, Projekte zur energetischen Erneuerung
- Aufwertung des Wohnumfeldes (Kneippanlage, Mietergärten, Generationsbegegnungsstätte) insbesondere unter dem Aspekten „Barrierefreier Stadtteil“ und „Generationsgerechter Stadtteil“

→ Soziale und technische Infrastruktur:

- Weiterführung der gesteuerten Erneuerung der Bildungsinfrastruktur sowie des Netzes an Gemeinbedarfsflächen, z.B.
 - Christoph-Kolumbus-Grundschule → Grundschulzentrum
 - Fontane - Gesamtschule, Kahrener Straße
 - Haus der Generationen „Carpe Diem“
 - Begegnungsstätte „Herbstlaub“ Am Doll 1 → Erweiterung und Neubau

- Stärkung und Ausbau der Bücherei Sandow in enger Verknüpfung mit der Entwicklung des Grundschulzentrums Sandow
 - Rückbau sozialer und technischer Infrastruktur in Abhängigkeit Wohnraumanpassung und Bevölkerungsentwicklung
- Weiterführung des Stadtteilmanagements / Ausbau von Netzwerkstrukturen → Installierung Bürgerbeirat → Verstetigung der Sozialen Stadt
- Erhalt und Aufwertung des Grünsystems entlang der Spree (Stadt am Fluss):
- Fortsetzung der Aufwertung Spreegrün
 - SandowKahn
 - Veloroute entlang der Spree
 - Kleines Spreewehr
 - Wasserwandern
 - Ludwig-Leichhardt-Allee mit Leichhardt-Brücke
 - Sanierung bestehender und Schaffung neuer Brückenverbindungen über die Spree zur Quartiersverknüpfung und zum Barriereabbau
- Wichtige Einzelprojekte und -aufgaben:
- Sanierung des Planetariums / Instandsetzung und Ausbau Planetenpark
 - Errichtung einer barrierefreien Bahntrassenquerung am Stadion der Freundschaft
 - Weiterführung der Aufwertung und Freiflächengestaltung des Stadtteilzentrums und des öffentlichen Raums, Bürgerpark zwischen Stadtteilzentrum und Spree (ehem. KITA) insbesondere unter den Aspekten „Barrierefreie Wegeführung“
 - Entwicklung des Standortes Am Spreeufer 14 / 15 zum „Familienhaus“ als Begegnungszentrum für Generationen und Zentrum für Familienunterstützung und -hilfe
 - Entwicklung und Aufwertung des Standortes Mentana, Bodelschwinghstraße
 - Ausbau der Achse „Cottbuser Ostsee“
 - Aufwertung wichtiger Verkehrsverbindungen / Verbesserung der Anbindung an das Stadtzentrum durch gestalterische Aufwertung der vorhandenen Wegebeziehungen
 - Überprüfung Möglichkeiten für ein Park- und Verkehrsleitsystem / Ordnung des Parkverkehrs
 - Sanierung der verkehrlichen Infrastruktur mit Schwerpunkt auf die barrierefreie Gestaltung der Gehwege und die Stärkung des Umweltverbundes (Umsteigehaltstelle, Ost-West-Veloroute)
- Brachflächenaktivierung
- Um- und Nachnutzung von Flächenpotenzialen - schwerpunktmäßig nordöstliche Flächen, Bereiche an den Hauptverkehrsachsen sowie Spreelagen unter Einhaltung eines ausreichenden Freiraums zur Spree
 - zur Schaffung eines diversifizierten Wohnangebotes
 - zur Ansiedlung von gewerblichen und gemischten Flächen für neues Arbeiten und private Freizeit- und Dienstleistungsangebote in unmittelbarer Nähe zum Wohnen und zur Spree
- Neugestaltung der öffentlichen Infrastruktur – Straßen:
- z.B. Willy-Brandt-Straße, Sandower Straße, Dissenchener Straße

II 3 Ströbitz

Das Gebiet hat in der Stadtumbaustrategie zweite Entwicklungspriorität mit mittlerem Handlungsbedarf. Ziel ist es, ähnlich Sandow, den Stadtteil Ströbitz langfristig unter behutsamer Umstrukturierung weiterhin stabil zu halten. Dazu zählen die Schaffung neuer Wohnangebote und Aufwertungsmaßnahmen ebenso wie punktuelle Rückbaumaßnahmen in Anpassung an die Nachfrageentwicklung.

Wesentliche Einzelprojekte und Maßnahmenschwerpunkte sind:

→ Anpassung des Wohnungsangebotes / Bedarfsabhängiger Rückbau

- kleinflächiger kompakter Rückbau, punktueller Rückbau, Teilrückbau von Einzelstandorten, Stilllegung von Geschossen
- Rückführung der stadttechnischen Infrastruktur im Zusammenhang mit der Wohnraumanpassung
- ergänzende Wohnprojekte mit dem Schwerpunkt „Energie in der Stadt“, u.a. energetische Sanierung des Wohnungsangebotes
- zielgruppenorientierte Wohnumfeldaufwertung – Familien, Jugendliche
- Verbesserung des Freiraumangebotes und der Freiraumstruktur

→ Sicherung der Bildungsinfrastruktur

- Stärkung des Standortes Nevoigt-Grundschule durch Sanierung, Gestaltung des Schulhofs und der Außenanlagen sowie Sanierung der Turnhalle

→ Monitoring im Stadtteil

- Intensive Beobachtung des Stadtteils hinsichtlich Segregationerscheinungen und Prüfung gegensteuernder Maßnahmen
- Etablierung von Netzwerkstrukturen
- Prüfung Notwendigkeit von Maßnahmen der Sozialen Stadt im Kontext des Handlungsraums Brunschwig

→ Wichtige Einzelprojekte und -aufgaben:

- Sanierung der verkehrlichen Infrastruktur mit Schwerpunkt auf die barrierefreie Gestaltung der Gehwege und die Stärkung des Umweltverbundes (Umsteigehaltestelle Ströbitz)

II 4.1 Spremberger Vorstadt Mitte / Ost

Das Gebiet hat in der Stadtumbaustrategie zweite Entwicklungspriorität mit mittlerem Handlungsbedarf. Der Spremberger Vorstadt Mitte / Ost kommt aufgrund ihrer Lage im Stadtgefüge eine wichtige Gelenkfunktion zu. Zudem hat der Stadtteil eine herausragende Bedeutung aufgrund der Vereinigung oberzentraler Funktionen mit dem: Carl-Thiem-Klinikum und angrenzenden medizinischen Einrichtungen, dem Sportzentrum mit einem Schule-Leistungssport-Verbundsystem, mit Wirtschaftsstandorten, wie Vattenfall Europe oder dem Behördenzentrum Südeck oder mit dem tangierenden Bahnhofsareal sowie dem Cottbuser Messe- und Kongressstandort am Spreeauenpark.

Das Gebiet ist durch eine stark differenzierte Bebauungs- und Funktionsstruktur charakterisiert; die Kopplung von Gebäudesanierungen mit Wohnumfeldgestaltungen und Maßnahmen zur Verbesserung des öffentlichen Raums sowie der Infrastruktur im Rahmen der ZiS-Förderung haben bereits eine deutliche Stabilisierung im Handlungsraum bewirkt. Aufgrund des hohen Anteils älterer Menschen im Quartier ist es weiterhin erforderlich, ein ausreichendes Angebot an altengerechten Wohnungen zu schaffen.

Wesentliche Einzelprojekte und Maßnahmenswerpunkte sind:

→ Anpassung des Wohnungsangebotes / vereinzelt bedarfsabhängiger Rückbau:

- Weiterführung von Sanierung, Umbau und Anpassung der Bestandsgebäude, insbesondere unter dem Schwerpunkt „Generationsgerechtes Wohnen“
- neue Wohnprojekte – Modellquartier für Generationenwohnen
- Weiterführung der Aufwertung des Wohnumfeldes (insbes. Spremberger Vorstadt Mitte, Fontaneplatz, Eichenplatz, Huttenplatz)
- punktueller Rückbau in Abhängigkeit der Nachfrageentwicklung

→ Aufwertung der Stadtachsen / verkehrlichen Infrastruktur → Überwindung der räumlichen Barriere Wirkung, Begrünung:

- Strukturierung der Stadtachsen Thiemstraße und Straße der Jugend, insbesondere für den Fuß- und Radverkehr
- Neugestaltung Straße der Jugend zwischen Breithaus und Stadtring
- Neugestaltung des Knotenpunkt Welzower Straße / Thiemstraße
- Neugestaltung der Vetschauer Straße und der Hermann-Löns-Straße (auch als Grünachse zwischen Sachsendorfer Wiesen und Sportzentrum / Spreeraum)

→ Gelände Bautzener Straße – ehemalige JVA:

- Errichtung einer Gedenk-, Bildungs- u. Begegnungsstätte zur Dokumentation der Geschichte als politisches Gefängnis - Menschenrechtszentrum
- Aktivierung und Nachnutzung der angrenzenden Brachflächen

→ Sicherung und Weiterentwicklung des Standortes Sportzentrum:

- Aufwertung des Objektes Bautzener Straße 91 einschließlich notwendiger Freilegungsmaßnahmen
- Sanierung des SSB-Hochhaus Dresdener Straße 18
- Erweiterung der Boxerhalle für den Radsportbereich
- Ausbau / Erweiterung notwendiger Funktionsgebäude und bedarfsweise Rückbau von nicht mehr benötigten Anlagen / Einrichtungen
- nutzungsspezifische Neuordnung von Flächen
- Freiflächengestaltung, insbes. zur Dresdener Straße und Hermann-Löns-Straße

→ Sanierung und Sicherung der historischen Altbaubestände und gewachsenen Strukturen:

- Straßenbegleitende Bebauung Straße der Jugend
- Bebauung im Quartier Senftenberger - Calauer - Räschener Straße

→ Wichtige Einzelprojekte und -aufgaben:

- Sicherung und Fortführung der Sanierung der Bildungsinfrastruktur → Fröbel-Grundschule mit Turnhalle
- Sanierung und Nachnutzung der Bebauung auf der Westseite des „Dresdener Tors“
- Weiterführung der Sanierung der Sportbetonten Grundschule, Drebkauer Straße 43 → Turnhalle A
- Stärkung der Bildungs- und sozialen Infrastruktur → z.B. Lila Villa, Schul- und Kitastandorte
- Maßnahmen zur barrierefreien Wegeführung im öffentlichen Raum
- Maßnahmen zur Begrünung von Straßen / Wegen

II 4.2 Westliche Spremberger Vorstadt

Das Gebiet hat in der Stadtumbaustrategie dritte Entwicklungspriorität mit niedrigem Handlungsbedarf. Sanierungs- und Aufwertungsmaßnahmen im Quartier sind weitestgehend umgesetzt.

Wesentliche Einzelprojekte und Maßnahmenschwerpunkte sind:

- Reduzierung des Wohnungsangebotes in Abhängigkeit der Nachfrageentwicklung
- Stärkung des Grünraums Priorgraben und der Sportanlagen Priorgraben als gesamtstädtisch bedeutender Erholungs- und Freizeitraum

II 5 Sachsendorf-Madlow

Das Gebiet hat in der Stadtumbaustrategie dritte Entwicklungspriorität mit mittlerem bis hohem Handlungsbedarf. Fokus für den Stadtumbau ist die weitere Leerstandgefährdung aufgrund der prognostizierten Bevölkerungsentwicklung. Ziel ist, Sachsendorf-Madlow als Stadtteil durch Anknüpfung an den bereits aktiv erfolgten Umbauprozess in der 1. Förderperiode weiter zu stabilisieren und zu sichern.

Durch den weit voran geschrittenen Stadtumbauprozess in Sachsendorf-Madlow dienen die Maßnahmen an der bestehenden technischen Infrastruktur der Effizienzsteigerung in den Netzen unter Berücksichtigung sinkender Verbrauchszahlen.

Wesentliche Einzelprojekte und Maßnahmenschwerpunkte sind:

- Rückbau:
 - Fortsetzung des Rückbaus von Wohngebäuden in Anknüpfung an die bisherige Quartiersstrategie zum Rückbau
 - Weiterführung des Rückbaus der kommunalen und technischen Infrastruktur in den Quartieren mit flächenhaften Rückbau
- Soziale Begleitung des Stadtumbauprozesses:
 - Findung geeigneter Formen der weiterführenden sozialen Begleitung des Stadtteils / Stadtteilmanagement und Stadtteilladen
 - Fortführung und Stärkung der Netzwerkbildung aufgrund der erneuten Segregationsgefahr im Zusammenhang mit der perspektivischen Leerstandszunahme

→ Wichtige Einzelmaßnahmen und -aufgaben:

- Sanierung / Fortführung der Modernisierung Grundschulzentrum Sachsendorf (Regine-Hildebrandt-Grundschule) inklusive Turnhalle
- Sicherung der langfristig stabilen und integrierten Sozialeinrichtungen
- Ausbau der Sportanlagen Poznaner Straße
- Entwicklung des Gewerbestandes Hegelstraße / Stadtrand
- Instandsetzung / Neugestaltung der Hauptverkehrsachsen → Gelsenkirchener Allee, Teilbereiche Lipezker Straße
- Städtebauliche Sicherung der Europakreuzung als Stadteingang
- Aufwertung des Grünzugs Sachendorfer Wiesen – Spree über die Hermann-Löns-Straße
- Aufbau eines Flächenmanagements / Prüfung Brachflächennachnutzung
- Stärkung und Stabilisierung des Standortes der Hochschule Lausitz
- Stärkung des Umweltverbundes (Umsteigehaltstellen Madlow und Gelsenkirchener Allee)
- Inwertsetzung der Priormühle

II 6.1 Neu-Schmellwitz

Das Gebiet hat in der Stadtumbaustrategie dritte Entwicklungspriorität mit hohem Handlungsbedarf. Neu-Schmellwitz wird der Schwerpunkt des Wohnungsrückbaus im Rahmen des Stadtumbaus in den kommenden Jahren sein.

Das teilträumliche Stadtumbaukonzept Neu-Schmellwitz sieht in der derzeit in Umsetzung befindlichen Alternativvariante eine eher disperse, für die technische Infrastruktur ungünstige Rückbaureihenfolge der Quartiere vor. Daraus ergeben sich notwendige Neuverlegungen von Fernwärme- und Trinkwasserleitungen oder alternative Anpassungsmaßnahmen. Im Rahmen des weiteren Stadtumbauprozesses sollten die Rückbauvarianten deshalb zugunsten nachhaltiger Lösung überprüft werden und sich der ursprünglichen Zielvariante annähern.

Wesentliche Einzelprojekte und Maßnahmenswerpunkte sind:

→ Wohnungsrückbau und Folgemaßnahmen:

- Fortsetzung des flächenhaften Rückbaus von Wohngebäuden
- Anpassung und Rückbau der kommunalen und sozialen Infrastruktur / Stilllegung und Rückbau von stadttechnischer und verkehrlicher Infrastruktur (Flächenentsiegelung)

→ Verstetigung der Sozialen Stadt:

- Fortsetzung der sozialen Begleitung des Stadtteils durch Stadtteilmanagement und Stadtteillauden insbesondere für die Begleitung der Umsiedlung von Bevölkerungsschichten und Vereinen in die innenstadtnahen Lagen Sandow, Schmellwitz Mitte und Spremberger Vorstadt
- Stärkung der Netzwerkbildung / neue soziale Projekte / Projekte des lokalen Aktionsplans
- Verbesserung des Zugangs zu Arbeit und Qualifikation
- Sicherung gleichberechtigter Teilhabe aller Bevölkerungsschichten

→ Wichtige Einzelmaßnahmen und -aufgaben:

- Erarbeitung und Umsetzung von Konzepten zur Zwischen- und Nachnutzung der Rückbauflächen → z.B. ökologisch, ökonomisch, sozial orientierte Gestaltungslösungen
- Prüfung und Festsetzung von Aufforstungsflächen (Erholungswald)
- Aufbau eines Flächenmanagements
- Entwicklung von Teilbereichen für kleinteilige, eigentumsorientierte Wohnformen

II 6.2 Schmellwitz Mitte

Das Gebiet hat in der Stadtumbaustrategie zweite Entwicklungspriorität mit mittlerem Handlungsbedarf. Schmellwitz Mitte hat als noch relativ stabiler Stadtteil direkte Funktionsbeziehungen zur Nördlichen Innenstadt (Handlungsraum Innenstadt 1.5) und steht in Querbeziehung zu Neu-Schmellwitz als potenzielles Zuzugsquartier. Zur weiteren Stabilisierung und Sicherung ist der Handlungsraum im Stadtbau zu berücksichtigen.

Wesentliche Einzelprojekte und Maßnahmenswerpunkte sind:

- Anpassung und Neugestaltung der Infrastruktur sowie Aufwertung wichtiger Wegeverbindungen, z.B.:
 - Sielower Landstraße und nördlicher Zugang zur Brandenburgischen Technischen Universität vom Mittleren Ring → Stadtentree Nord
 - Schmellwitzer Straße
 - Wohnstraßen, hier insbesondere Geh- und Radwege
 - wichtige Quartiersachsen (z.B. Drachhausener Straße)
- Stärkung der sozialen Infrastruktur:
 - Fortführung der Sanierung der Astrid-Lindgren-Grundschule inklusive Turnhalle
 - Neubau eines Kreativzentrums für den Hort und das Stadtgebiet auf dem Gelände der Astrid-Lindgren-Grundschule
 - Sicherung und Sanierung des Standortes Pestalozzi-Förderschule als städtischer Integrationsstandort mit Sonderpädagogischem Schwerpunkt
 - Stabilisierung der Sportanlagen FSV Victoria Cottbus
- Stärkung der Wohnstandorte mit Folgemaßnahmen:
 - Entwicklung neuer Angebote und Wohnformen, hier insbesondere Quartier Nordrand, Windmühlensiedlung, Cottbuser Heide, Musikerviertel
 - Sicherung und Stabilisierung der bestehenden Siedlungsräume und Siedlungsqualitäten
 - Aufwertung des Wohnumfeldes in den Wohnquartieren / Schaffung von Angeboten zur Verbesserung der Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum (Spielanlagen, Generationsbegegnungsstätte u.a.)
 - Umsetzung von Maßnahmen zur barrierefreien Wegeführung

7 Abgleich mit bisherigen sektoralen und räumlichen Konzepten

7.1 Sektorale Konzepte

7.1.1 Konzepte zur wirtschaftlichen Entwicklung

Standortentwicklungskonzept 2006

Cottbus ist einer von 15 Regionalen Wachstumskernen (RWK) im Land Brandenburg, der auf der Basis eines 2006 erarbeiteten Standortentwicklungskonzeptes (STOEK) als Impulsgeber für die wirtschaftliche Entwicklung der Region gestärkt werden soll. In einem ersten Schritt wurden die Eigenpotenziale der Stadt analysiert, in einem zweiten Schritt die Zielsetzungen und Rahmenbedingungen für die wirtschaftliche Entwicklung und Stärkung der Wirtschaftskraft bestimmt und anschließend erste Projekte und Maßnahmen, die zur Erreichung der Zielstellungen zu ergreifen sind, fixiert.

Ausgehend von den Stärken der Stadt und den Potenzialen der Wirtschaft formulierte das Standortentwicklungskonzept 2006 folgende Zielstellungen für die Entwicklung des RWK:

- die Stärkung der Stadt als Dienstleistungszentrum,
- den Ausbau des Kompetenzzentrums für Energietechnologie,
- die Nutzung und Erweiterung der Branchenkompetenzen für den Ausbau regionaler Wertschöpfungsketten,
- die stärkere Profilierung zur Stadt der Bildung und Forschung und
- die Stärkung des Kultur, Sport- und Tourismusprofils.

Das Standortentwicklungskonzept dient als Grundlage, die vorhandenen Ressourcen und Drittmittel auf effiziente und strukturwirksame Projekte zu lenken.

Die benannten Schwerpunktziele entsprechen den Leitbildern und Entwicklungszielen des INSEKS und dementsprechend auch dem Stadtumbaustrategiekonzept. Prioritäre RWK-Projekte befinden sich teilweise bereits in Umsetzung bzw. in Vorbereitung. Eine Fortschreibung des STOEK ist zeitnah vorgesehen und wird neue Zielsetzungen, die sich u. a. aus der Klimaschutzstrategie ergeben, berücksichtigen.

Gewerbeflächenentwicklungskonzept 2007

Zur Stärkung und Entwicklung des Wirtschaftsstandortes Cottbus wurde 2007 ein Gewerbeflächenentwicklungskonzept verfasst. Das Konzept geht von der Zielsetzung einer weiteren Profilierung in der Funktion als Regionaler Wachstumskern (RWK) unter Beachtung der vorhandenen Branchenkompetenzen aus.

Zur standörtlichen Bewertung ordnet das Konzept die vorhandenen GE-Flächen vier Schwerpunktgebieten zu: den Norden / Nordwesten, den Osten, die zentrumsnahe Lage und den Süden. Im Ergebnis wird deutlich, dass für die Umsetzung der wirtschaftlichen und räumlichen Zielsetzungen die Gewerbeflächen zu revitalisieren, anzupassen, neu auszuweisen aber auch teilweise zurückzunehmen sind.

Die Mehrheit der Flächenrücknahmen konzentriert sich dabei im Osten, Flächenneuausweisungen werden hingegen größtenteils im Nordwesten angestrebt. Als Revitalisierungsgebiete werden Flächen im

Nordwesten sowie im Osten benannt. Anpassungsbedarfe werden im gesamten Stadtgebiet für notwendig erachtet. Das Gewerbeflächenentwicklungskonzept setzt den räumlichen Entwicklungsschwerpunkt von GE / GI – Flächen in den Jahren bis 2020 sowohl im Norden / Nordwesten (Neuausweisung des TIP) als auch im Osten (Revitalisierungsgebiete).

Im Rahmen der zurzeit in Erarbeitung befindlichen Klimaschutzstrategie sollte ein besonderer Schwerpunkt der Gewerbeflächenentwicklung auf die Bereitstellung von Strukturen für die Energiewirtschaft, Energietechnologie, Energieforschung gelegt werden, um die Rolle von Cottbus als Forschungszentrum für erneuerbare Energien innerhalb der Energieregion Lausitz zu stärken.

Mit der zunehmenden Freisetzung von Flächen aus dem Stadtumbau soll in Umsetzung des Gewerbeflächenentwicklungskonzeptes und im Zusammenhang mit der Neubearbeitung vom Flächennutzungsplan in Nachnutzung bisheriger Wohnflächen in Sachsendorf-Madlow neue Gewerbeflächen zugewiesen werden.

Konzept zur Einzelhandels- und Zentrenentwicklung der Stadt Cottbus

Vor dem Hintergrund, dass Cottbus als Oberzentrum von besonderer Bedeutung in der Region ist und dass durch die Novellierung des Baurechtes eine Prüfung der Auswirkungen aktueller Einzelhandelsentwicklungen auf städtebauliche Zielstellungen notwendig war, wurde im Juni 2009 die Fortschreibung des Konzeptes zur Einzelhandels- und Zentrenentwicklung beschlossen. Ziele des Konzeptes sind die Neudefinition von Entwicklungsspielräumen für Einzelhandelsstandorte, die Formulierung konzeptioneller Lösungswege zur Sicherung der oberzentralen Funktion in Bezug auf den Einzelhandel und die Erarbeitung entsprechender Handlungsstrategien für die nächsten 10 bis 15 Jahre.

Cottbus ist durch einen hohen Einzelhandelsbesatz in der Gesamtstadt aber insbesondere in Stadtteilen in dezentralen Lagen, wie Schmellwitz und Groß Gaglow / Gallinchen, geprägt.

Das Zentrenkonzept macht zum einen die Wechselwirkung zwischen den zentralen Versorgungsbereichen (A – Zentrum: Innenstadt, B – Zentren: Stadtteilzentren, C – Zentrum: Integriertes Einkaufszentrum mit Stadtteilbedeutung und D – Zentren: Nahversorgungszentren), den Nahversorgungslagen und den Ergänzungsstandorten mit großflächigem Einzelhandel deutlich und definiert zum anderen räumliche und funktionale Handlungsschwerpunkte.

Das Konzept hebt deutlich hervor, dass der innenstädtische Bereich (A – Zentrum) von oberster Priorität ist. Dementsprechend ist dieser Bereich vorrangig zu fördern und durch einzelhandelsbezogene und städtebauliche Maßnahmen zu attraktivieren. So ist vorgesehen, Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Hauptsortimenten vorrangig hier anzusiedeln. Die Entwicklung von weiteren Einzelhandelsstandorten an peripheren Standorten ist hingegen hinsichtlich der Auswirkung auf die Innenstadt zu prüfen und ggf. zu unterbinden. Größenordnung der Verkaufsflächen und das Angebot bilden hierfür die Entscheidungsgrundlage.

Das Konzept zur Einzelhandels- und Zentrenentwicklung bildet die Grundlage für die räumliche Schwerpunktsetzung hinsichtlich der Ansiedlung vom Einzelhandel. Es orientiert sich an dem im INSEK formulierten Leitbild Innen- vor Außenentwicklung und entspricht demnach auch der strategischen Ausrichtung des Stadtumbaustrategiekonzeptes. Die konsequente Umsetzung und der Einsatz von Instrumen-

tarien der Bauleitplanung sind für die Stärkung Cottbus als wirtschaftliches Zentrum folglich durchzuführen.

7.1.2 Konzepte zur verkehrs- und stadttechnischen Infrastruktur

Verkehrsentwicklungsplan 2020

Im Verkehrsentwicklungsplan 2020 für die Stadt Cottbus wird grundsätzlich das „Recht auf Mobilität“ zugesichert. Die Entwicklung der Verkehrsnetze soll in einer integrierten Planung nach den Zielen des Stadtumbaus und dem Prinzip Innen- vor Außenentwicklung erfolgen. Netzaus- und -umbau ist nur dort anzustreben, wo Defizite eindeutig nachweisbar sind bzw. Effekte der Nachhaltigkeit erreicht werden können.

Formuliert werden die Grundsätze, den Verkehr umweltschonender, sozialverträglicher und sicherer zu gestalten und mehr Qualität für Fußgänger, Radfahrer und Mobilitätsbehinderte zu erreichen. Der Verkehr soll der wirtschaftlichen Stärkung von Stadt und Region dienen und durch territoriale und verkehrsträgerübergreifende Kooperation bewältigt werden.

Die Ziele der Weiterentwicklung der Verkehrsnetze beinhalten die Verlagerung von großen Verkehrsmengen aus besonders sensiblen Bereichen heraus, die Bündelung der Verkehrsströme und Verkehrsberuhigungen. Eine Netzerweiterung ist nur in wenigen Fällen vorgesehen.

Dahingegen soll das Radverkehrsnetz ausgebaut und das ÖPNV-Netz im Sinne einer langfristigen und von der Stadt tragbaren Sicherung und Stärkung entwickelt werden, um eine den sich ändernden siedlungsstrukturellen, sozialen und altersstrukturellen Anforderungen gerecht werdende Verbindungs- und Erschließungsqualität zu gewährleisten und den Zielen der Schadstoffminimierung sowie der Lärmminimierung zu entsprechen.

Der Erhalt des Straßenbahnnetzes auf drei Linien in Verknüpfung mit der besseren Anbindung der Straßenbahn an den Cottbuser Hauptbahnhof wurde als Vorzugsvariante im Verkehrsentwicklungsplan vorgeschlagen. Die Stärkung des Straßenbahnverkehrs trägt zur Verbesserung der Lebensqualität durch eine Reduktion der Schadstoffemissionen und der Lärmbelastung sowie einer erhöhten Verkehrssicherheit bei. Sie ist im Luftreinhalte- und Aktionsplan für Cottbus festgeschrieben.

Gemäß dem Nationalen Radverkehrsplan 2002 – 2012 der Bundesregierung, werden die Steigerung der Radnutzung auf 26 % bis 2010 sowie die Erhöhung der Verkehrssicherheit als Oberziele benannt. Um dies zu erreichen soll das Radverkehrsnetz vervollständigt werden und ein Netz von Hauptverbindungen des Radverkehrs mit einem entsprechenden Leitsystem entstehen. Des Weiteren soll ein besseres Angebot für das Fahrradparken, vor allem an den Schnittstellen zum ÖPNV, entstehen, die Öffentlichkeitsarbeit ausgebaut werden und die Potenziale des Fahrradtourismus ausgeschöpft werden.

In Bezug auf die Einordnung der Stadt Cottbus in die regionalen Verkehrssysteme, weist vor allem die Anbindung des Schienenpersonenverkehrs, insbesondere des Fernverkehrs, Defizite auf und ist daher zukünftig zu stärken.

Der Verkehrsentwicklungsplan 2020 orientiert sich an den im INSEK benannten Grundsätzen und Leitbildern und entspricht damit in seinen festgelegten Zielen der strategischen Ausrichtung des Stadtumbaustategiekonzeptes. Der Erhalt und die Stärkung des ÖPNV, insbesondere des Straßenbahnverkehrs, in den zentrumsnahen Bereiche, sowie die Forderung des Cottbusverkehrs für eine Aufwertung und möglichst eine Verdichtung der Bereiche an den Straßenbahntrassen, unterstreicht erneut das formulierte Leitbild der Konzentration auf die kompakte Stadt. Zur Aktualisierung des Verkehrsentwicklungsplans bezüglich des Erhalts des Straßenbahnnetzes auf drei Linien wird zurzeit ein neues Gutachten erarbeitet. Als aktueller Schwerpunkt wird dabei die schon im Verkehrsentwicklungsplan untersuchte Verlängerung des Cottbuser Straßenbahnnetzes gesetzt. Auf Grundlage des Stadtumbaustategiekonzeptes Cottbus 2020 gilt es deshalb die zukünftige Entwicklung des Straßenbahnnetzes weiterhin zu diskutieren und an der gesamtstädtischen Strategie zu orientieren.

Rahmenplan Stadttechnik

Im Rahmenplan Stadttechnik (Teil des INSEK) sind die sektoralen Entwicklungsziele und Maßnahmen zum Ausbau und Umbau der technischen Infrastruktur im Betrachtungszeitraum bis 2020 zusammengefasst. Es werden dabei sowohl die erforderlichen Anpassungen der technischen Infrastruktur im Rahmen des Stadtumbaus als auch der Ausbau der zukünftigen Entwicklungsschwerpunkte berücksichtigt.

Die sich aus den Entwicklungszielen ergebenden einzelnen Maßnahmen für die Anpassung, den Umbau bzw. den Ausbau der Stadttechnik sind jeweils in drei Zeitebenen priorisiert, kurzfristige Maßnahmen bis 2010, mittelfristige bis 2013 und langfristige bis 2020. Die einzelnen Maßnahmen wurden den räumlichen Handlungsschwerpunkten zugeordnet. Im Mittelpunkt der Betrachtungen stehen die besonders vom Stadtumbau betroffenen Ver- und Versorgungsstrukturen der Fernwärme-, Trinkwasser- und Abwassersysteme.

Öffentliche Straßenbeleuchtung

Auf der Grundlage des Vertrages über die öffentliche Beleuchtung der Stadt Cottbus, organisiert die Stadt Cottbus den Bereich der Beleuchtung ihres Stadtgebietes. Ziel ist es eine sichere, bürgerfreundliche, preisgünstige, effiziente und umweltverträgliche Beleuchtung zu gewährleisten. Insbesondere die Anlagen zum Vertrag, Anlage 2 – Beleuchtungsstandart Stadt Cottbus und Anlage 4 – Leuchtenkatalog, sind zu berücksichtigen.

Luftreinhalteplan 2006, Lärmaktionsplan 2009

Als querschnittsorientierter Plan ist der Lärmaktionsplan wechselseitig verknüpft mit den Handlungsfeldern der Verkehrs-, Stadt- und Umweltplanung. Die Ziele der Vorgabe dieses strategischen Maßnahmenplans sind in anderen raumbezogenen Planungen zu berücksichtigen. Auf Grund der Wechselwirkungen und Synergien aber auch möglicher Zielkonflikte ist eine enge kooperative Abstimmung zwischen diesen Planungen unumgänglich.

Abwasserbeseitigungskonzept

Zur Erfüllung der gesetzlichen Abwasserbeseitigungspflicht wurde von der Stadt Cottbus 2006 ein Abwasserbeseitigungskonzept erstellt, mit dem Ziel die abwassertechnische Erschließung, der noch nicht an das öffentliche Kanalisations- und Kläranlagennetz angeschlossenen Stadtteile, Teilgebiete, Straßen und Einzelgrundstücke darzustellen und Aussagen zur Wirtschaftlichkeit dieser Erschließung, zur zeitlichen Abfolge und zu den erforderlichen finanziellen Mitteln zu treffen. Das Abwasserbeseitigungskonzept dient somit als Grundlage für die Konkretisierung der notwendigen Maßnahmen und der Finanzierung im Rahmen der Investitionsjahresplanung.

Neben einem Sanierungsbedarf von ca. 30 % (rund 166 km) der gesamten Kanalnetzlänge, wird ein Neubaubedarf für noch nicht angeschlossene Gebiete benannt.⁹

Angeichts des fortlaufenden Schrumpfungsprozesses der Stadt Cottbus und der damit verbundenen weiterhin notwendigen Reduzierung von Wohnungsbeständen, sollte im Abwasserbeseitigungskonzept eine Stellungnahme zum unvermeidlichen Abbau der Abwasserbeseitigungsinfrastruktur erfolgen, so dass eine ökonomisch und ökologisch sinnvolle Anpassung der Erschließungsart, der nach dem Stadtumbau abgetrennten Teilgebiete, durchgeführt werden kann.

7.1.3 Konzepte sozialer Infrastruktur

Gemeinwesenstudie 2005

Die Gemeinwesenstudie der Stadt Cottbus von 2005 beschäftigt sich vor dem Hintergrund der sinkenden Einwohnerzahl sowie der Verschiebung der Altersstrukturen mit den zukünftigen Entwicklungsperspektiven und Handlungsbedarfen für die städtische Gemeinwesenarbeit.

Die Studie weist darauf hin, dass vor allem Angebote für den steigenden Anteil an Senioren kontinuierlich zu schaffen bzw. zu erweitern sind. Das Sicherstellen von kurzen Wegen und einer guten Erreichbarkeit sind bei der Planung zu berücksichtigen. Für das Angebot an Kindertagesstätten geht die Studie mittelfristig von einem geringfügigen Reduzierungsbedarf aus, macht aber gleichzeitig deutlich, dass zwischen 2015 und 2020 eine spürbare Reduzierung vorzunehmen ist. Im Grundschulbereich seien dagegen über die geplanten Kapazitätsanpassungen hinaus keine größeren Reduzierungen erforderlich, wohingegen im Oberschulbereich in den kommenden Jahren nochmals Kapazitätsreduzierungen vorzunehmen sind. Die Studie geht weiterhin davon aus, dass bei den weiterführenden Schulen und den Einrichtungen für die Berufsausbildung in den kommenden Jahren ein drastischer Bedarfsrückgang einsetzen wird. Angebote der Jugendarbeit seien ebenso von einer Bedarfsanpassung bzw. -reduzierung betroffen.

Neben den Aussagen zur Bedarfsermittlung und -entwicklung hebt die Studie den besonderen Handlungsbedarf in den zwei Schwerpunkträumen des Stadtumbaus in Cottbus, Neu-Schmellwitz und Sachsendorf-Madlow, hervor. Massive bauliche Eingriffe einhergehend mit Veränderungen der Sozialstruktur

⁹ ohne die Stadtteil Gallinchen, Groß Gaglow und Kiekebusch

und das Auflösen gewachsener Nachbarschaften belasten das Gemeinwesen im hohen Maße. Beide Stadtteile werden daher als Schwerpunktgebiete für die Gemeinwesenarbeit für einen sozialverträglichen Umbauprozess benannt. Die Begleitung des Stadtumbaus durch das Programm Soziale Stadt trägt dem Rechnung.

Weiterer Punkt, besonders bei den peripheren Ortsteilen, ist der Erhalt und die Entwicklung der Gerätehäuser der Freiwilligen Feuerwehren zu einem Mittelpunkt im jeweiligen Ortsteil.

Die Gemeinwesenstudie entspricht in ihren grundsätzlichen Aussagen der strategischen Ausrichtung, den Leitbildern und den Handlungserfordernissen des Stadtumbaustrategiekonzeptes. Die zugrunde gelegten Prognosen und die sich daraus ergebenden Bedarfsermittlungen sind hinsichtlich der aktuellen Bevölkerungsprognosen zu prüfen.

Entwicklungskonzeption Kindertagesbetreuung 2009 bis 2013

Die Ermittlung für Betreuungsplätze erfolgt nach den Bedarfszahlen der Stadtgebiete Mitte / Ost (einschließlich Kiekebusch) / Süd (Stadtteil Sachsendorf-Madlow, Groß Gaglow und Gallinchen und Stadtteil Spremberger Vorstadt) / West und Nord. Der Bedarf ist hohen Schwankungen unterworfen und wird daher jährlich auf Grundlage der durchschnittlichen Inanspruchnahme aktualisiert. Für den Planungszeitraum 2009 bis 2013 weist die Bedarfsentwicklung gesamtstädtisch einen Überhang an Plätzen für die Altersgruppe null Jahre bis Schuleintritt aus. Dagegen zeigt der errechnete Betreuungsbedarf für Kinder im Grundschulalter im Planungszeitraum ein steigendes Defizit an Plätzen auf.

Um die Wirtschaftlichkeit der Kindertagesstätten gesamtstädtisch zu sichern, der Überkapazität in der Altersgruppe von null bis Schuleintritt und den Platzdefiziten in der Altersgruppe Grundschulalter entgegenzuwirken, wurde ein komplexes Netzwerk von Maßnahmen erstellt, welches Standortverlagerung, Schließung, Doppelnutzung (z.B. Schule / Hort), Erweiterung der Kapazitäten (z.B. durch Anbau), Neubau und Fortbestehen von Interimslösungen einbezieht. Für den Abbau der Überkapazitäten der Altersgruppe von null bis zum Schuleintritt gelten darüber hinaus die Ausnahmegenehmigungen als entbehrlich. Auslaufende Überlastungsverträge sind zu nutzen, um weitere notwendige Kapazitätsreduzierungen für diese Altersgruppe durchzuführen. Insbesondere ist zu prüfen, ob Träger mit den räumlichen Voraussetzungen und Bedingungen Plätze für das Vorschulalter in Plätze für das Grundschulalter umwandeln können. Die verbleibende Überkapazität in dieser Altersgruppe wird von Kindern aus umliegenden Gemeinden in Anspruch genommen. Angebote für Kinder mit einem Förderbedarf, für Integrationskindertagesstätten und Regelkindertagesstätten mit Integrationsgruppen sind in der Planung berücksichtigt. Um der steigenden Nachfrage an Angeboten für Kinder im Grundschulalter entgegenzukommen, gilt es im Rahmen des oben genannten Maßnahmennetzwerkes weiterhin die Ausnahmegenehmigungen bei Bedarf beizubehalten. Die Betreuung der Kinder im Grundschulalter wird vorrangig am gesicherten Grundschulstandort geplant. In der Bedarfsplanung wird die Inanspruchnahme von Schul- und Hortplätzen der Kinder der Stadt Cottbus und den umliegenden Gemeinden fortgeschrieben.

Das Entwicklungskonzept orientiert sich an dem zu erwartenden Bedarf im benannten Zeitraum, wobei eine erforderliche Verdichtung des Betreuungsplatzangebotes in den inneren Stadtteilen deutlich wird. Dies entspricht der strategischen Ausrichtung des Stadtumbaustrategiekonzeptes. Eine Fortschreibung des Monitorings und der Entwicklungskonzeption der Kindertagesbetreuung ist bis 2013 notwendig, so-

dass die Anpassung auf künftige Bedarfe, z.B. zeitlicher Vorlauf wegen Rückbau in bestimmten Stadtteilen und neue Flächennutzungsstrategien, gesichert ist. Auch bei weiteren Fortschreibungen sollte Bezug auf die Aussagen des Stadtumbaustrategiekonzeptes genommen werden.

Schulentwicklungsplan 2007-2012

Der Schulentwicklungsplan macht deutlich, dass der zu erwartende Einwohnerrückgang und der veränderte Altersaufbau der Bevölkerung Auswirkungen auf die Angebotsstruktur der sozialen Infrastruktur haben. Der Plan zeigt, dass im Grundschulbereich zunächst ein leicht steigender Trend zu verzeichnen sein wird, der sich zum Ende des Planungszeitraumes abschwächen und umkehren wird. In der Sekundarstufe I wurde im Jahr 2006 / 07 das Schülertal durchschritten, die Zahlen werden leicht ansteigen und sich auf niedrigem Niveau stabilisieren. Dabei wurde beobachtet, dass die Nachfrage nach Gymnasialplätzen, wogegen die Nachfrage nach Oberschulenplätzen sinkt. Eine stärkere Profilierung der Schulform Gesamtschule soll zu einer Abschwächung dieses Trends beitragen. In der Sekundarstufe II, zu der auch die berufliche Bildung gehört, werden die stärksten Einschnitte zu verzeichnen sein. Die Schülerzahlen werden um ca. 50% gegenüber dem Stand des Jahres 2005 einbrechen und sich 2012 auf niedrigem Niveau stabilisieren. Ziel ist daher mögliche Förderprogramme des Bundes und des Landes für ausgewählte, nachhaltige Schulstandorte im investiven Bereich einzusetzen, um weiterhin über eine breite Palette von Bildungsangeboten zu verfügen und der Bedeutung von Cottbus als Oberzentrum gerecht zu werden. Die Zusammenarbeit mit dem Spree-Neiße-Kreis trägt hierzu bei.

Als Maßnahmen zur erfolgreichen Umsetzung der Ziele gelten u.a. Sanierungen (Gebäude sowie Außenanlagen), Angebotsverlagerungen, Ganztagsangebote (Bereich Grundschulen), Schließungen, Umnutzungen von leerfallenden Gebäuden, Erweiterungen, Doppelnutzungen sowie Neustrukturierungen und –zuweisungen.

Der Schulentwicklungsplan orientiert sich an dem sinkenden Bedarf im benannten Zeitraum und gleichzeitig strebt die Sicherung eines breiten Angebotes von Bildungseinrichtungen für die Stadt bzw. die Region an. Dies entspricht der strategischen Ausrichtung des Stadtumbaustrategiekonzeptes. Die Aktualisierung des Monitorings und des Schulenentwicklungsplans ab 2012 sollte abgestimmt mit den Aussagen des Stadtumbaustrategiekonzeptes durch eine Fortschreibung gesichert werden, sodass neue Erkenntnisse erarbeitet, Maßnahmen für die weitere Anpassung auf künftige Bedarfe beschlossen und Flächennutzungsstrategien entwickelt werden können.

7.2 Räumliche Konzepte

7.2.1 Sanierungsgebiet Modellstadt Cottbus, Rahmenplanung 2007

Das innerstädtische Sanierungsgebiet „Modellstadt Cottbus – Innenstadt“ wurde 1992 förmlich festgelegt, die Förderperiode endet mit dem Programmantrag 2011. Bis 2009 betrug der geleistete Sanierungsumfang bereits 85 %, sodass ein Großteil der Maßnahmen bereits abgeschlossen ist. Ein integraler Bestandteil der Sanierungssatzung bildet die Rahmenplanung, die Ziele und Zwecke der Sanierung,

d.h. die geplante bauliche, freiräumliche und nutzungsstrukturelle Entwicklung des Sanierungsgebietes konkretisiert und dazu grundlegende Leitlinien formuliert:

- die Bündelung der oberzentralen Einrichtungen bzw. Versorgungsstrukturen,
- das Generieren einer nachhaltigen Wirtschaftsstruktur durch eine aktive Bestandspflege innerstädtischer Unternehmen und die Förderung von Neuansiedlungen,
- die Beachtung der Grundsätze der Nachhaltigkeit und Stadtökologie bei städtebaulichen, grünplanerischen und versorgungstechnischen Planungen,
- die Stärkung des innerstädtischen Wohnens in einer verträglichen Mischung mit anderen innerstädtischen Nutzungen,
- Aufwertung und Verknüpfung der öffentlichen Räume sowie die Einbeziehung der „Naturräume“ / des Spreeraums zur Imageprägung als „grüne“ Lausitz-Metropole,
- die Bewahrung und Weiterentwicklung der historischen Bau- und Stadtstrukturen sowie
- Sicherung und Stärkung der Mobilität unter besonderer Berücksichtigung der Umweltverträglichkeit.

Handlungsschwerpunkte bilden demnach die Altbausanierung bzw. die Sanierung von Denkmälern (Denkmalschutz), die Baulückenschließung sowie die Brachflächen und Leerstandsbeseitigung einhergehend mit einer stadträumlichen und stadtstrukturellen „Heilung“ und die Neugestaltung und Aufwertung der öffentlichen Räume sowie verkehrliche Maßnahmen.

Die besondere Bedeutung des Stadtzentrums für eine nachhaltige Stadtentwicklung wird im Stadtumbaustrategiekonzept deutlich hervorgehoben. Die erarbeiteten Leitlinien und Entwicklungsziele für die „Modellstadt Cottbus – Innenstadt“ sind auch nach der Entlassung des Sanierungsgebietes mit hoher Priorität weiter zu verfolgen. Der Handlungsschwerpunkt Stadtmarketing ist dabei unverzüglich noch ausdrücklicher hervorzuheben und zu bearbeiten. Weitere Instrumente wie KMU, Eigentümerstandortgemeinschaften und die Initiative STADTWOHNEN sind auch künftig zu nutzen und zu fördern.

7.2.2 Innenstadtbereich Ostrow - Entwicklungskonzept

Das Entwicklungskonzept Ostrow wurde 2008 / 2009 erarbeitet und im November 2009 durch die Stadtverordnetenversammlung bestätigt. Im Konzept wird das Ziel formuliert, Ostrow als innerstädtisch attraktiven Wohn- und Arbeitsort mit vielfältigen Nutzungs- und Baustrukturen in enger stadträumlicher Verknüpfung zum Zentrum und zur Spree zu entwickeln.

Als zentrale Handlungsfelder werden die vorrangig wohnbauliche Nachnutzung großflächiger, stadträumlich integrierter Brachen, die Sanierung wertvoller, industriegeschichtlicher Bausubstanz, die Etablierung der Spreelage als Potenzial für Wohnumfeldqualität, Naherholung und Tourismus sowie die Qualifizierung der Ostrower Mitte als zentrumsnaher Dienstleistungsschwerpunkt benannt. Für Teilräume werden zudem Handlungsschwerpunkte formuliert, wie das Schaffen neuer Wohnqualitäten, Mehrgenerationennutzung, energieeffizientes Wohnen, Standortstärkung der lokalen Ökonomie sowie freizeitbezogene Entwicklung der Spreelagen.

Die Leitbilder und Handlungsschwerpunkte für den Handlungsraum Ostrow im Rahmen des Stadtumbaustrategiekonzeptes Cottbus 2020 basieren auf den Aussagen des Entwicklungskonzeptes.

Für die erfolgreiche Umsetzung des Entwicklungskonzeptes Ostrow wird der Einsatz planungsrechtlicher Instrumentarien, wie Änderungen im Bebauungsplan, die Unterstützung von Eigentümerstandortgemeinschaften und die Ausschreibung von öffentlichen Planungswettbewerben hinsichtlich der Stärkung Ostrows als zentralen Wohnstandort erforderlich.

7.2.3 Teilräumliche Konzepte – Sandow

Der Stadtteil Sandow wird seit 2002 als Aufwertungsschwerpunkt im Cottbuser Stadtumbauprozess benannt, weswegen 2005 ein Teilräumliches Stadtumbaukonzept erarbeitet wurde. Als Entwicklungsziel wird die behutsame Umstrukturierung zur stadträumlichen, funktionalen und sozialen Stärkung der Quartiere formuliert. Handlungsschwerpunkte bilden die Aufwertung des öffentlichen Raums, v.a. der Frei- und Grünräume sowie der Stadtteilzentren, das Schaffen neuer Wohnungsangebote durch Neubau, punktueller Rückbau in Teilräumen, die Bedarfsanpassung und Sicherung der sozialen Infrastruktur sowie die Stabilisierung der Sozialstruktur vor dem Hintergrund der demographischen Entwicklung. Aufwertungs-, Sanierungs- und Neubaumaßnahmen sowie vereinzelter Rückbau sind bereits in Teilbereichen erfolgt.

Die in diesem Konzept formulierten strategischen Ziele bzw. Handlungsschwerpunkte stimmen grundsätzlich mit der strategischen Ausrichtung des Stadtumbaustrategiekonzeptes überein, obwohl im letzteren die Rückbaumaßnahmen stärker im Vordergrund stehen. Eine Nachjustierung ist hinsichtlich der im Zielgruppenorientierten Wohnungskonzept erarbeiteten wohnungswirtschaftlichen und städtebaulichen Strategien notwendig, die u.a. eine Ausdifferenzierung der Entwicklungsziele für den westlichen bzw. östlichen Teilbereich Sandows vorsehen. Da Sandow als ein Stadtteil mit zweithöchster Entwicklungspriorität für die Stadtentwicklung eingestuft wird, ist eine Aktualisierung bzw. Fortschreibung des Teilräumlichen Stadtumbaukonzeptes Sandow möglichst zeitnah anzustreben, sodass die Vertiefung der Quartierskonzepte, die Überleitung in Bauleitpläne und Grundstücksneuordnungen und die objektscharfe Festlegung für die Rückbaumaßnahmen erfolgen kann.

Seit 2008 gehört Sandow zur Fördergebietskulisse Soziale Stadt, um zum einen auf die demographische Entwicklung (Generationenwechsel) und zum anderen auf die Veränderung der Sozialstruktur im Zuge des Umzugsmanagements im Rahmen des Stadtumbaus reagieren zu können. Dazu wurde 2009 das Integrierte Handlungskonzept „Soziale Stadt“ Sandow erarbeitet.

Handlungsschwerpunkte bilden die Generierung einer zukunftsfähigen Sozialstruktur, die Verbesserung der Lebens- und Wohnbedingungen, u.a. durch Ausdifferenzierung des Wohnungsangebotes und Anpassung des Wohnungsbestandes, die zielgruppenorientierte Anpassung der sozialen Infrastruktur, die Förderung lokaler Ökonomien sowie die Partizipation.

Die im Integrierten Handlungskonzept für den Stadtteil Sandow formulierten Ziele und Handlungsschwerpunkte decken sich mit denen des Stadtumbaustrategiekonzeptes Cottbus 2020.

7.2.4 Teilräumliche Konzepte – Sachsendorf-Madlow

Die vorbereitenden Untersuchungen von 2001 zur Festlegung des Sanierungsgebietes Sachsendorf-Madlow bilden die konzeptionelle und strategische Grundlage für den Stadtumbauprozess in Sachsendorf-Madlow und für die Entwicklung der Quartierskonzepte.

Die nachhaltige Sicherung des Stadtteils als Wohnort sowie dessen Weiterentwicklung von einem peripheren zu einem integrierten Cottbuser Stadtteil mit vielfältigen Verbindungen zum Umland wird als städtebauliches Leitbild formuliert.

Der Stadtumbau verfolgt dabei eine Doppelstrategie, die zum einen die Erhaltung und Aufwertung der zu stabilisierenden Wohnbereiche sowie des langfristig zu sichernden Wohnungsbestandes (Erhaltungsbereiche) und zum anderen den Rückbau von Wohnbausubstanz und die städtebauliche Neuordnung von Wohnbereichen (Neuordnungsbereiche) vorsieht.

In der Vorbereitenden Untersuchung wird auch die bedarfsgerechte Angebotsstrategie - als wohnungswirtschaftliche Strategie formuliert, die eine Ausdifferenzierung und Aufwertung des Wohnungsangebotes zur Lenkung und Sicherung der Nachfrage anstrebt. So sollen größere sowie kleinere preiswerte Mietwohnungen, Mietwohnungen mit verbessertem Komfort, Wohnungen für Haushaltsgründer, Altersgerechte Wohnungen und Eigentumswohnungen zur Stabilisierung der Nachfrage geschaffen werden.

Die in diesem Konzept formulierten Leitbilder und Strategien werden grundsätzlich im Stadtumbaustategiekonzept beibehalten. Auf weitere (größere) Aufwertungsmaßnahmen ist im Sinne der Innen- vor Außenentwicklung zu verzichten. Vor dem Hintergrund einer zukünftig steigenden Leerstandsgefährdung trotz des erfolgten Rückbaus, ist bereits eine Anpassung der räumlichen Abgrenzung von Erhaltungs- und Neuordnungsbereichen erfolgt. So ist für das bisher als Erhaltungsbereich gekennzeichnetes Quartier 4 Jänschwalder Straße verstärkt Rückbau vorgesehen. Dies spiegelt sich auch in der Darstellung der Handlungsräume im Stadtumbau 2020 wider. Für die zweite Phase des Stadtumbaus ist die Klärung und Aktualisierung der Sanierungsziele für Sachsendorf-Madlow erforderlich, was auch als Voraussetzung für den Abschluss des Sanierungsverfahrens 2016 / 17 gilt. Eine Fortschreibung des Teilräumlichen Stadtumbaukonzeptes Sachsendorf-Madlow wird für die Konkretisierung und die zeitliche Abfolge der Rückbaumaßnahmen notwendig sein.

Seit 1999 ist Sachsendorf-Madlow eine Fördergebietskulisse der Sozialen Stadt, um den Stadtum- und Rückbauprozess sozialverträglich zu begleiten. Dazu wurde 2001 ein Integriertes Handlungskonzept auf Grundlage der Vorbereitenden Untersuchung erarbeitet und verabschiedet mit dem Ziel, die Bewohnerstruktur im Gebiet sozial zu stabilisieren und eine möglichst breite soziale Durchmischung zu erhalten sowie die Gemeinwesenentwicklung zu stärken.

Handlungsschwerpunkte bildeten die Stabilisierung der Sozialstruktur, Sicherung und Verbesserung der ökologischen Qualität »Wohnen im Grünen«, Unterstützung lokaler sozialer Selbsthilfe, die Stärkung der lokalen Wirtschaft und der lokalen Arbeitsmarktninitiativen, die Erweiterung der Kultur- und Freizeitangebote sowie die Imageaufwertung gekoppelt mit Rückbaumaßnahmen, modellhaften Sanierungen und sinnvollen Flächennachnutzungen im Sinne der Doppelstrategie – Aufwertung und Neuordnung.

Die Maßnahmen im Rahmen des Förderprogramms Soziale Stadt sind weitestgehend abgeschlossen. Für den zukünftigen Stadtumbauprozess gilt Sachsendorf-Madlow als 2. Rückbaukulisse und daher werden keine weiteren Fördermittel für den Stadtteil angesetzt werden. Um die geschaffenen sozialen und lokalen Netzwerke zu sichern, sollte Sachsendorf-Madlow weiterhin eine Fördergebietskulisse der Sozialen Stadt bestehen bleiben. Eine weitere Anpassung und ggf. Verlagerung der sozialen Infrastruktur wird vor dem Hintergrund des weiteren Bevölkerungsrückgangs weiterhin notwendig sein.

7.2.5 Teilräumliche Konzepte - Neu-Schmellwitz

Die Großwohnsiedlung Neu-Schmellwitz wird seit 2002 als Rückbauschwerpunkt ohne weitere Aufwertungsmaßnahmen im Cottbuser Stadtumbauprozess benannt. Bereits 2002 wurde ein Teilräumliches Stadtumbaukonzept erarbeitet, welches 2005 durch das Teilräumliche Stadtumbaukonzept Neu-Schmellwitz, Strategie 2009 / 13 Zielvariante fortgeschrieben wurde. Für Neu-Schmellwitz werden folgende Grundsätze im Rahmen des Stadtumbaus verfolgt: die Konzentration des Rückbaus auf den östlichen Teilbereich, da hier die Wohnungsleerstände am größten sind und zudem deutlich weniger Wohnumfeldaufwertungen realisiert wurden, als im westlichen, die möglichst zeitliche Kopplung des Rückbaus der Wohngebäude mit dem Rückbau von Einrichtungen der sozialen Infrastruktur, um großflächige Stilllegungen von Erschließungsanlagen vorzunehmen sowie der Verzicht auf Ersatzneubau.

Die in diesem Konzept formulierten strategischen Ziele bzw. Handlungsschwerpunkte stimmen grundsätzlich mit der strategischen Ausrichtung des Stadtumbaustrategiekonzeptes überein. Eine Nachjustierung Fortschreibung des Teilräumlichen Stadtumbaukonzeptes Neu-Schmellwitz ist jedoch hinsichtlich der im Zielgruppenorientierten Wohnungskonzept erarbeiteten wohnungswirtschaftlichen und städtebaulichen Strategien für den westlichen Siedlungsbereich, d.h. die Fortführung des Rückbaus im Westen in angemessenen Zwischenständen, notwendig.

Seit 2007 gehört Neu-Schmellwitz zur Fördergebietskulisse Soziale Stadt, um mittels nicht-investiver Maßnahmen den Stadtum- und Rückbauprozess sozialverträglich zu begleiten. Dazu wurde 2009 das Integrierte Handlungskonzept Neu-Schmellwitz - Umsetzungsorientierte Handlungsempfehlungen Soziale Stadt Cottbus erarbeitet.

Handlungsschwerpunkte bilden die Stabilisierung der Sozialstruktur, die Anpassung und ggf. Verlagerung der sozialen Infrastruktur, die Verbesserung des Zugangs zu Arbeit und Qualifikation einhergehend mit der Verknüpfung von Arbeiten und Lernen mit dem Wohnort sowie die nicht bauliche Nachnutzung der Rückbauflächen mittels sozial, ökologisch und ökonomisch orientierter Freiraum-Gestaltungslösungen.

Die im Integrierten Handlungskonzept für den Neu-Schmellwitz formulierten Ziele und Handlungsschwerpunkte decken sich mit denen des Stadtumbaustrategiekonzeptes Cottbus 2020.

8 Steuerung und Umsetzung

8.1 Stadtumbaustrategiekonzept als kommunalpolitische Handlungsgrundlage

Das vorliegende Stadtumbaustrategiekonzept ist als Ergänzung, Aktualisierung und Weiterentwicklung des INSEK von 2007 die Grundlage für die Weiterführung des öffentlichen kommunalpolitischen Dialogs in den Gremien der Stadtverordnetenversammlung und örtlichen Vertretungen.

Ziel ist, das Stadtumbaustrategiekonzept 2020 als integrierte kommunalpolitische Handlungsgrundlage und Steuerungsinstrument für die Stadtentwicklung sowie als Grundlage für die Aktualisierung des INSEK zu bestätigen. Die vorliegende Fassung des Stadtumbaustrategiekonzeptes wird zur Beratung und Beschlussfassung Mitte 2010 in die politischen Gremien der Stadt eingebracht.

8.2 Prozesshaftigkeit der Entwicklungssteuerung und Prioritäten

Die Komplexität des Stadtumbauprozesses erfordert auch weiterhin eine ressortübergreifende Abstimmung und flexible Entwicklungsanpassung der Strategien und Maßnahmen an die sich permanent verändernden Rahmenbedingungen. Die im Zusammenhang mit der Erarbeitung des INSEKS entstandenen Organisations- und Verfahrensstrukturen wurden für die Erarbeitungsabstimmung des Stadtumbaustrategiekonzeptes genutzt und konnten verstetigt werden.

Im Rahmen des Kapitels 3 - Handlungsschwerpunkte der zukünftigen Stadtentwicklung - wurden die strategischen und räumlichen Prioritäten der Stadtentwicklung herausgearbeitet. Handlungsfelder und Maßnahmen der Stadtumbaustrategie 2020 werden auf Stadtteil- und Quartiersebene ohne Priorisierung im Kapitel 6 – Maßnahmenschwerpunkte – dargestellt. Mit der Listung im Umsetzungsplan 2009-2011 erfolgt die Festlegung vorrangig umzusetzender Maßnahmen.

8.3 Projektübersicht, Finanz- und Förderbedarf

Die Maßnahmenschwerpunkte des Stadtumbaus sind grundsätzlich mit der Investitionsplanung der Stadt Cottbus in Übereinstimmung zu bringen. Dabei ist der zur Verfügung stehende Finanzierungsrahmen der Stadt maßgeblich. Grundsätzlich ist festzustellen, dass es über die im Umsetzungsplan 2009-2011 gelisteten Maßnahmen hinaus einen wesentlichen Mehrbedarf an Maßnahmen gibt, die dem Gesamtprozess des Stadtumbaus dienen, jedoch auf Grund der gegenwärtigen angespannten Haushaltslage der Stadt Cottbus sowie der Förderbedingungen nicht realisiert werden können.

Allein für den Rückbau der bis 2020 prognostizierten zusätzlichen Leerstände von rd. 6.300 WE (bezogen auf das Szenario „Leerstandsniveau von 12 % halten“, Kap. 1.2.2. und Kap. 5.1.5.) ergibt sich ein geschätzter Mindestmittelbedarf in Höhe von rd. 18,9 Mio €.

Die derzeit bestehende negative Haushaltsentwicklung der Stadt Cottbus wird sich in den Folgejahren dramatisch aufgrund weiter sinkender Steuereinnahmen, allgemeiner Zuweisungen sowie steigender Sozialausgaben verstärken.

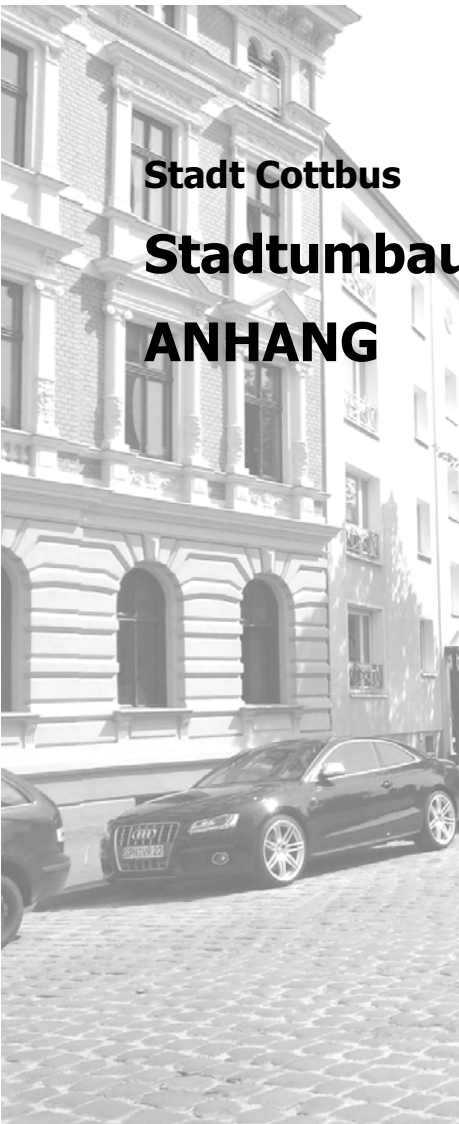
8.4 Monitoring und Evaluation

Zur Beobachtung und Überprüfung des Stadtentwicklungsprozesses wird das bereits 2005 / 2006 begonnene Stadtumbaumonitoring der Stadt Cottbus fortgeführt. Das Monitoring erfolgt auf gesamtstädtischer und stadtteilbezogener Ebene entsprechend den dargestellten Handlungsräumen. Die vorliegenden Daten und Unterlagen des bisherigen Stadtumbaumonitorings waren wichtige Grundlagen für die Bearbeitung des Stadtumbausstrategiekonzeptes. Auf räumlicher Ebene konnten sowohl Erkenntnisse für die Gesamtstadt als auch für die Stadtteile und festgelegten Beobachtungsräume gewonnen werden.

Stadt Cottbus

Stadtumbaustrategiekonzept Cottbus 2020

ANHANG



Quellenverzeichnis¹

Zielgruppenorientierte Wohnraumversorgung in der Stadt Cottbus (2010)

Integriertes Stadtentwicklungskonzept Cottbus 2020 „Mit Energie in die Zukunft (2008)

Stadtumbaumonitoring der Stadt Cottbus (2009)

Stadtumbauplan der Stadt Cottbus (2007)

Stadtumbaukonzept der Stadt Cottbus, 1. Fortschreibung (2006)

Stadtentwicklungskonzept Cottbus 2010 (1997)

Standortentwicklungskonzept für den Regionalen Wachstumskern Stadt Cottbus (2006)

Gewerbeflächenentwicklungskonzept für die Stadt Cottbus (2007)

Konzept zur Einzelhandels- und Zentrenentwicklung der Stadt Cottbus (2009)

Verkehrsentwicklungsplan 2020 mit den Teilen Radverkehrskonzept (2005), verkehrspolitische Zielstellung und Straßennetzkonzept (2006) und Zielnetz ÖPNV 2020 (2009) - als integrierter Verkehrsentwicklungsplan in Bearbeitung

Verkehrsentwicklungsplan 2020 (2006), Teil Zielnetz ÖPNV (2009)

Abwasserbeseitigungskonzept der Stadt Cottbus, aktualisierte Fassung (2006)

Gemeinwesenstudie Cottbus (2006)

Entwicklungskonzeption Kindertagesbetreuung der Stadt Cottbus 2009 – 2013 (2009)

Schulentwicklungsplan 2007 – 2011 (2008)

Rahmenplanung Sanierungsgebiet „Modellstadt Cottbus“, 5. Fortschreibung (2007)

Entwicklungskonzept und Tragfähigkeitsuntersuchung für den Innenstadtbereich Ostrow (2009)

Teilräumliches Stadtumbaukonzept Cottbus – Sandow (2005)

Integriertes Handlungskonzept „Soziale Stadt“ Sandow (Beschlussfassung 2010 geplant)

Rahmenplan Sanierungsgebiet Sachendorf-Madlow (1998)

Endbericht der Vorbereitenden Untersuchungen zu Festlegung des städtebaulichen Sanierungsgebietes Sachendorf-Madlow (2001)

Integriertes Handlungskonzept „Soziale Stadt“ Sachendorf-Madlow (2001)

Teilräumliches Konzept für den Stadtumbau Neu-Schmellwitz (2006)

Integriertes Handlungskonzept „Soziale Stadt“ Neu-Schmellwitz (2009)

¹ In Klammern Beschlussjahr

1.1 SANIERUNGSGEBIET MODELLSTADT COTTBUS Stadtzentrum	
Gesamtstadtteil Mitte Einwohner (EWO) 2008: 8.716 Entwicklung 2004-08: +5,7 % Prognose 2020: 9.325	Plankarte Entwicklungsprioritäten und Handlungsbedarfe¹ Plankarte Handlungsfelder Stadtumbau 2020 
Einstufung: erste Entwicklungspriorität mittlerer Handlungsbedarf Konsolidierungsgebiet	
Städtebauliche Bewertung	Wohnungswirtschaftliche Bewertung
Stand der Planungen / Umsetzung: ▪ Festlegung Sanierungsgebiet 1992 ▪ Ende der Förderperiode: 2014 ▪ geleisteter Sanierungsumfang bis 2009: ca. 85 % ▪ teilräumliches Verkehrskonzept „Innenstadt“ (in Diskussion) Alleinstellungsmerkmale: ▪ stadträumliches und funktionales Zentrum ▪ zentrale politische, administrative, soziale, kulturelle Einrichtungen ▪ zentrale Einzelhandelsstandorte (Spremberger Straße, Blechen-Carré, Galeria Kaufhof, Spreegalerie, Schlosskirchpassage) ▪ Spreeraum, Grünzüge und Grünräume von gesamtstädtischer Bedeutung (Imageprägende Naturräume) ▪ stadtdruckvoll historische Strukturen mit Stadtbildprägung ▪ besondere Bauwerke bzw. Denkmale, Kirchen mit Identitätsstiftendem Charakter (Spremberger Turm, Staatstheater, Oberkirche, Dielekraftwerk) ▪ besondere, Identitätsstiftende öffentliche Räume bzw. Plätze (u. a. Altmarkt, Spremberger Straße)	Nachfrageentwicklung: ▪ stark ausdifferenzierte Nachfragestruktur ▪ stark überdurchschnittliche Anteile bei 18- bis 29-Jährigen und 30- bis 44-Jährigen (jeweils 24 %, somit 5 %-Punkte über dem Durchschnitt) ▪ leicht überdurchschnittliche Anteile auch bei den Hochaltrigen sowie bei den Vorschulkindern ▪ Wanderungsgewinne sowohl innenstädtisch als auch von außerhalb ▪ bei Binnenwanderungen reger Austausch mit zentrumsnahen Bereichen von Ströbitz, Schmellwitz, tlw. auch Sandow und Spremberger Vorstadt ▪ zukünftig zwar ein Einwohnerrückgang zu erwarten, jedoch in weit geringerem Maße als gesamtstädtisch ▪ hauptsächlich durch negativen natürlichen Saldo, Nachfrage von außerhalb bzw. aus anderen Stadtteilen bleibt konstant
Strukturelle Besonderheiten: ▪ Nebeneinander von altem Zentrum (Spremberger Straße, Altmarkt), „neuem“ Zentrum (Stadtpromenade), historischer Gründerzeit (Westliche Stadterweiterung) und Grün- und Erholungsraum Spree ▪ historischer Stadtkern mit Resten der mittelalterlichen Stadtmauer, Grüning und umliegenden vor- und gründerzeitlichen Stadtstrukturen ▪ Freiraumnetz (grüner Ring Wallanlagen, Uferbereiche Spree und Mühlgraben, Mühleninsel, etc.) ▪ Park- und Grünanlagen: Puschkinpark, Schillerplatz, Goethepark, Blechen-Park ▪ hohe Erschließungsqualität durch die Verkehrsmittel des Umweltverbundes	Wohnungsangebot: ▪ ausdifferenziertes Wohnungsangebot ▪ sanierte und unsanierte Altbaubestände, vereinzelte Plattenbaubestände in zentraler Lage, Bestände der 1950er und 60er Jahre sowie kleinteilige Villenbebauung ▪ durch Förderung im Sanierungsgebiet Modellstadt Cottbus bereits seit 1992 Aufwertungsmaßnahmen im Wohnungsbestand und im Umfeld durchgeführt, dadurch Attraktivitätssteigerung des Stadtteils ▪ sehr gute Wohnlage, hoher Sanierungsgrad und hohe Wohnattraktivität der Bestände Preissegment: ▪ vorwiegend mittel- und höherpreisiges Segment, im Südosten z. T. eher mittelpreisig Perspektive: ▪ Wohnungsnachfrage bleibt stabil ▪ auch zukünftig verschiedene Nachfragergruppen unterschiedlichen Alters ▪ Schwerpunkt bei jüngeren, kleinen sowie

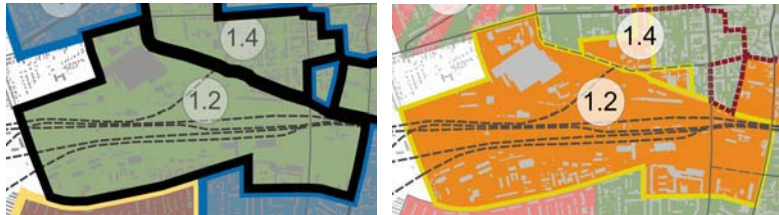
¹ Die im Anhang beigefügten Plankarten stellen Auszüge der Abbildungen „Entwicklungsprioritäten und Handlungsbedarfe“ (Abb.:9), „Handlungsfelder im Stadtumbau“ (Abb.: 10) und „Räumliches Entwicklungsprofil Wohnen – Strategien / Ziele 2020“ (Abb.: 5) dar. Die Legenden sind in den entsprechenden Abbildungen ersichtlich.

	einkommensstarken Haushalten, tlw. auch bei Hochaltrigen - aufgrund der Lagevorteile und hoher Attraktivität keine Leerstände zu erwarten - Gefahr weiterer Segregation
Integrierte Entwicklungsziele und -leitbilder	
die Sicherung und Weiterentwicklung als politisches, soziales, kulturelles, touristisches, Verwaltungs-, Dienstleistungs- und Einzelhandelszentrums zur Stärkung der Stadt Cottbus in seiner Funktion als Oberzentrum, die Stärkung und Weiterentwicklung der Wohnfunktion mit dem Schwerpunkt auf das gehobene, eigentumsorientierte Stadtwohnen, die Bewahrung charakteristischer und Stadtbild prägender Strukturen und Bauten im Sinne der städtebaulichen Denkmalpflege, die Aufwertung des öffentlichen Raums, insbesondere die Weiterentwicklung und Sicherung des Freiraumverbundsystems.	
Strategien	
Städtebauliche Strategie: Kontinuität und partiell Ergänzung Wohnungswirtschaftliche Strategie: Kontinuität und Ergänzung Rückbaustrategie: - kein Rückbau im Sinne von STU/Rückbau - vereinzelt sanierungsbedingter Rückbau von Substanz zur Neuordnung und Entwicklung Steuerungs- und Förderstrategie: - Sanierungsgebiet – S/E-Programm - Wohnraumförderung (Vorranggebiet Wohnen, Konsolidierungsgebiet im Stadtumbau)	Plankarte Räumliches Entwicklungsprofil Wohnen Strategie / Ziel 2020 
Handlungsschwerpunkte	
Städtebau / Stadtraum / Freiraum: - Abschluss der Sanierung und Weiterführung des Aufwertungsprozesses - Aktivierung Zukunftsstandorte (Brachflächen, bisherige Rückstandsbereiche, z.B. Meldeareal, Bereich Bürgerstraße)	
Wohnungswirtschaft: - bei stabiler Nachfrage laufende Instandhaltung notwendig - Mietpreissteigerungspotenzial bei einigen mittelpreisigen Beständen durch Sanierungsmaßnahmen, dadurch leichte Preisverschiebungen in Richtung höherpreisiges Segment möglich - Potenzial zur Ausdifferenzierung des Angebotes durch ergänzenden Neubau in den Baulücken - Punktueller Leerstandsreduzierungen durch Stilllegungen, Teilrückbau bzw. Ersatzneubau	
Stadtwirtschaft: - Steuerung der Einzelhandels- und Gewerbeentwicklung (Geschäftsstraßenmanagement / Innenstadtmarketing) - Stärken und Nutzen der wirtschaftlichen Potenziale	
Verkehr: - Sicherung der Mobilität vor allem der Bewohner und Besucher und der Erreichbarkeit unter besonderer Berücksichtigung des Umweltverbundes (Stärkung des Fußgänger-, Fahrrad- und öffentlichen Personennahverkehrs) - Vermeidung von nicht notwendigem Kfz-Verkehr - Minimierung von Lärm und Luftschadstoffen - Verminderung von Trennwirkungen des Verkehrs (Umgestaltung Bahnhofstraße) - besondere Berücksichtigung der Anforderungen mobilitätseingeschränkter Personengruppen	

Abgleich mit bisherigen konzeptionellen Grundlagen und sektoralen Konzepten

Das Sanierungsgebiet "Modellstadt Cottbus" wurde 1992 mit dem Ziel festgelegt, vorhandene Altbausubstanz zu retten, hohen Wohnanteil zu sichern und entsprechende Handels- und Dienstleistungsstruktur auszubauen. In den letzten Jahren lag der Schwerpunkt in der Aufwertung des öffentlichen Raumes sowie Sanierung öffentlicher Gebäude. Aktuell ist das zentrale Ziel eine Verbesserung der Zentrumsfunktion, laufende Instandhaltung und Aufwertung, sowie Aktivierung der Brachflächen- und Baulückenpotenziale.

Die erarbeiteten Leitlinien und Entwicklungsziele für die „Modellstadt Cottbus – Innenstadt“ sind auch nach der Entlassung des Sanierungsgebietes mit hoher Priorität weiter zu verfolgen. Der Handlungsschwerpunkt Stadtmarketing ist dabei unverzüglich noch ausdrücklicher hervorzuheben und zu bearbeiten. Weitere Instrumente wie KMU, Eigentümerstandortgemeinschaften und die Initiative STADTWOHNEN sind auch künftig zu nutzen und zu fördern.

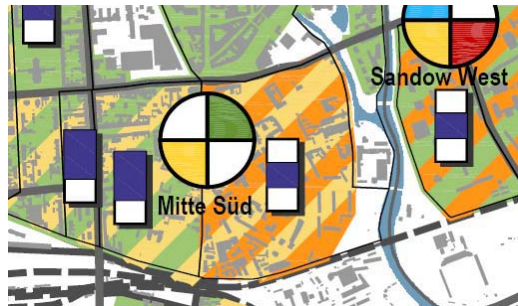
1.2 BAHNHOFSUMFELD Zu entwickelnder und integrierender Stadtbereich	
Einstufung: erste Entwicklungspriorität hoher Handlungsbedarf Umstrukturierungsgebiet mit Schwerpunkt auf Aktivierung und Neuordnung	Plankarte Entwicklungsprioritäten und Handlungsbedarfe Plankarte Handlungsfelder Stadtumbau 2020 
Städtebauliche Bewertung	
Stand der Planungen / Umsetzung: - Studie zur Verlagerung des Busbahnhofs auf den Bahnhofsvorplatz - Neubau auf Rückbaufläche Görlitzer Straße (Bürogebäude Knappschaft Bahn See) als erster Schritt zur räumlichen Fassung des Kreuzungsbereichs Stadtring / Bahnhofstraße	
Alleinstellungsmerkmale: - Stadtbereich mit zentraler funktionaler Bedeutung als Verkehrsknotenpunkt - Hauptbahnhof im Süden - großmaßstäbiger Gebäudekomplex Fürst-Pückler-Passage und Hotel (Radisson Blu Hotel) mit angrenzenden Bürogebäuden	
Strukturelle Besonderheiten: - Gleisanlagen in West-Ost-Verlauf mit weiträumiger Nord-Süd-Ausdehnung zwischen den Stadtteilen Mitte, Ströbitz (Quartier Westlicher Stadterweiterung) und Spremberger Vorstadt - Gleisanlagen als stadträumliche Barriere von gesamtstädtischer Bedeutung (Gliederung der Stadt in Quartiere und Stadtteile nördlich bzw. südlichen der Bahn) - Stadtachse: Bahnhofstraße einschl. Bahnofsbrücke - Innenstadteingang: Kreuzungsbereich Bahnhofstraße / Stadtring sowie Bahnofsbrücke - Zugänge: Hauptbahnhof im Süden von Vetschauer Str. (Kreuzung Stadtring / Thiemstr. / Vetschauer Str. ÖPNV-Knoten) und Spreewaldtunnel im Norden von W.-Külz-Str./ Schillerstr./ Güterzufuhrstr. (Westlichen Stadterweiterung)	

Integrierte Entwicklungsziele und -leitbilder	
▪ die Neuordnung und Aufwertung des Bahnhofs und seines Umfeldes als attraktives Stadtentree, bedeutender ÖPNV- Umsteigepunkt und als Scharnier zwischen Innenstadt und Spremberger Vorstadt, ▪ der Abbau der Trennwirkung und die Stärkung der Verflechtungsbeziehungen im Bereich der Bahnanlagen, ▪ die Sicherung der Barrierefreiheit des gesamten Bahnhofgeländes, insbesondere des Bahnhoftunnels, ▪ die Nach- und Zwischennutzungen der nördlich der Bahn gelegenen Flächen zur Aufwertung der Westlichen Stadterweiterung und zur innerstädtischen stadträumlichen Integration und ▪ die Imagebildung durch die Qualifizierung des Mittleren Grünrings.	
Strategien	
Städtebauliche Strategie: Aktivierung und Neuordnung	
Handlungsschwerpunkte	
Städtebau / Stadtraum / Freiraum: Südlicher Teilbereich: ▪ Entwicklung des Hauptbahnhofs zum multifunktionalen Verkehrsknoten mit stadträumlicher Signifikanz ▪ Neugestaltung bzw. Neuorganisation des Bahnhofsvorplatzes – Verlagerung Busbahnhof einschl. der Einbeziehung der Straßenbahn in den Bahnhofsvorplatz Östlicher Teilbereich: ▪ Herausarbeiten der Torsituation in die Innenstadt (Innenstadt-Entree) im Zusammenspiel von Bahnhof, Bahnhofsumfeld und Kreuzung Bahnhofstraße / Stadtring ▪ angemessene bauliche Nachnutzung der Rückbauflächen Weinbergstraße Nördlicher Teilbereich: ▪ Verflechtung Bahnhof - Innenstadt (Verlängerung Personentunnel nach Norden über Bahnsteig 12 hinaus bei Schließung des Spreewaldtunnels) ▪ Stadträumliche Integration des nördlichen Bahnhofsumfeldes durch kreative Zwischennutzungen („Grünes Band entlang der Bahn“)	
Verkehr: ▪ Umgestaltung zum zentralen, barrierefreien Umsteigepunkt zwischen Bahn, Straßenbahn und Stadt- und Regionalbus ▪ Vernetzung des ÖPNV, Fahrradverkehrs und des Pendlerverkehrs mit dem Regionalverkehr der Eisenbahn	

1.3 OSTROW (Ostrow und Teilbereich Sandow West) Umstrukturierungsgebiet mit vielfältigen Entwicklungspotenzialen	
▪ Modellgebiet „Energie in der Stadt“ (Fallgebiet in MIL-Gutachten) ▪ ExWoSt Modellgebiet „Eigentümerstandortgemeinschaft im Stadtumbau“	
Einwohner (EWO) 2008: 1.631 ² Entwicklung 2005-08: -5,3% ³ Prognose 2020: k.A.	Plankarte Entwicklungsprioritäten und Handlungsbedarfe Plankarte Handlungsfelder Stadtumbau 2020 
Einstufung: erste Entwicklungspriorität hoher Handlungsbedarf Umstrukturierungsgebiet	
Städtebauliche Bewertung	Wohnungswirtschaftliche Bewertung
Stand der Planungen / Umsetzung: ▪ Rückbau in Teilbereichen erfolgt ▪ Aufwertung öffentlicher Raum in Teilbereichen erfolgt (z. B. Straße der Jugend) ▪ Entwicklungskonzept (2009) noch in Abstimmung	Nachfrageentwicklung: ▪ ausdifferenzierte Nachfragestruktur ▪ überdurchschnittliche Anteile bei 18- bis 29-Jährigen und 30- bis 44-Jährigen ▪ leicht überdurchschnittliche Anteile auch bei den Hochaltrigen
Alleinstellungsmerkmale: ▪ zentrale Stadtlage ▪ Spreeraum mit Grünzügen ▪ Flächenpotenziale (ehem. Gewerbe- und Industriebrachen) ▪ soziale Versorgungseinrichtungen von gesamtstädtischer Bedeutung ▪ Nähe Stadion der Freundschaft, Kunstmuseum Dieselkraftwerk etc. ▪ Nähe zum Spreeauenpark, Tierpark, Branitzer Park etc. ▪ Nähe Hauptbahnhof	
Strukturelle Besonderheiten: ▪ vielfältige, heterogene teilräumliche Bau- und Nutzungsstrukturen ▪ z. T. historisch und architektonisch wertvolle (altindustrielle) Bausubstanz ▪ geprägt von Gewerbe- und Industriebrachen ▪ Stadtbild prägende Struktur: historische Dorflage Alt-Ostrow ▪ Stadtachse: Straße der Jugend	Wohnungsangebot: ▪ ausdifferenziertes Wohnungsangebot ▪ sanierte und unsanierte Altbaubestände, Plattenbaubestände östlich der Spree
	Preissegment: ▪ westlich der Spree mittelpreisig bis höherpreisig ▪ östlich der Spree preiswert bis mittelpreisig
	Perspektive: ▪ Wohnungsnachfrage bleibt stabil ▪ auch zukünftig verschiedene Nachfragergruppen unterschiedlichen Alters ▪ Schwerpunkt bei jüngeren, kleinen Haushalten sowie einkommensstarken Haushalten, tlw. auch bei Hochaltrigen

² Stadtumbaumonitoring Cottbus 2008, Stand Oktober 2009

³ Stadtumbaumonitoring Cottbus 2008, Stand Oktober 2009

Integrierte Entwicklungsziele und -leitbilder	
▪ die Aufwertung und Weiterentwicklung als attraktives Innenstadtquartier mit vielfältigen Funktionen und Nutzungsstrukturen und mit einer qualitätvollen Verflechtung zum Spreeraum sowie dessen Aufwertung, ▪ die Sicherung und Weiterentwicklung als Wohnstandort durch Ausdifferenzierung und Ergänzung des Wohnungsangebotes, ▪ die Neuordnung und Nachnutzung von Brachflächen einhergehend mit dem Abbau von stadträumlichen Barrieren und der Aufwertung des öffentlichen Raums, ▪ die Optimierung der verkehrlichen und technischen Infrastruktur, ▪ die Erprobung und Verstetigung einer Eigentümerstandortgemeinschaft Ostrow, ▪ die Stärkung der bestehenden und Neuetablierung kultureller und sozialer Angebote im Quartier, ▪ die bedarfsgerechte Ausstattung der Nahversorgung und ▪ die Prüfung des Einsatzes planungsrechtlicher Instrumentarien des besonderen Städtebaurechts.	
Strategien	
Differenzierte Entwicklungsziele und -strategien für den westlichen und östlichen Teilbereich Städtebauliche Strategien: West: Kontinuität und Aufwertung Ost: Aufwertung mit Umstrukturierung Wohnungswirtschaftliche Strategien: Kontinuität mit Ergänzung Rückbaustrategie: ▪ kein Rückbau im Sinne von STU / Rückbau ▪ vereinzelt sanierungsbedingter Rückbau von Substanz zur Neuordnung und Entwicklung Steuerungs- und Förderstrategie: ▪ Stadtumbau ▪ Wohnraumförderung (Vorranggebiet Wohnen, Konsolidierungsgebiet im Stadtumbau) – Erweiterung der Kulisse im Osten (Sandow) ▪ Prüfen der Verwendung städtebaulicher Instrumentarien	Plankarte Räumliches Entwicklungsprofil Wohnen Strategie / Ziel 2020 
Handlungsschwerpunkte	
Städtebau / Stadtraum / Freiraum: ▪ Städtebauliche Neuordnung zum Abbau von stadträumlichen Brüchen, städtebauliche Profilierung und Bildung von Teilmilieus ▪ Zwischen- und Nachnutzung von Brachen / leerstehender, wertvoller Bausubstanz (Aktivierung „Barackenstadt“ und „Spreeufer“) ▪ Stärken der Verflechtung von Zentrum, Spreeraum, Sandow und Spremberger Vorstadt Ost ▪ Aufwertung des öffentlichen Raums (Ostrower Platz), v.a. freizeit- und erholungsbezogene Entwicklung der Spreeanlagen	
Wohnungswirtschaft: ▪ Ausdifferenzierung und Ergänzung des Wohnungsangebotes durch Neubebauung von Brachflächen bzw. Baulücken (Schwerpunkt: energieeffizientes Wohnen) ▪ Qualifizierung der Wohnungsbestände durch energetische Aufwertung ▪ östlich der Spree punktuelle Reduzierungen ungünstiger Bestände (z. B. Hochhäuser, Stilllegung der oberen Geschosse), aber kein flächenhafter Rückbau ▪ Ersatzneubau zur Ausdifferenzierung des Wohnungsangebots ▪ altersgerechte Anpassung und Ansprache neuer Zielgruppen: Familien oder Paarhaushalte mittleren Alters (einkommensstärker)	
Stadtwirtschaft: ▪ Standortstärkung lokaler Ökonomien ▪ Aktivierung und Vermarktung von Teilbereichen (Vermarktungsstrategie)	

Verkehr:

- Ausbau und Stärkung der Fuß- und Radwegeverbindungen
- Stärkung des Umweltverbundes

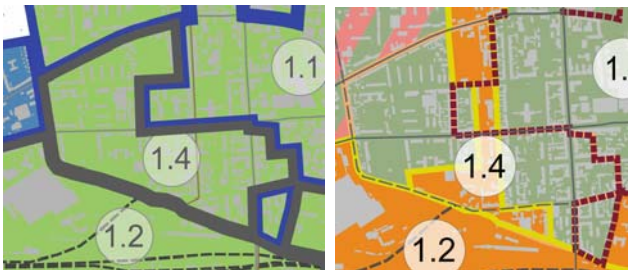
Soziales:

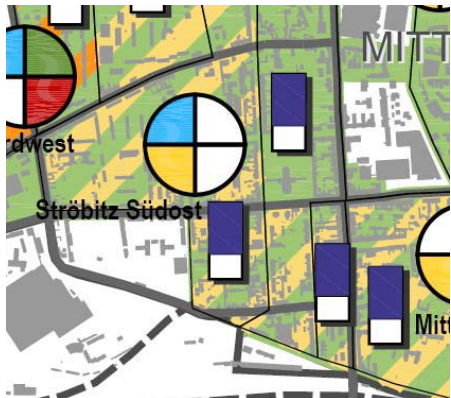
- Aufwertung und Ergänzung sozialer Infrastrukturstandorte

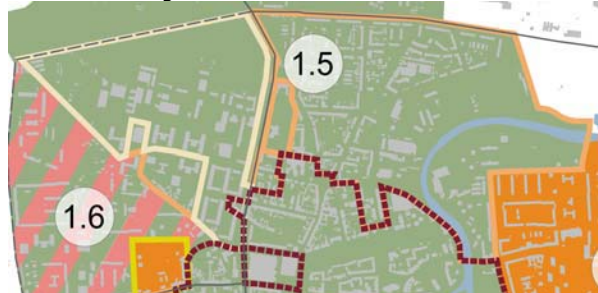
Abgleich mit bisherigen konzeptionellen Grundlagen und sektoralen Konzepten

Die Leitbilder und Handlungsschwerpunkte für den Handlungsraum Ostrow im Rahmen des Stadtumbaustrategiekonzeptes Cottbus 2020 basieren auf den Aussagen des Entwicklungskonzeptes.

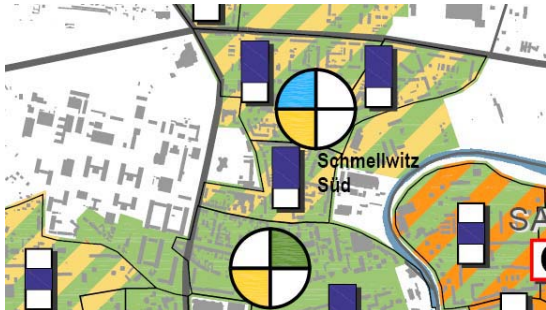
Für die erfolgreiche Umsetzung des Entwicklungskonzeptes Ostrow wird der Einsatz planungsrechtlicher Instrumentarien, wie Änderungen im Bebauungsplan, die Unterstützung von Eigentümerstandortgemeinschaften und die Ausschreibung von öffentlichen Planungswettbewerben hinsichtlich der Stärkung Ostrows als zentralen Wohnstandort erforderlich.

1.4 WESTLICHE STADTERWEITERUNG (Teilbereich Ströbitz) Gründerzeitquartier mit teilräumlichen Stabilisierungsbedarf	
Einwohner (EWO) 2008: k.A. Entwicklung 2004-08: k.A. Prognose 2020: k.A.	Plankarte Entwicklungsprioritäten und Handlungsbedarfe Plankarte Handlungsfelder Stadtumbau 2020
Einstufung: erste Entwicklungspriorität hoher Handlungsbedarf Konsolidierungsgebiet mit Schwerpunkt auf Aufwertung, Teile Umstrukturierungsgebiet mit Schwerpunkt auf Aktivierung und Neuordnung	
Städtebauliche Bewertung	Wohnungswirtschaftliche Bewertung
Stand der Planungen: ▪ Teilräumliches Verkehrskonzept „Westliche Stadterweiterung“ (in Diskussion) ▪ Konzept „Veranstaltungsplatz“ zur multifunktionalen Nutzung des Viehmarktes (in Diskussion)	Nachfrageentwicklung: ▪ ausdifferenzierte Nachfragestruktur ▪ überdurchschnittliche Anteile bei 18- bis 29-Jährigen und 30- bis 44-Jährigen ▪ Wanderungsgewinne sowohl innenstädtisch als auch von außerhalb
Alleinstellungsmerkmale: ▪ Teilbereiche: Denkmalschutzgebiet Westliche Stadterweiterung ▪ Nähe Hauptbahnhof ▪ Nähe Staatstheater / Schillerplatz ▪ Nähe BTU	
Strukturelle Besonderheiten: ▪ vielfältige teilräumliche Baustrukturen ▪ überwiegend Mischgebiet der Gründerzeit mit eingelagertem Gewerbe ▪ z. T. historisch und architektonisch wertvolle Bausubstanz ▪ z. T. geprägt von Gewerbe- und Industriebrachen ▪ Stadtachsen: Berliner Straße und Karl-Liebknecht-Straße sowie Bahnhofstraße ▪ Viehmarkt - Veranstaltungsplatz von gesamtstädtischer Bedeutung	Wohnungsangebot: ▪ durch ausdifferenziertes Wohnungsangebot geprägt ▪ sanierte und unsanierte Altbaubestände, Plattenbaubestände in zentraler Lage, Bestände der 1950er und 60er Jahre
	Preissegment: ▪ Mittelpreisig bis höherpreisig
	Perspektive: ▪ zukünftig zwar ein Einwohnerrückgang zu erwarten, jedoch in weit geringerem Maße als gesamtstädtisch ▪ Wohnungsnachfrage bleibt insgesamt stabil ▪ auch zukünftig verschiedene Nachfragergruppen unterschiedlichen Alters

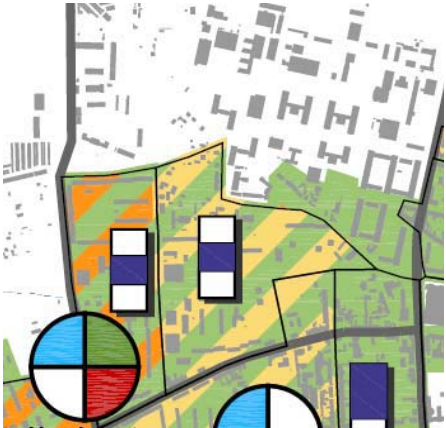
Integrierte Entwicklungsziele und -leitbilder	
▪ der Erhalt, die Stabilisierung sowie die behutsame Weiterentwicklung des gründerzeitlichen Viertels mit seinen charakteristischen Bebauungs- und Stadtraumstrukturen unter besonderer Beachtung von Denkmalschutzaspekten einschließlich der straßenbegleitenden Begrünung, ▪ die Sicherung und Weiterentwicklung als zentrumsnaher Wohn- und Arbeitsort, ▪ die Neuordnung und Nachnutzung von Brachflächen bzw. Baulücken zur Funktionsstärkung und gleichzeitig zur stadträumlichen Integration, ▪ die Stärkung der Verflechtungsbeziehung zwischen Bahnhofsareal und Quartier, z.B. durch die Weiterentwicklung bzw. Qualifizierung der Schillerstraße, ▪ die Verbesserung der Anbindung an das Stadtzentrum durch gestalterische Aufwertung der potenziell vorhandenen Wegebeziehungen, ▪ die Erweiterung und Ausdifferenzierung der Angebote der sozialen Infrastruktur und Nahversorgung und ▪ die Prüfung zum Einsatz planungsrechtlicher Instrumente wie Gestaltungssatzung.	
Strategien	
Städtebauliche Strategien: Kontinuität mit Aufwertung Wohnungswirtschaftliche Strategien: Anpassung und Ergänzung Rückbaustrategie: ▪ kein Rückbau im Sinne von STU/Rückbau ▪ vereinzelt sanierungsbedingter Rückbau von Substanz zur Neuordnung und Entwicklung Steuerungs- und Förderstrategie: ▪ in Teilbereichen Stadtumbau ▪ Wohnraumförderung (Vorranggebiet Wohnen, Konsolidierungsgebiet im Stadtumbau) – Erweiterung Vorranggebiet Wohnen im Westen	Plankarte Räumliches Entwicklungsprofil Wohnen Strategie / Ziel 2020 
Handlungsschwerpunkte	
Städtebau / Stadtraum / Freiraum: ▪ Denkmalschutz - Sanierung / Aufwertung des Gebäudebestandes (Erarbeitung einer Gestaltungssatzung) ▪ Neuordnungsmaßnahmen mit partiellem Rückbau zur Aufwertung und Stabilisierung der Wohnfunktion sowie zur gewerblichen Nutzbarkeit der Blockinnenbereiche ▪ Aktivierung ehem. Stadtgleis als stadtstrukturelle und funktionale Entwicklungsachse ▪ Stärkung der Verflechtung Bahnhof – Stadt (Verlängerung Personentunnel) ▪ Integration des nördlichen Bahnhofsumfeldes durch Zwischennutzungen („Grünes Band entlang der Bahn“)	
Wohnungswirtschaft: ▪ Ausdifferenzierung und Ergänzung des Wohnungsangebotes durch Neubau und Anpassung des Wohnungsbestandes (energetische Sanierung) ▪ Preisverschiebungen ins höherpreisige Segment ▪ Punktuelle Leerstandsreduzierungen durch Stilllegungen, Teilrückbau bzw. Ersatzneubau	
Verkehr: ▪ Stärkung der Wohnfelderschließung ▪ Minimierung Trennwirkungen des Verkehrs - Verkehrsberuhigung (Umgestaltung Bahnhofstraße, Schillerstraße, Lausitzer Straße) ▪ Orientierung auf die Schaffung von Tempo-30-Zonen nach Schließung Mittlerer Ring und Umgestaltung der Bahnhofstraße ▪ Ausbau und Stärkung der Fuß- und Radwegeverbindungen	

1.5 NÖRDLICHE INNENSTADT stabiles Stadtquartier mit Entwicklungspotenzialen	
Einwohner (EWO) 2006: 1.670 ⁴ Entwicklung 2004-08: k.A. Prognose 2020: k.A.	Plankarte Entwicklungsprioritäten und Handlungsbedarfe 
Einstufung: erste Entwicklungspriorität mittlerer Handlungsbedarf Konsolidierungsgebiet mit Schwerpunkt auf Aufwertung und Sondergebiet BTU	Plankarte Handlungsfelder Stadtumbau 2020 
Städtebauliche Bewertung	Wohnungswirtschaftliche Bewertung
Stand der Planungen / Umsetzung: ▪ Rückbau größtenteils erfolgt ▪ Aufwertungs- und Neubaumaßnahmen sind größtenteils noch in Planung	Nachfrageentwicklung: ▪ k. A.
Alleinstellungsmerkmale: ▪ BTU Cottbus / IKMZ ▪ zwei Denkmalbereiche ▪ Freizeitbad „Lagune“ ▪ Stadtachse / Stadteingang: Sielower Landstraße	
Strukturelle Besonderheiten: ▪ vielfältige Baustrukturen: gründerzeitliche Blockstrukturen sowie offene bis halb offene Villenbebauung durchsetzt mit Geschosswohnungsbau der 60er und 70er Jahre ▪ z. T. Stadtbild prägende Bauwerke ▪ stadträumliche Ankerstruktur: Bonnaskenplatz ▪ Campus der BTU Cottbus ▪ Stadtring als trennendes Element zwischen Schmellwitz Mitte und nördlicher Innenstadt	Wohnungsangebot: ▪ überwiegend gründerzeitliche Bebauung ▪ Gründerzeitbestände zum großen Teil modernisiert, Plattenbaubestände nur teilsaniert oder unsaniert
	Preissegment: ▪ eher mittelpreisig, zum Teil auch höherpreisig
	Perspektive: ▪ aufgrund der Bebauungsstruktur und Wohnlagequalität gute Perspektive

⁴ Stand: 31.12.2006, Stadtumbauplan der Stadt Cottbus, Textteil, August 2007, S. 20

Integrierte Entwicklungsziele und -leitbilder	
▪ die Sicherung und Weiterentwicklung als attraktive Innenstadtbereiche, insbesondere durch die Stärkung der Verflechtungsbeziehung zwischen BTU, Zentrum, Grünachse an der Spree und Sandow, ▪ die Stärkung als innenstadtnahen Wohn- und Arbeitsort mit dem Fokus auf studentisches Wohnen, ▪ die Neuordnung und Entwicklung von Rückbauflächen, Brachen sowie Baulücken überwiegend zur Stärkung der Wohnfunktion, ▪ die Sicherung und Stabilisierung der Denkmalbereiche, ▪ die Stärkung der städtebauliche und funktionale Vernetzung mit den umgebenden Bereichen, ▪ die städtebauliche und funktionale Stärkung der Sielower Landstraße und der Burger Chaussee als bedeutende Stadtachse und ▪ die Anbindung an den Mittleren Grüning mit Verbindung zum Spreewald.	
Strategien	
Differenzierte Entwicklungsziele und -strategien für den Teilbereich in Schmellwitz und für den Teilbereich in Sandow Städtebauliche Strategien: in Schmellwitz: Kontinuität mit Aufwertung in Sandow: Kontinuität mit Umstrukturierung Wohnungswirtschaftliche Strategien: Ergänzung und Anpassung Rückbaustrategie: ▪ kein Rückbau im Sinne von STU/Rückbau ▪ vereinzelt sanierungsbedingter Rückbau von Substanz zur Neuordnung und Entwicklung Steuerungs- und Förderstrategie: ▪ Stadtumbau (im Teilbereich Schmellwitz Süd und Sandow) ▪ Wohnraumförderung (Vorranggebiet Wohnen, Konsolidierungsgebiet im Stadtumbau)	Plankarte Räumliches Entwicklungsprofil Wohnen Strategie / Ziel 2020 
Handlungsschwerpunkte	
Städtebau / Stadtraum / Freiraum: ▪ Neuordnungsmaßnahmen und Nachnutzung von Rückbauflächen zur Aufwertung und Stabilisierung der Wohnfunktion ▪ Sanierung des Gebäudebestandes (Denkmalbereich) ▪ Aktivierung des Areals ehem. Polizeipräsidium durch Zwischennutzung ▪ Stärkung Wegebeziehung Campus, Bonnaskenplatz, Spree und Sandow ▪ Aufwertung des öffentlichen Raumes ▪ städtebauliche Fassung des Straßenraums der Sielower Landstraße als wichtige Stadtachse	
Wohnungswirtschaft: ▪ Ausdifferenzierung und Ergänzung des Wohnungsangebotes durch Neubau und durch Anpassung und Aufwertung des Wohnungsbestandes (energetische Sanierung) ▪ Mietpreissteigerungspotenzial ▪ umfangreichere zielgruppenspezifische Modernisierungsmaßnahmen möglich (Etablieren des studentischen Wohnens) ▪ zum Teil Preisverschiebung in höherpreisiges Segment ▪ ergänzender Neubau zur Ausdifferenzierung des Bestandes ▪ punktuelle Leerstandsreduzierungen durch Stilllegungen, Teilrückbau bzw. Ersatzneubau	
Verkehr: ▪ Bessere Einbindung der BTU und des Freizeitbades in das Verkehrsnetz der Stadt ▪ Stärkung Umweltverbund	

1.6 BRUNSCHWIG Konsolidierungsgebiet – perspektivisch Beobachtungsgebiet (bisher stabiles Stadtquartier)	
Gesamtstadtteil Ströbitz Einwohner (EWO) 2008: 13.970 Entwicklung 2004-08: +0,3 % Prognose 2020: 13.285	Plankarte Entwicklungsprioritäten und Handlungsbedarfe Plankarte Handlungsfelder Stadtumbau 2020 
Einstufung: erste Entwicklungspriorität hoher Handlungsbedarf Konsolidierungs- und Beobachtungsgebiet, Teile Umstrukturierungsgebiet mit Schwerpunkt auf Aktivierung und Neuordnung	
Städtebauliche Bewertung	Wohnungswirtschaftliche Bewertung
Stand der Planungen: - Aufwertungsmaßnahmen in Teilbereichen erfolgt (Brunschwigpark und Stadtteilzentrum an der Schweriner Straße) - vereinzelte Rückbaumaßnahmen im Nichtwohnbereich erfolgt - Ausdifferenzierung des Wohnungsangebotes durch Neubau von Stadt villen	Nachfrageentwicklung: - überdurchschnittlicher Anteil der 18- bis 29-Jährigen 28 %, (Gesamtstadt: 19 %), insbesondere Studenten - auch 30- bis 44-Jährige mit überrepräsentiert 21 %, (Gesamtstadt: 19 %) - entsprechend überwiegend 1- und 2-Personen-Haushalte - Zuwanderung aus Schmellwitz, Stadtmitte, Sandow, Spremberger Vorstadt
Alleinstellungsmerkmale: - Brunschwigpark - Nähe BTU Cottbus - Nähe zum TIP und CIC - Nähe zum Zentrum - zukünftig Standort Max-Steenbeck-Gymnasium – Bildungseinrichtung für Hochbegabtenförderung von gesamtstädtischer / regionaler Bedeutung	Wohnungsangebot: - vorwiegend industrieller Wohnungsbau (P2, meist 5-geschossig) - sehr geringer Leerstand - Plattenbaubestände meist nur teilmodernisiert - insgesamt hohe Wohnattraktivität - günstiger Lagewert aufgrund der Nähe zum Zentrum und zur Universität
Strukturelle Besonderheiten: (überwiegend) Geschosswohnungsbau der 80er Jahre mit stadträumlicher Gliederung um den Brunschwigpark - Stadtachse: Berliner Straße	Preissegment: - Plattenbaubestände im preiswerten bis mittelpreisigen Bereich Perspektive: - auch weiterhin wichtige Funktion als Wohnstandort für Studenten, ab 2011 Rückgang der Studierenden in Cottbus mit entsprechenden Auswirkungen auf die Wohnungsnachfrage in Ströbitz - vielfältige Zielgruppenansprache, auch zukünftig jedoch jüngere Haushalte als Hauptzielgruppe - aufgrund der Lagequalität weiterhin gute Perspektive

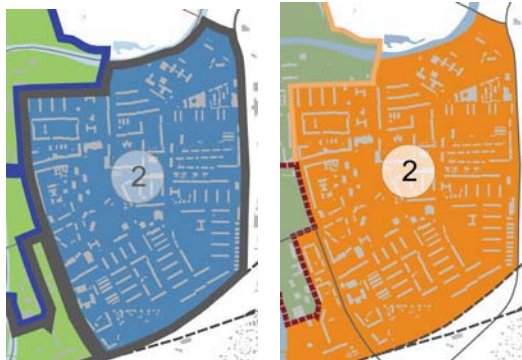
Integrierte Entwicklungsziele und -leitbilder	
▪ die Stabilisierung und Weiterentwicklung als innenstadtnahes Wohnquartier, ▪ das Schaffen von vielfältigen Wohnungsangeboten, vorrangig für junge Leute und Familien unter dem Slogan „Wohnen am Park“, einhergehend mit der Aufwertung des Wohnumfeldes, ▪ die Stärkung der Verflechtungsbeziehung mit dem Zentrum und der BTU, ▪ die Stärkung der ökologischen Verbindungsachse zwischen Zentrum und Umland (über den Brunschwigpark) und ▪ die Anpassung und Sanierung der sozialen Infrastruktur.	
Strategien	
keine "Generalstrategie", sondern vielfältige Maßnahmen Städtebauliche Strategien: West: Kontinuität mit Umstrukturierung Ost: Kontinuität und Aufwertung Wohnungswirtschaftliche Strategien: Anpassung / Reduzierung / Kontinuität Rückbaustrategie: Bei Objekten mit höheren Leerständen ggf. punktuelle Reduzierung oder Stilllegungen der obersten Geschosse Steuerungs- und Förderstrategie: ▪ Stadtbau: Erarbeitung eines Teilräumlichen Stadtbaukonzeptes (nach 2013) ▪ Wohnraumförderung (Konsolidierungsgebiet im Stadtbau) – Erweiterung der Gebietskulisse Konsolidierungsgebiet Stadtbau im Norden sowie Ergänzung der Gebietskulisse Vorranggebiet Wohnen im Norden	Plankarte Räumliches Entwicklungsprofil Wohnen Strategie / Ziel 2020 
Handlungsschwerpunkte	
Städtebau / Stadtraum / Freiraum: ▪ Aufwertung und Qualifizierung des Wohnumfeldes ▪ Stärkung Brunschwigpark in seiner Rolle als „Adressenbilder“ ▪ Stärken der Verflechtungsbeziehung Zentrum, BTU, CIC, TIP und Siedlungsbereich	
Wohnungswirtschaft: ▪ Zielgruppenansprache: jüngere, einkommensschwächere Haushalte ▪ neben Studenten auch Starterhaushalte oder junge Familien, die preiswerten Wohnraum in zentraler Lage nachfragen ▪ individuelle Modernisierung einhergehend mit Wohnumfeldverbesserung, ohne damit vorhandenen preiswerten Wohnungsbestand zu gefährden ▪ mittelfristig energetische Aufwertung teilsanierter Bestände mit guter Perspektive ▪ zukünftig eher mittelpreisiges Segment ▪	
Soziales: ▪ Anpassung / Nachnutzung der sozialen Infrastruktur	
Verkehr: ▪ Sicherung und Wiederherstellung der verkehrlichen Infrastruktur, insbesondere der Gehwege und Radwege ▪ Stärkung des Umweltverbundes	

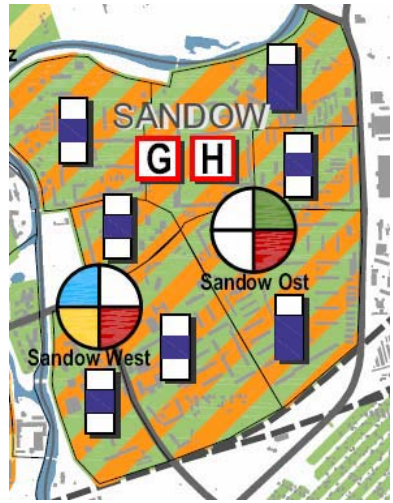
Abgleich mit bisherigen konzeptionellen Grundlagen und sektoralen Konzepten

Der Stadtteil Ströbitz war aufgrund seiner stabilen Entwicklung bislang weder Schwerpunkt des Stadtumbaus noch Gegenstand vertiefender Untersuchungen gewesen.

Im STUK und INSEK wird aus einer langfristigen Perspektive als Wohnstandort ausgegangen. Gemäß Aussage im STUK sollte die Stadtteilentwicklung weiter beobachtet und ein teilräumliches Konzept zu Stabilisierung erarbeitet werden. Handlungsbedarf liegt hiernach insbesondere in der Anpassung und Aufwertung der sozialen Infrastruktur. Hierzu ist das Programm "Energetische Modernisierung sozialer Infrastruktur" zu nutzen. Wohnungswirtschaftliche Risiken werden vor allem in den Beständen der 1920er/30er Jahre gesehen, die aufgrund der zu kleinen Wohnungen nur eine geringe Attraktivität für jüngere Nachfrager besitzen.

Im Vergleich zu den bisherigen konzeptionellen Grundlagen bedeutet das vorliegende Stadtteilprofil eine weitgehende Konkretisierung der Entwicklungsstrategien und sowohl teilräumliche als auch bestands- und nachfragerspezifischen Differenzierung der Handlungsbedarfe.

2 SANDOW Umstrukturierungsgebiet (bisher noch stabiler Stadtteil)	
Einwohner (EWO) 2008: 16.206 Entwicklung 2004-08: - 2,0 % Prognose 2020: 13.485	Plankarte Entwicklungsprioritäten und Handlungsbedarfe Plankarte Handlungsfelder Stadtumbau 2020 
Einstufung: zweite Entwicklungspriorität hoher Handlungsbedarf Umstrukturierungsgebiet	
Städtebauliche Bewertung	Wohnungswirtschaftliche Bewertung
Stand der Planungen / Umsetzung: ▪ seit 2002 Schwerpunktbereich Aufwertung (2. Schlüsselmaßnahme im INSEK) ▪ Teilräumliches Stadtumbaukonzept 2005 (mit Überarbeitungsbedarf) ▪ Rückbau-, Aufwertungs- und Neubaumaßnahmen in Teilbereichen erfolgt ▪ Soziale Stadt: Programmaufnahme 2008 ▪ Erarbeitung des Integrierten Handlungskonzeptes 2009 ▪ Verkehrs- und Parkraumkonzept für den süd-westlichen Teil (in Abstimmung)	Nachfrageentwicklung: ▪ stark überdurchschnittlicher Anteil der jüngeren Senioren mit 26 %, (Gesamtstadt: 17 %) und Hochaltriger (ab 80 Jahre) mit 6 %, (Gesamtstadt: 4 %) ▪ positiver Wanderungssaldo aus den Stadtteilen Schmellwitz, Spremberger Vorstadt, Sachsendorf (u.a. stadtumbauinduzierte Umzüge)
Alleinstellungsmerkmale: ▪ Spreerraum und Grünzüge ▪ Nähe zum Zentrum ▪ Stadion der Freundschaft ▪ Nähe zur Messe Cottbus ▪ Nähe zum Spreeauenpark, Tierpark, Branitzer Park ▪ Nähe zum Industriegebiet Ost ▪ Sandower Warmbad	Wohnungsangebot: ▪ eher gute Lage und Wohnattraktivität, insbesondere im westlichen Bereich ▪ überwiegend industrieller Wohnungsbau, Bautypen: P2 (5 bis 11-geschössig) sowie Streifenbauten (Q6, L4) ▪ weitere Teilbereiche mit differenzierten Lagequalitäten: Bestände aus den 1920er/30er und 1950er/60er Jahren sowie Stadtvillen aus der Gründerzeit ▪ überwiegend 3-Raum-Wohnungen, meist nur teilsaniert ▪ Lagebedingte Defizite v. a. gebäudebezogen in den oberen Geschossen
Strukturelle Besonderheiten: ▪ enge räumliche Verknüpfung von Wohnen, Arbeiten und Freizeit / Erholung ▪ heterogene Baustrukturen unterschiedlicher Baualter in Teilräumen jedoch homogene Baustrukturen des Geschosswohnungsbaus der 60er, 70er und 80er Jahre ▪ Stadtachse: Sandower Hauptstraße, Fr.-Mehring-Straße / Dissenchener Straße ▪ Stadträumlich wichtige Schnittstelle: Jacques-Duclos-Platz ▪ Stadtring als trennendes Element zwischen Wohnen und Gewerbe	Preissegment: ▪ Plattenbaubestände, je nach Sanierungsstand, überwiegend preiswert bis mittelpreisig ▪ Bestände der 1920er/30er im östlichen Bereich eher mittelpreisig
	Perspektive: ▪ zukünftig Einwohnerrückgang sowie weitere Altersverschiebung, angesichts der aktuellen Altersstruktur zukünftig Generationswechsel zu erwarten ▪ aufgrund guter Lagequalitäten (Spree, Innenstadt Nähe) ein preislicher Spielraum nach oben, dadurch Maßnahmen im Bestand und im Wohnumfeld möglich ▪ Leerstandsgefährdung insbesondere bei Wohnungsbeständen mit einem ungünstigen Wohnwert

Integrierte Entwicklungsziele und -leitbilder	
▪ die Sicherung und Weiterentwicklung zu einem zukunftsfähigen und attraktiven Stadtteil mit direktem Bezug zum Zentrum, zum Grünraum an der Spree und zur Branitzer Park- und Kulturlandschaft, ▪ die Verbesserung der Anbindung an das Stadtzentrum, z.B. durch gestalterische Aufwertung der potenziell vorhandenen Wegebeziehungen, ▪ das Generieren einer zukunftsfähigen Generationenmischung, u.a. durch die Sicherung und Anpassung der sozialen Infrastruktur sowie durch ▪ die Sicherung und Entwicklung von Wohnungsangeboten für Senioren, Familien und Paare und die altersfreundliche bzw. familienfreundliche Anpassung und Aufwertung des Wohnumfeldes und des öffentlichen Raums, ▪ die Entwicklung differenzierter und städtebaulich charakteristischer Teilgebiete sowie die Beförderung positiver Milieubildung durch Anpassung und Modernisierung des Wohnungsbestandes und der wohnungsnahen Freiflächen sowohl durch punktuellen Rückbau und Teilrückbau als auch durch Neubau bzw. Ersatzneubau, ▪ die Aufwertung des Stadtteils durch positive und Image bildende neue Wohnanlagen, ▪ die Sicherung eines angemessenen breiten Uferstreifens an der Spree von Bebauung ▪ die Stärkung der künftigen Verbindung zum Cottbuser Ostsee, ▪ die Anpassung und der Erhalt der sozialen Infrastruktur, ▪ die Stärkung des Stadtteilzentrum sowie der Nahversorgungszentren und ▪ die Aufwertung der öffentlichen Räume an der Spree.	
Strategien	
Differenzierte Entwicklungsziele und -strategien für den westlichen und östlichen Teilbereich Städtebauliche Strategien: Kontinuität mit Umstrukturierung Wohnungswirtschaftliche Strategien: Sandow West: Anpassung / Reduzierung / Ergänzung Sandow Ost: Kontinuität und Reduzierung Rückbaustrategie: Gezielter Rück- bzw. teilrückbau im Geschosswohnungsbau, teilräumlich mit Ersatzneubau Steuerungs- und Förderstrategie: ▪ Stadtbau: Überarbeitung Teilräumliches Stadtbaukonzept ▪ Programm „Soziale Stadt“ ▪ Wohnraumförderung (Vorranggebiet Wohnen, Konsolidierungsgebiet im Stadtbau) – Erweiterung Vorranggebiet Wohnen im westlichen Teilbereich sowie Erweiterung Konsolidierungsgebiet im Stadtbau gen Osten	Plankarte Räumliches Entwicklungsprofil Wohnen Strategie / Ziel 2020 
Handlungsschwerpunkte	
Soziales: ▪ Generieren einer zukunftsfähigen Generationenmischung	
Städtebau / Stadtraum / Freiraum: ▪ Qualifizierung und Aufwertung des Wohnumfeldes und der öffentlichen Räume (Stadtteilmitte Sandower- und Fr.-Mehring-Straße) ▪ Erhalt und Aufwertung des Grünsystems entlang der Spree ▪ Bildung von Teilmilieus zur städtebauliche Profilierung ▪ gezielter Rück- bzw. Teilrückbau im Geschosswohnungsbau ▪ weitere Entwicklung und Umgestaltung des Stadtteilzentrums Sandow ▪ Aktivierung ehem. Gewerbebrachen sowie Beseitigung von städtebaulichen Missständen durch leerstehende Infrastruktureinrichtungen ▪ Aufbau einer neuen Stadtachse zum Cottbuser Ostsee	

Wohnungswirtschaft:**Sadow-West**

- Ziel: Etablierung des mittelpreisigen Segmentes
- altersgerechte Anpassung und Qualifizierung des Wohnungsangebotes (energetische Sanierung)
- Punktuelle Reduzierung durch Stilllegung der oberen Geschosse in Hochhäusern
- Ersatzneubau zur Ausdifferenzierung des Wohnungsangebots
- Ansprache neuer Zielgruppen: Familien oder Paarhaushalte mittleren Alters (einkommensstärker)

Sadow-Ost

- Ziel: Erhaltung preiswerter Bestände
- Modernisierung ohne Preissegmentverschiebung
- Konzentration auf bestehende Nachfragergruppen, kein Zielgruppenwechsel

Gemeinbedarf und Soziale Infrastruktur:

- Generieren einer zukunftsfähigen Generationenmischung
- Aufwertung und Anpassung der sozialer Infrastruktur vor dem Hintergrund des demographischen und stadtstrukturellen Wandels
- Stärken der Verflechtungsbeziehung zu Neu-Schmellwitz sowie zur Innenstadt

Verkehr:

- Schwerpunkt wohngebieterschließende Verkehrsanlagen - Sicherung und Wiederherstellung der verkehrlichen Infrastruktur, insbesondere der Gehwege und Radwege
- Barrierefreiheit als Element der familienfreundlichen und seniorengerechten Verkehrsinfrastruktur
- Stärkung des Umweltverbundes

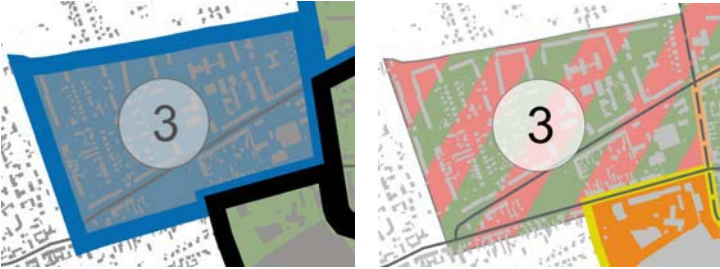
Abgleich mit vorliegenden konzeptionellen Grundlagen und sektoralen Konzepten

Sowohl im STUK als auch im INSEK wird aufgrund der Lagequalitäten und hoher Attraktivität eine Stabilisierung der Wohnfunktion als übergeordnetes Ziel verankert. Vor dem Hintergrund der aktuellen Nachfragestruktur sollte dies insbesondere durch Unterstützung eines Generationswechsels und Anpassung des Bestandes an altersgerechte und generationsübergreifende Wohnformen erreicht werden. Gemäß Zielstellung des STUK ist eine behutsame Umstrukturierung des Stadtteils einzuleiten, die Aufwertungsmaßnahmen im öffentlichen Raum, Schaffung neuer Wohnangebote und punktuelle Rückbaumaßnahmen beinhaltet.

Für Sadow wurde 2004/05 ein Teilräumliches Stadtumbaukonzept erarbeitet. Die festgelegten Ziele und Handlungsempfehlungen wurden aufgrund der fehlenden Übereinstimmung der beteiligten Akteure jedoch nur teilweise umgesetzt und werden derzeit geprüft. Hier werden als Strategien u. a. funktionale Entdichtung, gebäudelagenbezogener Rück- und Umbau, Erhalt des unteren und mittleren Preisniveaus bei 30 % der Bestände, altersgerechte Anpassung, soziale Entmischung durch Ansprache junger Haushalte und Familien sowie Neubau eigenfinanzierten Wohnens in sparsamen Lagen festgelegt.

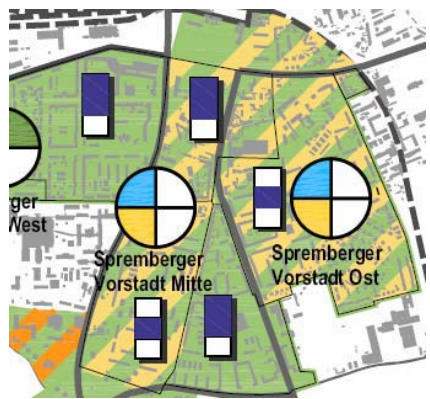
Außerdem wurde 2008 ein Integriertes Handlungskonzept Soziale Stadt für Sadow erarbeitet. Die hier formulierten Zielsetzungen spiegeln sich in den Entwicklungszielen und Handlungsschwerpunkten des Stadtteilprofils wider.

Die oben aufgezeichnete Perspektiven und Handlungsbedarfe stimmen insofern mit den bisherigen Strategien weitgehend überein. Unterschiede bestehen vor allem in den Mengengerüsten des vorgesehenen Rückbaus sowie in der Verräumlichung der Strategien. Im Vergleich zu Stadtumbaukonzept wird im vorliegenden Profil eine klare Differenzierung zwischen dem westlichen und dem östlichen Teilbereich verfolgt. Auch hinsichtlich des Ersatzneubaus sowie der anzusprechenden Zielgruppe liegen die Vorschläge etwas auseinander.

3 STRÖBITZ Konsolidierungsgebiet - perspektivisch Beobachtungsgebiet (bisher stabiles Stadtquartier) <i>Modellgebiet „Energie in der Stadt“ (Fallgebiet in MIL-Gutachten)</i>	
Gesamtstadtteil Ströbitz Einwohner (EWO) 2008: 13.970 Entwicklung 2004-08: +0,3 % Prognose 2020: 13.285	Plankarte Entwicklungsprioritäten und Handlungsbedarfe Plankarte Handlungsfelder Stadtumbau 2020 
Einstufung: zweite Entwicklungspriorität mittlerer Handlungsbedarf Konsolidierungs- und Beobachtungsgebiet	
Städtebauliche Bewertung	Wohnungswirtschaftliche Bewertung
Stand der Planungen / Umsetzung: - bisher keine vertieften Konzepte / Untersuchungen - Aufwertung- und Rückbaumaßnahmen vereinzelt erfolgt	Nachfrageentwicklung: - überdurchschnittlicher Anteil der 18- bis 29-Jährigen mit 28 %, (Gesamtstadt: 19 %), insbesondere Studenten - auch 30- bis 44-Jährige mit überrepräsentiert mit 21 %, (Gesamtstadt: 19 %) - entsprechend überwiegend 1- und 2-Personen-Haushalte - Zuwanderung aus Schmellwitz, Stadtmitte, Sandow, Spremberger Vorstadt
Alleinstellungsmerkmale: - Nähe BTU Cottbus - Nähe zum TIP und CIC - Nähe zum Zentrum	
Strukturelle Besonderheiten: - homogene, halboffene Geschossbauten der 60er und 70er Jahre mit innenliegender Einfamilienhausstruktur - Stadtachsen: Berliner Straße / Karl-Liebnecht-Straße - Mittlerer Ring (hier Pappelallee) als trennendes Element zwischen dem Quartier Clara-Zetkin-Str. und dem Bereich Brunschwig	Wohnungsangebot: - im zentralen und nördlichen Bereich industrieller Wohnungsbau (P2, meist 5-geschossig) - außerdem 1950er/60er, z. T. auch 1920er/30er Jahre, ergänzt durch Neubauten - sehr geringer Leerstand - Plattenbaubestände meist nur teilmodernisiert, übrige Wohnungsbestände weitestgehend saniert - insgesamt hohe Wohnattraktivität, günstiger Lagewert der Plattenbaubestände aufgrund der Nähe zum Zentrum und zur Universität
	Preissegment: - Gründerzeitliche Bestände mittel- bis höherpreisig - Plattenbaubestände liegen eher im preiswerten bis mittelpreisigen Bereich
	Perspektive: - auch weiterhin wichtige Funktion als Wohnstandort für Studenten, jedoch ab 2011 Rückgang der Studierenden in Cottbus mit Auswirkungen auf die Wohnungsnachfrage in Ströbitz - aufgrund der Lagequalität weiterhin gute Perspektive - Leerstandsgefährdung v.a. in den oberen Geschossen

II 20

4.1 SPREMBERGER VORSTADT (MITTE / OST) Konsolidierungsgebiet (stabiles Stadtquartier)	
Gesamtstadtteil Spremberger Vorstadt Einwohner (EWO) 2008: 14.057 Entwicklung 2004-08: -2,3 % Prognose 2020: 12.190	Plankarte Entwicklungsprioritäten und Handlungsbedarfe Plankarte Handlungsfelder Stadtumbau 2020 
Einstufung: zweite Entwicklungspriorität mittlerer Handlungsbedarf Konsolidierungsgebiet, Teile Beobachtungsgebiet	
Städtebauliche Bewertung	Wohnungswirtschaftliche Bewertung
Stand der Planungen / Umsetzung: - Aufwertungs- und Sanierungsmaßnahmen innerhalb der Wohnquartiere größtenteils erfolgt - vorläufige Stabilisierung	Nachfrageentwicklung: - hoher Anteil Senioren (ein Drittel der Bevölkerung) - insbesondere 65- bis 79-Jährige stark überrepräsentiert mit 25 %, (Gesamtstadt: 17 %) - Stadtumbaubedingte Zuwanderung aus Sachsendorf und Schmellwitz - Wanderungsverluste bei Außenwanderungen werden durch innerstädtische Zuzüge nahezu ausgeglichen
Alleinstellungsmerkmale: - Nähe zum Bahnhof - Nähe zum Carl-Thiem-Klinikum - Sportzentrum Cottbus - Nähe zum Landschaftsraum Spree - Nähe zum Spreeauenpark, Tierpark und Branitzer Park - Nähe zum Stadion der Freundschaft - Nähe zur Messe Cottbus „alte JVA“ (Gedenk- und Bildungsstätte)	Wohnungsangebot: - Wohngebiete aus den 1950er/60er Jahren sowie 1920er/30er Jahren, Neubaugebiete mit Einfamilienhäusern - Plattenbauten nur vereinzelt vertreten - Vor allem 2- bis 3-Raum-Wohnungen - stabiler Stadtteil mit geringen Leerständen und hohem Sanierungsstand - eher hohe Attraktivität, insgesamt günstige innerstädtische Wohnlage
Strukturelle Besonderheiten: - differenzierte Bau- und Nutzungsstrukturen, z.T. historisch gewachsene Vorstadtstrukturen, 20er- und 30er Jahre Siedlungsbau und Bereiche Geschosswohnungsbau der 50er-60er Jahre - Stadtbildprägende Quartiersstrukturen: Siedlung um den Fontaneplatz sowie Baustrukturen um die Räschener Straße - Stadteingang: H.-Löns-Straße und Dresdener Straße („Cottbuser Tor“) - Stadtachse: Thiemstraße und Dresdener Straße - historische Quartiersachse: Drebkauer Straße - Stadtring / Bahnleiase als trennende Verkehrsschneisen	Preissegment: - mittel- bis höherpreisiges Segment - ausdifferenzierte Lagen mit unterschiedlichen Mietpreisniveaus - zum eher höherpreisigen Segment zählen vor allem die Altbaubestände im mittleren und nördlichen Bereich (nördliche Thiemstraße / Dresdner Straße)
	Perspektive: - steigender Anteil an Senioren, zukünftig Generationswechsel - trotz derzeit geringer Leerstände vor dem Hintergrund der zukünftigen Nachfrageveränderungen Leerstandsgefährdung zu erwarten

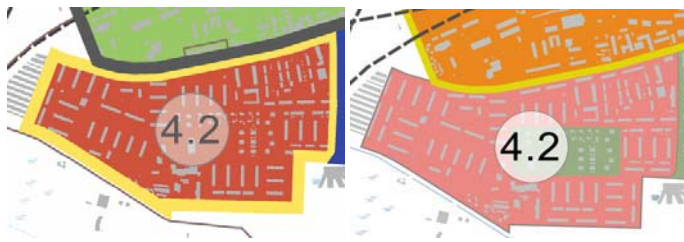
Integrierte Entwicklungsziele und -leitbilder	
▪ die Sicherung, der Erhalt und die Aufwertung als qualitätvolles grünes Wohnquartier insbesondere für Senioren und Familien, ▪ die weitere Qualifizierung des Stadtbereichs durch die Profilierung der Stadtachsen und Stadteingänge einschließlich Freiraum, ▪ die Sicherung und zielgruppenorientierte Anpassung der sozialen Infrastruktur, ▪ die Stärkung der Verflechtungsbeziehungen mit dem Grünraum Spree und dem mittleren Grünring sowie ▪ das Generieren von Funktionsbereicherungen durch die weitere Nachnutzung der „alten Justizvollzugsanstalt (JVA)“.	
Strategien	
etwas differenzierte Strategien für westliche und mittlere bzw. östliche Spremberger Vorstadt Städtebauliche Strategien: Kontinuität mit Aufwertung Wohnungswirtschaftliche Strategien: Anpassung und Ergänzung Rückbaustrategie: Langfristig punktuelle Leerstandsreduzierungen durch Stilllegungen, Teilrückbau bzw. Ersatzneubau möglich Steuerungs- und Förderstrategie: ▪ Stadtumbau ▪ Wohnraumförderung (Vorranggebiet Wohnen, Konsolidierungsgebiet im Stadtumbau)	Plankarte Räumliches Entwicklungsprofil Wohnen Strategie / Ziel 2020 
Handlungsschwerpunkte	
Städtebau / Stadtraum / Freiraum: ▪ Abbau von Barrieren und stadträumlichen Brüchen ▪ Profilieren der Stadteingänge und Stadtachsen ▪ Vernetzung mit umgebenden Landschaftsräumen ▪ Aktivierung der Liegenschaft „alte JVA“ (Entwicklungspotenzial für Wohnen, Dienstleistung, Forschung und / oder Gewerbe) ▪ Neuordnung und Nachnutzung von Brachflächen (Aktivierungsgebiet Ostseite der Bautzener Straße) ▪ Neuordnung von Teilbereichen durch partiellen Rückbau / Rückbau	
Wohnungswirtschaft: ▪ verstärkte Platzierung des Seniorenwohnens und altersgerechte Anpassung des Wohnungsbestandes ▪ Ergänzung durch Spezialimmobilien zur Ausdifferenzierung des Bestandes ▪ keine neuen Zielgruppen, keine Preissegmentverschiebung	
Gemeinbedarf / Soziale Infrastruktur: ▪ Anpassung, Ergänzung und Vernetzung der sozialen Infrastruktur ▪ Weiterentwicklung der medizinischen Einrichtungen um das Carl-Thiem-Klinikum zur Stärkung der Stadt als Oberzentrum	
Verkehr: ▪ Minderung der Trennwirkung der Hauptverkehrsstraßen Thiemstraße und Dresdener Straße/Straße der Jugend durch Bau der östlichen Ortsumgehung B 97/B 168 in allen drei Verkehrsabschnitten sowie durch Verbindung des TIP Cottbus mit der Bundesautobahn A 15 im Westen ▪ Stärkung des Radverkehrs ▪ Sicherung der Barrierefreiheit	

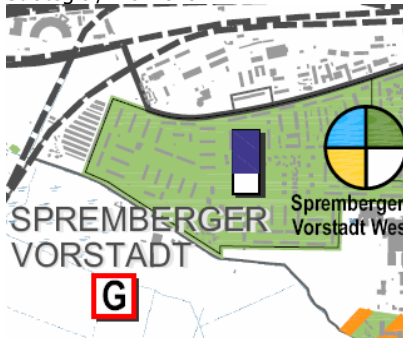
Abgleich mit bisherigen konzeptionellen Grundlagen und sektoralen Konzepten

In der Spremberger Vorstadt wurde im Rahmen von Förderprogrammen eine Stabilisierung sowohl in Bezug auf Wohnungsbestände als auch hinsichtlich des öffentlichen Raumes und der Infrastruktur bewirkt. Im STUK wird eine

Fortsetzung der Aufwertung und Sicherung der Stadtteilversorgung als Ziel gesetzt. Aufgrund des hohen Seniorenanteils ist ein ausreichendes Angebot an altersgerechten Wohnungen zu schaffen.

Die vorliegende Perspektive baut somit auf den Stadtumbau- und Aufwertungszielen auf. Darüber hinaus wird hier allerdings eine längerfristige Nachfrageentwicklung vorausgeschätzt und mögliche Varianten der zielgruppenorientierten Bestandsentwicklung mit räumlicher Schwerpunktsetzung vorgeschlagen.

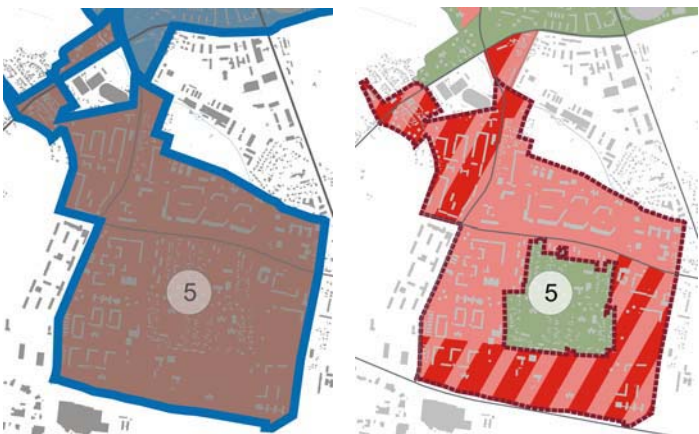
4.2 WESTLICHE SPREMBERGER VORSTADT Beobachtungsgebiet (bisher stabiles Stadtquartier)	
Gesamtstadtteil Spremberger Vorstadt Einwohner (EWO) 2008: 14.057 Entwicklung 2004-08: -2,3 % Prognose 2020: 12.190	Plankarte Entwicklungsprioritäten und Handlungsbedarfe Plankarte Handlungsräume Stadtumbau 2020 
Einstufung: dritte Entwicklungspriorität geringer Handlungsbedarf Beobachtungsgebiet, Teile Konsolidierungsgebiet	
Städtebauliche Bewertung	Wohnungswirtschaftliche Bewertung
Stand der Planungen / Umsetzung: ▪ Neubau von Stadtvillen bzw. von Einfamilienhäusern sowie eines Versorgungszentrums im Stadtumbau - Aktivierungsgebiet an der Finsterwalder Straße erfolgt ▪ Aufwertungs- und Sanierungsmaßnahmen im Wohnungsbestand größtenteils erfolgt	Nachfrageentwicklung: ▪ hoher Anteil Senioren (ein Drittel der Bevölkerung) ▪ insb. 65- bis 79-Jährige stark überrepräsentiert mit 25 %, (Gesamtstadt: 17 %) ▪ stadumbaubedingte Zuwanderung aus Sachsendorf und Schmellwitz ▪ Wanderungsverluste bei Außenwanderungen werden durch innerstädtische Zuzüge nahezu ausgeglichen
Alleinstellungsmerkmale: ▪ Nähe Carl-Thiem-Klinikum ▪ Nähe zum Landschaftsraum „Sachsendorfer Wiesen“ ▪ Grünzug am Priorgraben	
Strukturelle Besonderheiten: ▪ Zeilenbebauung der 1950- 60er Jahre in isolierter Stadtlage ▪ Gleisanlagen als stadträumliche Barriere im Norden und Westen	Wohnungsangebot: ▪ Wohngebiet der 1950er/60er Jahre, ergänzt durch Neubaugebiet mit Einfamilienhäusern ▪ überwiegend 2- bis 3-Raum-Wohnungen ▪ Sanierungsstand unterschiedlich ▪ mittlere Attraktivität ▪ geringer Leerstand ▪ Lagewert etwas weniger günstig als im östlichen Bereich
	Preissegment: ▪ Mittelpreisiges Segment
	Perspektive: ▪ zukünftig Einwohnerrückgang hauptsächlich durch Sterbeüberschüsse ▪ zukünftig Leerstandsgefährdung ▪ durch lagebedingte Nachteile im Zusammenhang mit den Wohnungstypen etwas größere Leerstandsgefährdung als im östlichen Bereich

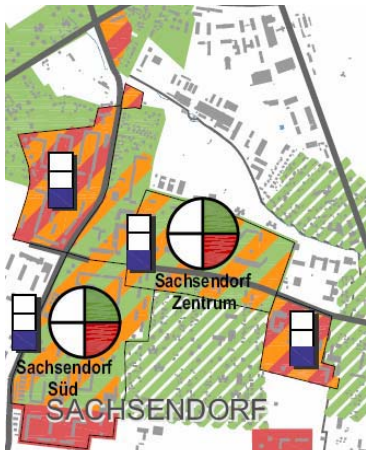
Integrierte Entwicklungsziele und -leitbilder	
▪ die Sicherung und die bedarfsgerechte Anpassung des Wohnungsbestandes und des Wohnumfeldes, insbesondere für Senioren und jüngere, einkommensschwache Haushalte, ▪ eine langfristige Entdichtung in Abhängigkeit von der Wohnungsnachfrageentwicklung, ▪ die Verbesserung der Bezüge zur Spremberger Vorstadt Mitte / Ost und ▪ die Profilierung als grünes Quartier besonders durch die Verflechtung mit den angrenzenden Landschaftsräumen (z.B. Sachsendorfer Wiesen).	
Strategien	
Städtebauliche Strategien: Kontinuität Wohnungswirtschaftliche Strategien: Kontinuität, Anpassung und Ergänzung Rückbaustrategie: Langfristig Leerstandsreduzierungen durch Stilllegungen, Teilrückbau bzw. Rückbau	Plankarte Räumliches Entwicklungsprofil Wohnen Strategie / Ziel 2020 
Handlungsschwerpunkte	
Städtebau / Stadtraum / Freiraum: ▪ Stärken der Verflechtungsbeziehung zur Spremberger Vorstadt Mitte / Ost ▪ Vernetzung mit umgebenden Landschaftsräumen (Erhalt der vorhandenen Brücken zum Landschaftsraum „Sachsendorfer Wiesen“)	
Wohnungswirtschaft: ▪ Ziel: Erhaltung des Preisniveaus ▪ in ungünstigen Beständen ist Tendenz zum preiswerten hin möglich ▪ durch Investitionen/Neubau tlw. auch Mietpreissteigerung ▪ zwei Handlungsansätze mit behutsamen Eingriffen: ▪ 1. Gezielte Vermietung an Senioren: Bindung der Bestandsmieter und Gewinnung neuer Mieter aus anderen Quartieren ▪ altersfreundliche Anpassung mit geringen Maßnahmen ▪ Geringfügige Verschiebungen in mittelpreisiges Segment ▪ 2. Ansprache neuer Zielgruppen: jüngere, einkommensschwächere Haushalte, Alleinerziehende ▪ Schwerpunkt Instandhaltung ▪ stabile Mietpreise, aber mittelfristig Verschiebung in preiswertes Segment als Folge ▪ durch Grundrissänderungen auch Ansprache von Kleinfamilien möglich	
Verkehr: Erhalt der verkehrlichen Infrastruktur in dem für die Wohnungsnachfrage erforderlichen Maße	

Abgleich mit bisherigen konzeptionellen Grundlagen und sektoralen Konzepten

In der Spremberger Vorstadt wurde im Rahmen von Förderprogrammen eine Stabilisierung sowohl in Bezug auf Wohnungsbestände als auch hinsichtlich des öffentlichen Raumes und der Infrastruktur bewirkt. Im STUK wird eine Fortsetzung der Aufwertung und Sicherung der Stadtteilversorgung als Ziel gesetzt. Aufgrund des hohen Seniorenanteils ist ein ausreichendes Angebot an altersgerechten Wohnungen zu schaffen.

Die vorliegende Perspektive baut somit auf den Stadtumbau- und Aufwertungszielen auf. Darüber hinaus wird hier allerdings eine längerfristige Nachfrageentwicklung vorausgeschätzt und mögliche Varianten der zielgruppenorientierte Bestandsentwicklung mit räumlicher Schwerpunktsetzung vorgeschlagen.

5 SACHSENDORF-MADLOW Beobachtungsgebiet - Zweite Rückbaukulisse	
Gesamtstadtteil Sachsen Dorf Einwohner (EWO) 2008: 13.146 Entwicklung 2004-08: -11,9 % Prognose 2020: 9.905	Plankarte Entwicklungsprioritäten und Handlungsbedarfe Plankarte Handlungsfelder Stadtumbau 2020 
Einstufung: dritte Entwicklungspriorität mittlerer Handlungsbedarf Beobachtungs- und flächenhaftes Rückbaubgebiet Teile Konsolidierungsgebiet	
Städtebauliche Bewertung	Wohnungswirtschaftliche Bewertung
Stand der Planungen / Umsetzung: ▪ Stadtumbauaßnahmen weitgehend abgeschlossen – vorläufige Stabilisierung ▪ Programm „Soziale Stadt“ 2009 auslaufend (Kulisse seit 1999) ▪ 2001 Ausweisung Sanierungsgebiet	Wohnungsnachfrage: ▪ junge Einwohnerstruktur mit einem hohen Anteil an Familien ▪ Anteil an Kindern und Jugendlichen bei 13 % (Gesamtstadt: 11 %) ▪ überdurchschnittlicher Anteil an 45- bis 64-Jährigen 33 % (Gesamtstadt: 29 %) ▪ stadumbaubedingte Abwanderung in die Spremberger Vorstadt und nach Sandow
Alleinstellungsmerkmale: ▪ Bildungseinrichtungen von gesamtstädtischer Bedeutung ▪ Verwaltungsstandorte von gesamtstädtischer Bedeutung ▪ Nähe Autobahn ▪ Nähe Versorgungszentrum: Lausitzpark ▪ Freizeitpark Poznaner Str. ▪ Sportplatz Poznaner Straße und „Südstadion“ (Nachwuchsleistungszentrum Energie Cottbus) ▪ Grünzüge entlang Priorgraben und entlang Autobahn / Nähe zu Landschaftsraum Sachsen Dorfer Wiesen / relative Nähe zu Landschaftsraum Spree	
Strukturelle Besonderheiten: ▪ Großwohnsiedlung der 70er und 80er Jahre mit städtebaulichen Dominanten an der Gelsenkirchener Allee ▪ eingelagerte Einfamilienhaussiedlung („Grüne“ Mitte) ▪ prägendes Stadtteilzentrum Gelsenkirchener Platz (Forum Sachsen Dorf und Gelsenkirchener Allee) ▪ Stadtachse: Lipezker Straße, Gelsenkirchener Allee	Wohnungsangebot: ▪ Großwohnsiedlung Sachsen Dorf aus den 1970er Jahren in städtischer Randlage (überwiegend Bautyp P2 5- 8 Geschosse) ▪ 3- und 4-Raum-Wohnungen stärker vertreten ▪ Plattenbaubestände überwiegend teilsaniert ▪ teils geringe, teils mittlere Wohnattraktivität
	Preissegment: ▪ überwiegend preiswertes Segment, im zentralen Bereich zum Teil mittelpreisig
	Perspektive: ▪ hohe Leerstandsgefährdung durch Rückgang der Gesamtnachfrage ▪ teilweise Verlagerung der Wohnungsnachfrage in zentraler gelegene preiswerte Plattenbaubestände und in 50er/60er Jahre-Bestände ▪ weiterhin hohe Segregation als Folge verstärkter Konzentration des preiswerten Wohnraums

Integrierte Entwicklungsziele und -leitbilder	
▪ die Einstufung als langfristiges Rückbaugebiet mit Bestandssicherungsgebieten in Abhängigkeit von der Wohnungsnachfrageentwicklung und der Einbeziehung dritter Eigentümer, ▪ die sozialverträgliche Entwicklung, insbesondere Erhalt des preiswerten Wohnens für Familien und einkommensschwächere Haushalte und ▪ die Sicherung der entstandenen sozialen Netzwerke sowie die Anpassung der sozialen Infrastruktur.	
Strategien	
differenzierte Strategien für Teilräume / Quartiere Städtebauliche Strategien: Kontinuität mit Umstrukturierung / Umstrukturierung mit Reduzierung Wohnungswirtschaftliche Strategien: Kontinuität und Reduzierung Rückbaustrategie: Reduzierung des Wohnungsangebots ggf. durch Stilllegung von Obergeschossen und Rückbau einzelner Objekte Steuerungs- und Förderstrategie: ▪ Stadtumbau ▪ Sanierungsgebiet ▪ Erweiterung Konsolidierungsgebiet im Stadtumbau im nördlichen Teilbereich	Plankarte Räumliches Entwicklungsprofil Wohnen Strategie / Ziel 2020 
Handlungsschwerpunkte	
Soziales: Erhalt Sozialstruktur / Sicherung der u.a. im Programm Soziale Stadt entstandenen / geförderten sozialen Netzwerke bzw. Strukturen	
Städtebau / Stadtraum / Freiraum: ▪ Gewerbeflächenentwicklung, u.a. durch Sicherung der Erschließung (Quartier Hegelstraße, Am Stadtrand) ▪ kreative Freiraumnutzung von brach fallenden Flächen	
Gemeinbedarf und Soziale Infrastruktur: Anpassung sozialer Infrastruktur	
Stadttechnik: Rückbau stadttechnischer Infrastruktur	
Wohnungswirtschaft: ▪ Konzentration auf Familien und einkommensschwache Haushalte ▪ zukünftig auch Seniorenhaushalte ▪ Beschränkung der Investitionen auf Instandhaltungsmaßnahmen ▪ geringe Aufwertungsmaßnahmen im privaten Wohn-Umfeld sinnvoll ▪ Reduzierung des Wohnungsangebots ggf. durch Stilllegung von Obergeschossen ▪ durch Leerstandsgefährdung Abrutschen der Mietpreise im zentralen Bereich	
Verkehr: ▪ Erhalt und Erneuerung der verkehrlichen Infrastruktur, insbesondere von Radverkehrsanlagen ▪ Rückbau von nicht mehr erforderlichen Straßen bzw. Straßenteilen ▪ Sicherung einer guten Angebotsqualität im ÖPNV	

Abgleich mit bisherigen konzeptionellen Grundlagen und sektoralen Konzepten

Die Großsiedlung Sachsendorf-Madlow war der bisherige Schwerpunkt des Stadtumbaus, durch die angewandte Doppelstrategie von Rückbau und Aufwertung konnte eine gewisse Stabilisierung erreicht werden.

Als Rückbaugebiete wurden der südliche und der östliche Gebietsrand eingestuft, der Rückbau ist größtenteils bereits erfolgt. Die privaten Aufwertungsmaßnahmen im verbleibenden Bestand sind sparsam und zielgerichtet durchzuführen. Weitere Entwicklung bzw. eventuelle Fortsetzung des Rückbaus ist vom gesamtstädtischen Kontext abhängig. Als eine der Nachnutzung ist wohnverträgliches Gewerbe vorgesehen.

Es besteht somit eine Übereinstimmung der verfolgten Ziele und Strategien.

6.1 NEU-SCHMELLWITZ Beobachtungsgebiet - Erste Rückbaukulisse	
Einwohner (EWO) 2008: 4.843 Entwicklung 2004-08: -37,5 % Prognose: k.A.	Plankarte Entwicklungsprioritäten und Handlungsbedarfe Plankarte Handlungsfelder Stadtumbau 2020 
Einstufung: dritte Entwicklungspriorität hoher Handlungsbedarf Beobachtungs- und flächenhaftes Rückbauggebiet	
Städtebauliche Bewertung	Wohnungswirtschaftliche Bewertung
Stand der Planungen / Umsetzung: - Schwerpunktbereich Rückbau (2. Schlüsselmaßnahme im INSEK) - Teilräumliches Stadtumbau-Konzept 2002, 2005 - Integriertes Handlungskonzept „Soziale Stadt“ 2009 - Aufwertungsmaßnahmen im öffentlichen Raum sind erfolgt – Verzicht auf weitere Maßnahmen - Rückbaumaßnahmen noch nicht abgeschlossen - Programm „Soziale Stadt“ seit 2007 (nur nicht investive Maßnahmen) 2008 Einsatz Stadtteilmanagement	Wohnungsnachfrage (Schmellwitz gesamt): - überdurchschnittlicher Anteil an Kindern mit 13 %, (Gesamtstadt: 11 %) - hoher Anteil an Familien/Mehrpersonenhaushalten sowie 1- und 2-Personen-Haushalte mittleren Alters - sehr starker Einwohnerrückgang im Zuge des Rückbaus - Wanderungsverluste gegenüber Sandow, Stadtmitte, Ströbitz und Spremberger Vorstadt
Alleinstellungsmerkmale: - Grünraumring - Nähe Spreeraum - Nähe dörflich geprägter Siedlungsraum (Saspow, Alt-Schmellwitz)	Wohnungsangebot: - Großwohnsiedlung aus den 1980er Jahren (Bautypen P2 und WBS 70, 5-8 Geschosse) - Bestände nur teilsaniert oder unsaniert - höchster Leerstand in P2-Beständen - WBS 70 aufgrund attraktiverer Wohnungsgrundrisse und besseren Wohnumfeldes von Leerstand bislang weniger betroffen - vorwiegend 3- und 4-Raum-Wohnungen - teils geringe Wohnattraktivität
Strukturelle Besonderheiten: - funktional und strukturell eigenständige Großwohnsiedlung der 80er Jahre zwischen den Dorflagen Alt-Schmellwitz und Saspow - Gliederung in West- und Ostbereich durch markante Straßenbahntrasse, Brachflächen in der Gebietsmitte - Schmellwitzer Fließ zwischen Neu-Schmellwitz und Alt-Schmellwitz - aufgewerteter Stadtteilplatz: Ernst-Mücke-Platz - aufgewertetes Wohnumfeld in einigen Quartieren	Preissegment: überwiegend preiswertes Segment
	Perspektive: - zukünftig weiterhin hohe Bevölkerungsverluste - bei Fortsetzung des Rückbaus weitere Abwanderung, insbesondere Familien - hohe Leerstandsgefährdung durch ungünstigen Lagewert in Verbindung mit einem weniger günstigen Wohnwert - bauliche Maßnahmen können hier nicht zu einer entscheidenden Verbesserung des Wohnwertes beitragen - zunehmende Segregation als Folge verstärkter Konzentration des preiswerten Wohnraums

Integrierte Entwicklungsziele und -leitbilder	
▪ die Bestandsreduzierung in angemessenen Zwischenzuständen, ▪ die Anpassung und ggf. Verlagerung der sozialen Infrastruktur, ▪ eine sozialverträgliche Entwicklung, u.a. durch den (vorläufigen) Erhalt des preiswerten Wohnraums, ▪ die Entwicklung integrativer Entwicklungsansätze für den Stadtbereich in Verbindung mit Schmellwitz Mitte und Sandow und ▪ die nachhaltige Entwicklung der vorhandenen und noch entstehenden Freiräume.	
Strategien	
differenzierte Strategien für westlichen und östlichen Bereich Städtebauliche Strategien: Rückbau / Rückbau in angemessenen Zwischenzuständen Wohnungswirtschaftliche Strategien: Reduzierung Rückbaustrategie: Rückbau in angemessenen Zwischenzuständen Steuerungs- und Förderstrategie: ▪ Stadtbau ▪ Soziale Stadt (nicht investive Maßnahmen)	Plankarte Räumliches Entwicklungsprofil Wohnen Strategie / Ziel 2020 
Handlungsschwerpunkte	
Soziales: Sicherstellung der Sozialverträglichkeit (Soziale Stadt)	
Städtebau / Stadtraum / Freiraum: ▪ Rückbau und Verzicht auf baulich Nachnutzung (zeitliche Stufung zwischen Ost und West) ▪ Keine weiteren Aufwertungsmaßnahmen ▪ Stärkung der räumlichen Verknüpfung zu Alt-Schmellwitz als stadträumliche Ankerstruktur ▪ kreative Freiraumnutzung von brach fallenden Flächen	
Gemeinbedarf und Soziale Infrastruktur ▪ Anpassung, ggf. Verlagerung sozialer Infrastruktur ▪ Stärken der Verflechtungsbeziehung zwischen Neu-Schmellwitz und Sandow	
Wohnungswirtschaft: ▪ Bestandsreduzierung ▪ Ziel: Erhalt des preiswerten Wohnraums ▪ Konzentration auf einkommensschwache Haushalte ▪ Zukünftig können auch Seniorenhaushalte als Nachfrager hinzu kommen ▪ Investitionen auf Instandhaltungsmaßnahmen beschränken ▪ Geringe Aufwertungsmaßnahmen im Umfeld sinnvoll	
Stadttechnik: Rückbau stadttechnischer Infrastruktur	
Verkehr: ▪ Rückbau von verkehrlicher Infrastruktur (insbesondere Fahrbahnen) ▪ Erhalt der erforderlichen Angebotsqualität im ÖPNV	

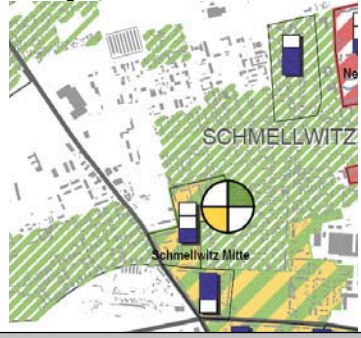
Abgleich mit bisherigen konzeptionellen Grundlagen und sektoralen Konzepten

Die Großwohnsiedlung Neu-Schmellwitz stellt aktuell den Schwerpunkt des Stadtbbaus dar. Für Neu-Schmellwitz wurde im Rahmen des STUK 2002 ein Teilräumiges Stadtbaukonzept erstellt und 2005 aktualisiert. Die Fortschreibung des TK stellt eine mit allen Stadtbaupartnern abgestimmte Strategie dar, in der die Rückbaumaßnahmen bis 2013 verankert sind. In der Zielvariante war der Rückbau des östlichen Gebietsteiles mit Verzicht auf eine bauliche Nachnutzung vorgesehen. Die dazu erforderliche Einbindung privater Eigentümer ist

allerdings nicht rechtzeitig gelungen. Daher wurde eine Alternativvariante mit partiellem Rückbau auf der nordöstlichen und westlichen Gebietshälfte mit grüner Nachnutzung herangezogen. Eine Vertiefung und Umsetzung des Rückbaus ist im Rahmen von quartierbezogenen Konzepten vorgesehen.

Der geplante Rückbau in Neu-Schmellwitz wird im vorliegenden Stadtteilprofil berücksichtigt. Darüber hinaus erfolgt eine Konkretisierung der Strategien für die übrigen Teilgebiete.

6.2 SCHMELLWITZ (MITTE) Konsolidierungsgebiet (bisher stabiles Stadtquartier)	
Gesamtstadtteil Schmellwitz Einwohner (EWO) 2008: 14.540 Entwicklung 2004-08: -16,2 % Prognose 2020: 12.405	Plankarte Entwicklungsprioritäten und Handlungsbedarfe Plankarte Handlungsfelder Stadtumbau 2020 
Einstufung: zweite Entwicklungspriorität mittlerer Handlungsbedarf Konsolidierungsgebiet	
Städtebauliche Bewertung	Wohnungswirtschaftliche Bewertung
Stand der Planungen / Umsetzung: bisher nicht innerhalb der Fördergebietskulissen	Wohnungsnachfrage (Schmellwitz gesamt): - überdurchschnittlicher Anteil an Kindern 13 % (Gesamtstadt: 11 %) 30- bis 44-Jährigen sowie 45- bis 64-Jährigen stärker vertreten - hoher Anteil an Familien/Mehrpersonenhaushalte sowie 1- und 2-Personen-Haushalte mittleren Alters - leichte Zuzüge aus Sandow, Ströbitz und Stadtmitte - zukünftig weiterhin hohe Bevölkerungsverluste durch Rückbau in Neu-Schmellwitz - gleichzeitig Sterbeüberschüsse durch Geburtenrückgang - durch Altersverschiebung Zunahme der Senioren
Alleinstellungsmerkmale: - Versorgungszentren: Kaufland, TKC - Nähe BTU Cottbus - Stadtachse / Stadtteingang: Sielower Landstraße	Wohnungsangebot: - historischer Ortskern Alt-Schmellwitz und kleinteilige Eigenheimstruktur sowie 1920er-30er Jahre / 1950er-60er Jahre Bestände - guter Sanierungsstand - vorwiegend 3- und 4-Raum-Wohnungen - überwiegend mittlere Wohnattraktivität
Strukturelle Besonderheiten: - dörflich geprägte Struktur Alt-Schmellwitz - z.T. Stadtbild prägende Quartiersstrukturen (1920er-1930er, 1950er Jahre) - Nordring als trennendes Element zwischen nördlicher Innenstadt und Schmellwitz Mitte - Grünraum: Nordfriedhof	Preissegment: - Bestände in Alt-Schmellwitz preiswert bis mittelpreisig - Zentrumsnahe Bereiche eher mittelpreisig, z. T. auch höherpreisig
	Perspektive: - Aufgrund der Bebauungsstruktur und Wohnlagequalität gute Perspektive - Zukünftig stabile Nachfrage zu erwarten
	Wohnungsnachfrage (Schmellwitz gesamt): - Überdurchschnittlicher Anteil an Kindern 13 % (Gesamtstadt: 11 %) 30- bis 44-Jährigen sowie 45- bis 64-Jährigen stärker vertreten - Hoher Anteil an Familien/Mehrpersonenhaushalte sowie 1- und 2-Personen-Haushalte mittleren Alters - Leichte Zuzüge aus Sandow, Ströbitz und Stadtmitte - Zukünftig weiterhin hohe Bevölkerungsverluste - Gleichzeitig Sterbeüberschüsse durch Geburtenrückgang - Durch Altersverschiebung Zunahme der Senioren

Integrierte Entwicklungsziele und -leitbilder	
▪ der Erhalt, die Stabilisierung und die Aufwertung als zukunftsfähiges Quartier mit preiswertem Wohnen für Familien, Senioren, Paare, ▪ die stadträumliche Aufwertung des Quartiers durch die Stärkung der Stadtachse (Sielower Landstraße), die Betonung als „Stadtentree Nord“ bzw. als Zugang zur Brandenburgischen Technischen Universität vom Mittleren Ring, ▪ die Sicherung der Bildungsinfrastruktur im Stadtbereich und ▪ die Integration in das Freiraumsystem der Stadt über den mittleren Grünring.	
Strategien	
Städtebauliche Strategien: Kontinuität und Aufwertung Wohnungswirtschaftliche Strategien: Kontinuität und Ergänzung Steuerungs- und Förderstrategie: Erweiterung der Wohnraumförderung sowohl Vorranggebiet Wohnen als auch Konsolidierungsgebiet im Stadumbau	Plankarte Räumliches Entwicklungsprofil Wohnen Strategie / Ziel 2020 
Handlungsschwerpunkte	
Städtebau / Stadtraum / Freiraum: ▪ Aufwertung des Wohnumfeldes und des öffentlichen Raums in Teilbereichen (Erhalt und Erneuerung der verkehrlichen Infrastruktur) ▪ Städtebauliche Konzeption für die Sielower Landstraße	
Wohnungswirtschaft: ▪ Ergänzung des Wohnungsangebotes durch eigentumsorientierte Wohnformen (Aktivierung von Gebieten für Eigenheimbau unter Einbezug der Bestände) ▪ vorwiegend Instandhaltungsmaßnahmen im Geschosswohnungsbau ▪ Erhaltung der bisherigen Preisniveaus	
Verkehr: ▪ Stärkung des Umweltverbundes (insb. Neubau von Radverkehrsanlagen) ▪ Sicherung einer guten Angebotsqualität im ÖPNV	

PERIPHERE ORTSTEILE

Stadtteile: Sielow, Saspow, Merzdorf, Dissenchen, Branitz, Madlow, Döbbrick, Skadow, Willmersdorf, Kahren, Kiekebusch, Gallinchen, Groß Gaglow:

Einwohner (EWO) 2008: 19.395

Entwicklung 2004-08: -3,10 %

Prognose 2020: 17.465

Einstufung:

Nicht Bestandteil der Stadtumbaukulisse, da der Mitteleinsatz und die Maßnahmen auf die kompakten, städtischen Stadtteile zu konzentrieren ist.

Integrierte Entwicklungsziele und -leitbilder

- **die Sicherung und Bewahrung der eingemeindeten ehemaligen Dörfer mit ihren charakteristischen Siedlungs- und Bebauungsstrukturen als qualitätvolle Wohnbereiche für eigentumsorientierte Wohnformen,**
- **die Sicherung und behutsame Weiterentwicklung der die Ortsteile umgebenden und prägenden Landschaftsräume bei Erhalt ihrer ökologischen und klimatischen Wirkungen,**
- **Steuerung und Kontrolle der Bebauung der nicht integrierten Lagen und**
- **Optimierung der Infrastruktur und des Umfeldes der an den Tagebau angrenzenden Stadtteile auch unter dem Aspekt der künftigen Bergbau-Folgenutzung.**

Strategien

Städtebauliche Strategien:

Kontinuität

Wohnungswirtschaftliche Strategien:

Kontinuität und Ergänzung

Steuerungs- und Förderstrategie:

LEADER Region

Handlungsschwerpunkte

- Stabilisierung der Wohnfunktion
- Sicherung und Erhalt der dörflichen Strukturen als attraktive Siedlungsbereiche in der Stadt
- Erhalt und Sicherung der traditionellen ländlichen Lebensweise (sorbisch/wendische Bräuche) zur Stärkung der (städtischen und regionalen) Identität
- keine weitere Zersiedlung der Landschaft – d.h. Minimierung / Aufhebung der Ausweisung von weiteren Wohnbauflächen (Anpassung des FNP)
- Stärken der funktionalen aber auch räumlichen Verknüpfung der peripheren Stadtteilen und der kompakten Stadt

Abgleich mit bisherigen konzeptionellen Grundlagen

Die Entwicklungsziele und Handlungsschwerpunkte entsprechen denen des INSEKs.

Die Prüfung der vorgeschlagenen Reduzierungsstrategie des INSEKs zur Wohnflächenausweisung bzw. -entwicklung in den Außenbereichen (nach FNP) erfolgte im Rahmen des Zielgruppenorientierten Wohnungskonzeptes. Hierbei wurde deutlich, dass die angestrebte Reduzierung bzw. Zurücknahme von Wohnbauflächen vor dem Hintergrund der demographischen und Wohnungsmarktentwicklung notwendig ist und ihren Mengengerüsten der Nachfrageentwicklung entspricht.