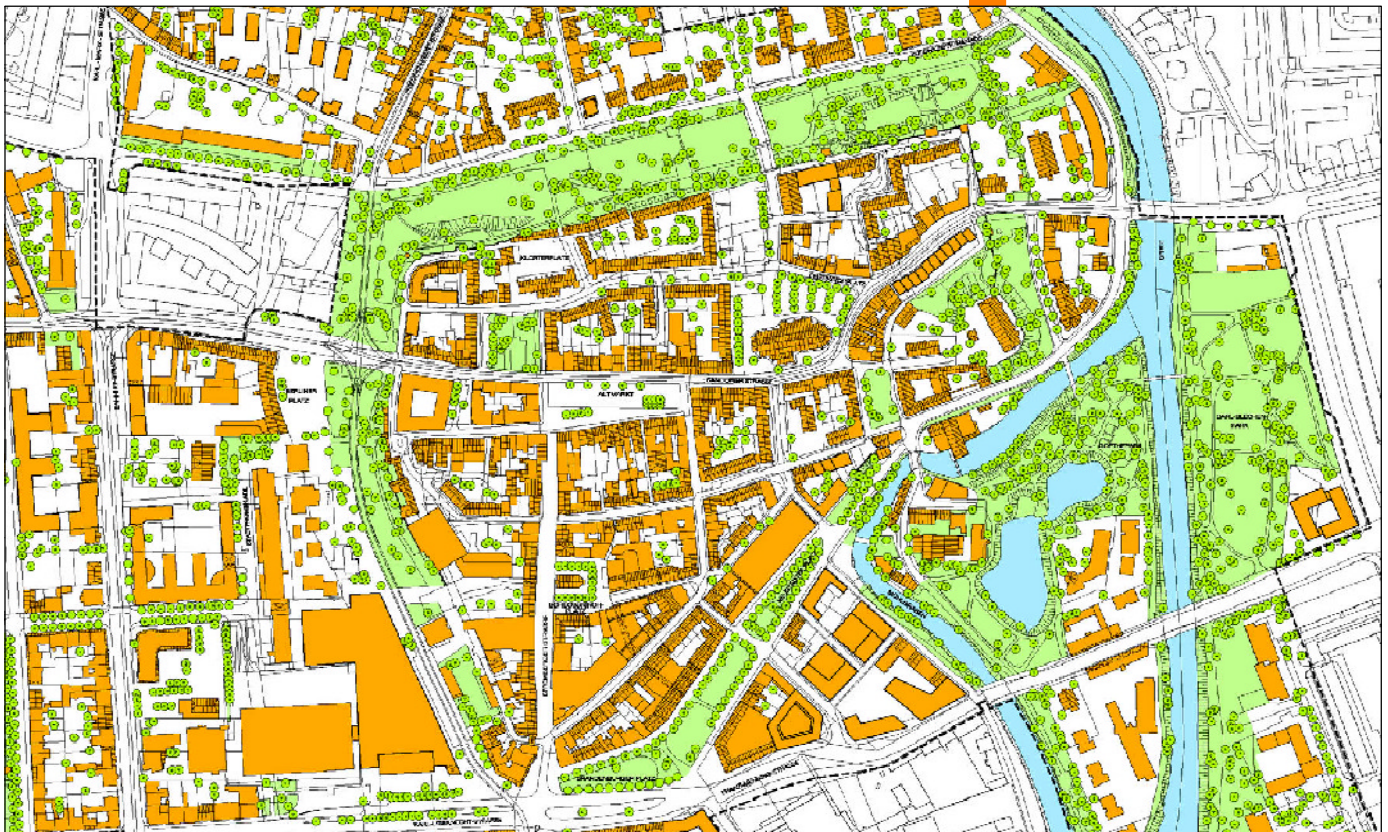


Cottbus

**Sanierungsgebiet
'Modellstadt
Cottbus'**

**Rahmenplanung 2007
5. Fortschreibung**



STADT COTTBUS

FB 61 STADTENTWICKLUNG

KARL-MARX-STRASSE 67 03044 COTTBUS

**DSK DEUTSCHE STADT- UND
GRUNDSTÜCKSENTWICK-
LUNGSGESELLSCHAFT MBH**

OSTROWER STRASSE 15 03046 COTTBUS

**HERWARTH + HOLZ
PLANUNG UND ARCHITEKTUR**

BONNASKENSTRASSE 10 03044 COTTBUS



■ **Sanierungsgebiet
Modellstadt Cottbus
Rahmenplanung 2007**

5. Fortschreibung der Rahmenplanung

Impressum

Auftraggeber:

Stadtverwaltung Cottbus
Geschäftsbereich IV – Stadtentwicklung und Bauen

Marietta Tzschoppe, Beigeordnete für Bauwesen

Fachbereich 61 Stadtentwicklung

Dr. Sabine Kühne
Katrín Löwa, Britta Franke

Karl-Marx-Straße 67
03044 Cottbus
Tel. 0355 - 612 41 06
Fax 0355 - 612 41 03

DSK Deutsche Stadt- und Grundstücksentwicklungsgesellschaft mbH
Treuhänderischer Sanierungsträger der Stadt Cottbus

Detlef Rohland
Heike Täubert, Charlotte Schneider

Ostrower Straße 15
03046 Cottbus
Tel. 0355 - 78 00 20
Fax 0355 - 79 04 92

Bearbeitung:

Herwarth + Holz
Planung und Architektur

Carl Herwarth von Bittenfeld, Brigitte Holz
Thomas Fenske, Kerstin Thureau, Renate Seiler

Bonnaskenstraße 10
03044 Cottbus
Tel. 0355 - 70 20 99
Fax 0355 - 70 20 98

Cottbus, November 2007

Inhalt

1. Einführung	4
1.1 Aufgabe der Rahmenplanung	4
1.2 Abgrenzung des Sanierungsgebietes im Kontext der Innenstadt	4
1.3 Der integrative Ansatz der Stadterneuerung	5
1.4 Anlass der 5. Fortschreibung der Rahmenplanung	5
2. Einordnung der Rahmenplanung in gesamtstädtische Planungen	6
3. Bilanz der Sanierung	8
4. Der Sanierungsplan	9
5. Leitlinien für die Entwicklung des Sanierungsgebietes	10
6. Gestaltung	15
6.1 Allgemeine Hinweise	15
6.2 Konzeptbeschreibung	16
6.3 Gestalterische Anforderungen an bauliche Anlagen und Werbeanlagen	18
7. Denkmalschutz	19
8. Nutzung	19
8.1 Allgemeine Hinweise	19
8.2 Konzeptbeschreibung	20
9. Grün- und Freiflächen	22
9.1 Allgemeine Hinweise	22
9.2 Konzeptbeschreibung	22
10. Verkehr und Stadttechnik	24
10.1 Allgemeine Hinweise	24
10.2 Konzeptbeschreibung	24
11. Maßnahmen	27
11.1 Allgemeine Hinweise	27
11.2 Konzeptbeschreibung	27
12. Umsetzungsstrategie bis 2011	28
12.1 Grundlagen	28
12.2 Strategische Instrumente	28
12.3 Schwerpunktbereiche	30

Anlagen

Konzeptpläne

- Gestaltung
- Nutzung
- Grün- und Freiflächen
- Verkehr
- Maßnahmen

Beipläne

- Bilanz – Fertiggestellte und in Durchführung befindliche Vorhaben
- Sanierungsplan, Vorhaben bis 2011
- Denkmalschutz

1. Einführung

1.1 Aufgabe der Rahmenplanung

Die Sanierungssatzung für das Sanierungsgebiet Modellstadt Cottbus trat am 17.12.1992 in Kraft. Die förmliche Festlegung als Sanierungsgebiet nach § 142 BauGB bietet für die verantwortlichen Planungsbehörden sowie die politischen Entscheidungsträger der Stadt die Möglichkeit, bedeutet aber auch die Pflicht, die Entwicklung des wichtigsten Stadtgebietes von Cottbus nach einheitlichen, dem Wohl der Allgemeinheit dienenden Richtlinien zu beeinflussen (§ 136 Abs. 4 BauGB).

Die vorliegende 5. Fortschreibung der Rahmenplanung ist die planerische Grundlage, mit der Projekte im Sanierungsgebiet Modellstadt Cottbus koordiniert und effizient durchgeführt werden können.

Als integraler Bestandteil der Sanierungssatzung zum Sanierungsgebiet Modellstadt Cottbus werden in der Rahmenplanung die Ziele und Zwecke der Sanierung, also die geplante bauliche, freiräumliche und nutzungsstrukturelle Entwicklung des Sanierungsgebietes konkretisiert. An der Rahmenplanung orientieren sich Einzelentscheidungen bei der Beurteilung von Vorhaben nach § 144 BauGB und vertiefende Planungen, wie Blockentwicklungskonzepte oder Bauleitpläne.

Die Rahmenplanung dient den Planungsbehörden und politischen Entscheidungsträgern, aber auch Eigentümern und Investoren als Leitlinie und Entscheidungshilfe. Durch eine umfassende Betrachtung der die Stadt beeinflussenden Faktoren wird ein übergreifender Zusammenhang hergestellt. Sie ist darüber hinaus die planerische und strategische Grundlage für die Entwicklung besonders komplexer Maßnahmenbereiche im Sanierungsgebiet (u.a. Brachflächen, größere Baulücken, leerstehende Fabrikgebäude und Wohnkomplexe).

Im Mittelpunkt der Rahmenplanung steht die Darstellung der angestrebten gestalterischen und funktionalen Struktur des Sanierungsgebietes Modellstadt Cottbus. Acht grundlegende Leitlinien der Stadtentwicklung, erläuternde Texte, fünf differenzierte Konzeptpläne mit den unterschiedlichen Themenschwerpunkten Gestaltung, Nutzung, Grün- und Freiflächen, Verkehr und Maßnahmen sowie drei Beipläne zu den bis zum Abschluss der Sanierung umzusetzenden Fördervorhaben, zur Sanierungsbilanz und zum Denkmalschutz verdeutlichen die Sanierungsziele und zeigen das bisher Geleistete.

1.2 Abgrenzung des Sanierungsgebietes im Kontext der Innenstadt

Das etwa 125 ha große Sanierungsgebiet Modellstadt Cottbus wird in den wesentlichen Grundzügen im Norden durch die Nordstraße und die Zimmerstraße, im Osten durch die Straße Am Spreuefer, die Willy-Brandt-Straße und die Hainstraße, im Süden durch die Franz-Mehring-Straße, Ostrower Straße, Feigenstraße, Bürgerstraße, Taubenstraße, Blechenstraße und Karl-Liebknecht-Straße, im Westen durch die Bahnhofstraße, Tiegelgasse, Lausitzer Straße, Goethestraße, Karl-Marx-Straße und Erich-Weinert-Straße begrenzt.¹

Die als Sanierungsgebiet festgelegte Fläche ist eine Teilfläche des ursprünglich ca. 250 ha großen Voruntersuchungsgebietes. Die Reduzierung auf die halbe Größe erfolgte nach gemeinsamer Abstimmung der Stadtverwaltung, der DSK und der Stadtverordneten; in das Sanierungsgebiet wurden die Bereiche aufgenommen, in denen wesentliche städtebauliche Missstände vorlagen. Trotz der Reduzierung ist das Sanierungsgebiet Modellstadt Cottbus nach wie vor eines der größten Sanierungsgebiete Deutschlands.

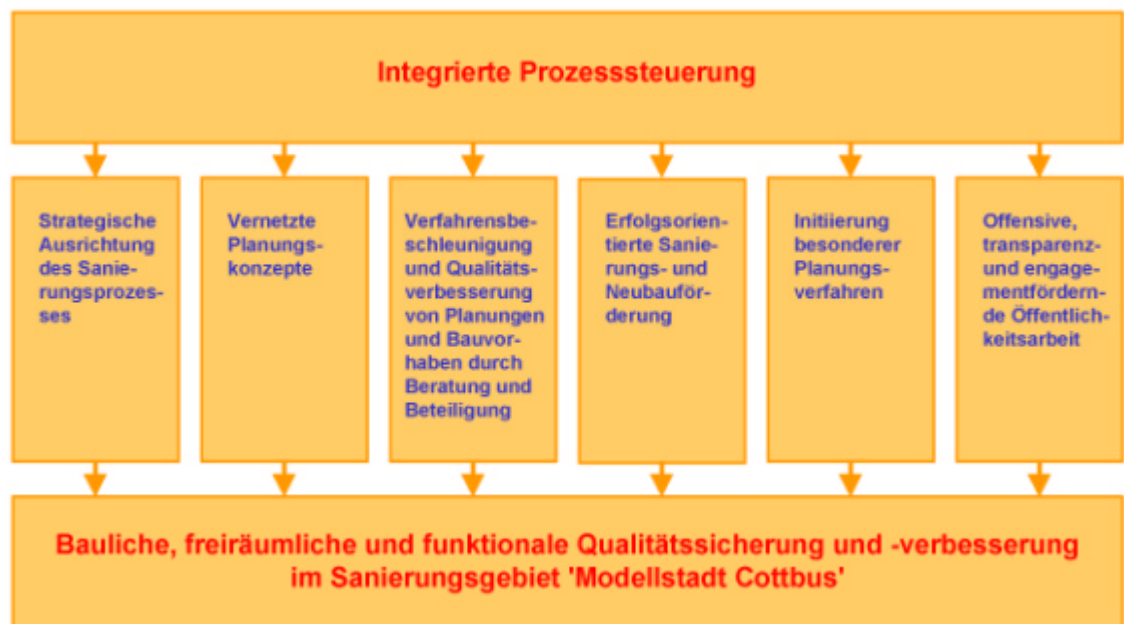
Das Sanierungsgebiet ist ein Teilbereich der im Rahmen der Erarbeitung des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes (INSEK) festgelegten Innenstadt von Cottbus. Die Cottbuser Innenstadt umfasst einen ca. 500 ha großen Bereich, der in den wesentlichen Grundzügen im Süden vom Stadtring, im Westen vom Mittleren Ring / Pappelallee, im Norden vom Nordring sowie im Osten von der Spree und der Willy-Brandt-Straße begrenzt wird.

¹ Straßenaufzählungen nicht vollständig; Sanierungsgebietsgrenze verläuft darüber hinaus tw. entlang von Grundstücksgrenzen.

1.3 Der integrative Ansatz der Stadterneuerung

Der Cottbuser Stadterneuerungsprozess zeichnet sich von Anfang an durch eine modellhafte, integrative Herangehensweise aus. Die Abstimmung auf kurzen Wegen zwischen den zuständigen Servicebereichen der Stadtverwaltung, Institutionen und Antragstellern, integrative Planungsverfahren, nachvollziehbare Planungskonzepte sowie die unmittelbare Einbeziehung der Öffentlichkeit sind für die Stadt Cottbus Möglichkeiten, im Stadterneuerungsprozess 'modellhaft' zu wirken und hier sowohl für Fachleute als auch für Laien einen möglichst hohen Grad an Planungskultur zu schaffen (s. auch nachfolgendes Schema). Die Rahmenplanung ist die planerische Grundlage des integrativ angelegten Stadterneuerungsprozesses.

Abb. Integrierte Prozesssteuerung der Sanierung



1.4 Anlass der 5. Fortschreibung der Rahmenplanung

Mit umfassender Unterstützung durch Städtebaufördermittel ist der Stadterneuerungsprozess im Sanierungsgebiet Modellstadt Cottbus heute weit fortgeschritten (vgl. auch Kap. 3. Bilanz der Sanierung): ganze Straßenzüge sind nahezu komplett saniert (z.B. Spremberger Straße, Goethestraße oder Schillerstraße); zahlreiche Baulücken wurden geschlossen (z.B. Neustädter Straße 6, Altmarkt 28, Schillerstraße 6), viele großflächige Brachen baulich entwickelt (z.B. mehrere Blöcke in der südlichen Altstadt, Puschkinpromenade / Zimmerstraße, südliche Mühleninsel) sowie städtische Räume aufgewertet (z.B. Altmarkt, Am Stadtbrunnen, Goethepark, Schillerplatz). Der Stadtteil Mitte² ist seit Jahren einer der wenigen Stadtteile mit einer kontinuierlichen Bevölkerungszunahme.

Die hohe Anzahl der durchgeführten Baumaßnahmen sowie der verwaltungsintern abgestimmten Planungen, wie z.B. am Standort Petersilienstraße, ist ein wesentlicher Anlass für die Aktualisierung der Rahmenplanung drei Jahre nach der letzten Fortschreibung 2004.

Darüber hinaus wird der weitere Stadterneuerungsprozess durch äußere Rahmenbedingungen beeinflusst, die auch hinsichtlich der allgemeinen Zielsetzungen eine Fortschreibung der Rahmenplanung erforderlich machen:

- Der Innenstadt kommt im Stadtumbauprozess eine herausragende Bedeutung zu. Der im Stadtumbau implizierte Vorrang der Innenentwicklung vor der Außenentwicklung wird in vielen Bereichen wie Wohnen, Handel, Wirtschaft oder Kultur eine noch stärkere Konzentration von

² Hier gemeint die statistisch erfasste Einheit des Stadtteils Mitte mit einer Größe von ca. 166 ha.

Einrichtungen in der Innenstadt nach sich ziehen. Bislang noch brachliegende, jedoch stadträumlich und funktional gut gelegene Bereiche der Innenstadt bieten hierfür besondere Chancen für Investitionen. Der Entwicklung dieser Flächen gilt ein besonderes Augenmerk auch im künftigen Stadterneuerungsprozess.

- Eine intakte Wirtschaftsstruktur ist von zentraler Bedeutung für eine nachhaltige Stadtentwicklung von Cottbus. Unternehmensansiedlungen und neue Arbeitsplätze bedeuten Folgenutzungen in anderen Bereichen und eine stabile Bevölkerungsentwicklung. Die Erhaltung bzw. Förderung der wirtschaftlichen Funktionsfähigkeit der Innenstadt wird daher im künftigen Stadterneuerungsprozess eine noch stärkere Berücksichtigung finden.
- Eine weitere wesentliche Rahmenbedingung für die Innenstadtsanierung stellt die Begrenzung des zur Verfügung stehenden Sanierungszeitraums auf maximal 20 Jahre (bis Ende 2011) dar. In dem verbleibenden Zeitraum von 5 Jahren ist eine Erfüllung der wesentlichen Ziele und Zwecke der Sanierung möglich, wenn deutliche Schwerpunkte in der Sanierungsarbeit gesetzt werden.

In der Summe werden im Rahmen der 5. Fortschreibung neben den klassischen Sanierungsaufgaben zielgerichtete Sanierungs- und Investitionsstrategien für wesentliche Schwerpunktbereiche im Sanierungsgebiet Modellstadt Cottbus im Mittelpunkt stehen (s. auch Kap. 12. Umsetzungsstrategie bis 2011). Wesentliche Änderungen der 5. Fortschreibung sind u.a.:

- Herausnahme diverser durchgeführter Gebäudesanierungen aus dem Maßnahmenkonzept bzw. Sanierungsplan und Aufnahme im Bilanzplan, wie z.B. Gebäude in der Annenstraße, Virchowstraße, Puschkinpromenade, Lausitzer Straße, Wilhelmstraße, Wachsbleiche
- Ebenso: fertiggestellte Straßen, Wege, Plätze und Grünanlagen, wie z.B. Ehrendenkmal Puschkinpromenade, Töpferstraße / Klosterstraße, Schillerplatz / Schillerstraße / Wernerstraße, Tiegelgasse, Blechensteg, Gleiskreuz Berliner Straße, Neustädter Platz
- Anpassung der Neubaustruktur im Bereich Neustadt (u.a. Rosenstraße / Breite Straße)
- Einstellung einer städtebaulichen Konzeptvariante für die Petersilienstraße (geplantes Wohnquartier)
- Herausnahme der Zielsetzung Neubebauung nördlich des Oberkirchplatzes sowie im Bereich Ostrower Damm / Am Spreeufer
- Einstellung des in Bau befindlichen Einkaufszentrums in der südlichen Stadtpromenade ('Carl-Blechen-Carré', 1. BA)
- Definition und Darstellung von zehn Schwerpunktbereichen der Sanierung bis 2011 (u.a. Neustadt / Wichernhauskomplex, Bahnhofstraße / Stadtpromenade / Berliner Platz, Wernerstraße / Bahnhofstraße, August-Bebel-Straße 20-24 ('Melde')) einschließlich der für die Entwicklung der Bereiche erforderlichen Strategien
- Formulierung einer neuen Leitlinie zur wirtschaftlichen Stärkung der Innenstadt.

2. Einordnung der Rahmenplanung in gesamtstädtische Planungen

Die Zielsetzungen der Rahmenplanung für das Sanierungsgebiet Modellstadt Cottbus stehen in Wechselwirkung mit den gesamtstädtischen Stadtentwicklungszielen. Nachfolgend werden die wesentlichen, die Innenstadt betreffenden übergeordneten Ziele dargestellt.

Stadtumbaukonzept (STUK)

Die Entwicklung der Innenstadt hat eine prioritäre Stellung im Rahmen des Cottbuser Stadtumbauprozesses. Ein zentrales Stadtentwicklungsziel ist die Verbesserung der Zentrumsfunktion durch die Erhöhung der Funktionsvielfalt. Es sollen zentrale Einrichtungen von regionaler und überregionaler Bedeutung wie z.B. hochwertige Einkaufsmöglichkeiten, Kino, öffentliche und private Verwaltungen angesiedelt werden. Eine Fortsetzung der im Rahmen der Sanierung begonnenen Aufwertung der Innenstadt wird als prioritär erachtet.

Auf gesamtstädtischer Ebene besteht zwar ein quantitatives Überangebot sowohl an gewerblichen als auch an Wohnbauflächen, qualitativ sind hingegen Defizite vorhanden. Es sind insbesondere Bauflächen für innenstadtnahe kleinteilige Wohneigentumsformen und hochwertige attraktive Ge-

werbeflächen zu schaffen. Die steigenden Einwohnerzahlen im Stadtteil Mitte bestätigen den Erfolg der bisherigen Aufwertungsstrategie, aber auch die Notwendigkeit, nachfragegerechte, differenzierte Angebote für unterschiedliche Nutzergruppen zu schaffen.

Integriertes Stadtentwicklungskonzept (INSEK)

Cottbus hat – wie auch andere Stadtumbau-Städte – in Abstimmung mit dem Ministerium für Infrastruktur und Raumordnung des Landes Brandenburg (MIR) ein Integriertes Stadtentwicklungskonzept (INSEK) als Grundlage für die besondere Förderung im Rahmen des 'Masterplans Stadtumbau' für die künftige Förderperiode erarbeitet. Das als Entwurf vorliegende INSEK Cottbus ist die strategische, fortzuschreibende Handlungsgrundlage für die Stadtentwicklung bis 2020. Es ist als integriertes Konzept auf die lokale Entwicklung ausgerichtet und beinhaltet insbesondere die Verzahnung von Stadtentwicklung und Wirtschaftsentwicklung. Demnach ist ein grundlegendes Ziel des INSEK die Stärkung des inneren Stadtgebietes im Sinne einer nachhaltigen Stadtentwicklung und einer Stadt der kurzen Wege. Als weitere, die Innenstadt betreffende Zielsetzungen ist im Entwurf dargestellt:

- die Stärkung der oberzentralen Funktionen der Stadt durch die Förderung von höherwertigen, spezialisierten und vielfältigen Handels- und Dienstleistungsangeboten in der Innenstadt, den erfolgreichen Abschluss der Innenstadtsanierung und die Revitalisierung innerstädtischer Brachflächen
- die Stärkung der Stadt als attraktiven Wohn- und Lebensort durch Schaffung einer kompakten Stadt mit kurzen Wegen, klaren Strukturen und einem attraktiven Stadtbild, durch Wohneigentumsangebote und die Schaffung eines attraktiven Wohnumfeldes sowie durch ein Angebot vielfältig nutzbarer Grünanlagen und die Öffnung der Stadt zum Fluss.

Mit der Etablierung eines Flächenmanagements ist ein Instrument für Verwaltung, Eigentümer und Investoren geplant, mit dem ein Abgleich von Immobilienentscheidungen mit den Stadtentwicklungszielen ermöglicht wird. Dabei kann auch die Option zur Entscheidung der 'Nichtentwicklung' von Flächen eine Rolle spielen.

Der Beschluss des INSEK Cottbus durch die Stadtverordnetenversammlung ist im ersten Quartal 2008 vorgesehen.

Standortentwicklungskonzept

Im Standortentwicklungskonzept werden durch die Stadt Cottbus Projekte vorgeschlagen, deren Umsetzung bedeutend für die nachhaltige Entwicklung der Stadt Cottbus als Wirtschaftsstandort und regionaler Wachstumskern (RWK) im Land Brandenburg ist. Ziel der Landesregierung ist es, die Förderprogramme, Haushaltsansätze und fachpolitischen Entscheidungen künftig stärker zugunsten der RWK auszurichten.

Die Innenstadt soll gemäß Standortentwicklungskonzept weiter höchste Priorität zur Stärkung ihrer oberzentralen, multifunktionalen Aufgaben und ihrer Ausstrahlung genießen. Dabei soll insbesondere eine attraktive Einzelhandelslandschaft im Innenstadtbereich entwickelt werden. Hervorgehoben wird auch die Bedeutung von weichen Standortfaktoren für die Wirtschaftskraft der Stadt. In diesem Kontext wird der erfolgreichen Fortführung der Innenstadtsanierung, der Beibehaltung und Erweiterung der vielfältigen Angebote für attraktives Wohnen im Eigentum und zur Miete mit bezahlbaren Preisen sowie der Sicherung der kulturellen und sozialen Infrastruktur eine besondere Relevanz beigemessen.

Einzelhandels- und Zentrenkonzept

Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Cottbus formuliert Zielsetzungen und Handlungsempfehlungen für die gesamtstädtische Verteilung, Größenordnung und Branchenstruktur von Einzelhandelsangeboten. Im Fokus der Untersuchung steht die Innenstadt als Zentrum und wichtigster Anziehungspunkt der Stadt Cottbus. Es wird festgestellt, dass die Ausstrahlungskraft des Cottbuser Einzelhandels in der Innenstadt (noch) nicht den Anforderungen eines Oberzentrums entspricht, es fehlen vor allem wichtige Magnete aus den Branchen Bekleidung, Unterhaltungselektronik und Lebensmittel. Das Einkaufscenter 'Carl-Blechen-Carré' in der Stadtpromenade (1. BA derzeit in Bau) hat in diesem Zusammenhang eine besondere Bedeutung. Es wird empfohlen, ein insgesamt starkes innerstädtisches Hauptzentrum zu schaffen, in welchem die einzelnen Schwerpunkte des Stadtzentrums³ räumlich miteinander verknüpft sind und dessen Außenwirkung durch ein leistungsfähiges Stadtmarketing unterstützt wird.

Lokale Agenda 21

Der Stadterneuerungsprozess in der Innenstadt steht unter dem Dach der 1999 beschlossenen lokalen Agenda 21, mit der für Cottbus eine nachhaltige (ressourcenerhaltende) und umweltgerechte Stadterneuerung festgeschrieben wird. Stichworte dazu sind: der Aufbau einer eigenen Identität, die Schaffung urbaner Qualitäten, die Erhaltung der grünen Stadt, die Förderung eines stadt- und umweltverträglichen Verkehrs sowie die Förderung der Innenentwicklung durch Substanzerhalt, Modernisierung, Flächenrevitalisierung, Baulückenschließung und Umnutzung.

3. Bilanz der Sanierung

In der Rückbesinnung auf das Bild der Stadt vor 15 Jahren zeigt sich, wie viel bereits geleistet wurde. Zahlreiche fast schon verloren geglaubte Bauten konnten gerettet sowie Baulücken und Brachflächen geschlossen werden. Die Stadtreparatur vollzog sich Baustein für Baustein, bei kleinen Maßnahmen oftmals unbeachtet von der Öffentlichkeit, bei großen mit viel öffentlichem Interesse.

Die Altbausanierung hat sich in allen Quartieren des Sanierungsgebietes deutlich positiv ausgewirkt. Insbesondere die Altbausubstanz der Altstadt zeigt sich fast flächendeckend saniert. Besondere Highlights sind z.B. die Töpferstraße 2, die Gebäude rund um den Altmarkt, die Wiekhäuser am nördlichen Altstadtrand oder die Bebauung am Brandenburger Platz.

Durch zahlreiche Neubaumaßnahmen wurde in vielen Quartieren der Stadtgrundriss wieder erfahrbar, Nutzungsvielfalt und städtisches Leben wurden gefördert. Individuelle, moderne Architektur war auch im Kontext der Altstadt kein Widerspruch. Beispielhaft für die Neubautätigkeit stehen die Wohn- und Geschäftsgebäude der nördlichen Mühleninsel, die Wohnbebauung am Neustädter Platz oder die Gebäude Neustädter Straße 6 und Uferstraße 17.

Mit der Neugestaltung der öffentlichen Räume innerhalb des Sanierungsgebietes – u.a. dem Altmarkt als Salon der Innenstadt, der Hauptflaniermeile Spremberger Straße, dem geschlossenen grünen Ring und den Naturräumen an der Spree – wurde ein besonders wichtiges Kapital der Cottbuser Innenstadt wiedererweckt.

Die Sanierungs- und Neubautätigkeit hatte nicht nur für das Stadtbild positive Folgewirkungen. Die Attraktivität der Innenstadt für Kunden und Besucher wurde verbessert, die Wirtschaft gestärkt. Zudem ist ein deutlicher Bewohner/innen-Zuwachs feststellbar: während die Bevölkerung der Gesamtstadt von 1993 bis Ende 2005 um 23 % abnahm, verzeichnete das Sanierungsgebiet Modellstadt Cottbus einen Zuwachs von 15 %.

In den letzten 15 Jahren, von 1992 bis Mitte 2007, wurden ca. 305 private Altbausanierungen durchgeführt, davon 166 gefördert. Es entstanden ca. 47 Neubauten sowie Neubaukomplexe, wie z.B. das Schloßkirchviertel, das Geschäftsgebäude zwischen Spremberger Straße und Burgstraße oder der Wohnpark Puschkinpromenade. Es wurden 24 öffentliche Gebäudesanierungen durchgeführt, davon 17 für kommunale Einrichtungen. 58 Straßen, Wege und Plätze wurden neu-

³ Der Begriff 'Stadtzentrum' bezeichnet hier den Bereich der Innenstadt mit den wichtigsten zentralen Nutzungen: Altstadt und Stadtpromenade / Berliner Platz.

gestaltet, 53 davon durch Städtebaufördermittel unterstützt. 13 Grünanlagen wurden saniert, hier wurden alle Maßnahmen gefördert.

Insgesamt sind als Bilanz der Sanierung bis 2006 etwa 75 % des erforderlichen Maßnahmenumfangs von Anfang der 1990er Jahre geleistet.

In diesem Zeitraum wurden für investive Maßnahmen ca. 62,7 Mio. Euro an Fördermitteln einschließlich des kommunalen Miteleistungsanteils, der bei etwa 19,5 Mio. Euro liegt, eingesetzt. Der 'Löwenanteil' entfiel mit ca. 31,8 Mio. Euro (50,5 %) auf die Modernisierung und Instandsetzung von Gebäuden. Mit ca. 18,7 Mio. Euro (30 %) wurde die Anlage von öffentlichen Straßen, Wegen, Plätzen sowie mit ca. 4,7 Mio. Euro (7,5 %) die Neugestaltung von Grünanlagen unterstützt. Ordnungsmaßnahmen (vor allem Abbruch) wurden mit 6,0 Mio. Euro (9,5 %), die Gestaltung privater Grünflächen mit 0,9 Mio. Euro (1,5 %) gefördert. Kleinteilige Maßnahmen unterschiedlicher Art wurden mit 0,6 Mio. Euro (1 %) unterstützt.

Bis Mitte 2007 wurden über 3.600 sanierungsrechtliche Genehmigungen erteilt.

Die bereits erfolgten bzw. in Durchführung befindlichen Maßnahmen im Sanierungsgebiet sind im Bilanzplan dokumentiert. Der Bilanzplan ergänzt sich hinsichtlich der mit Städtebaufördermitteln unterstützten Maßnahmen mit dem Sanierungsplan zu einer Gesamtübersicht der Förderkulisse im Sanierungsgebiet von 1992 bis 2011.

Sanierungsgebiet 1992 bis Mitte 2007 in der Übersicht

Inkrafttreten der Sanierungssatzung	17.12.1992
Abschluss der Sanierung	vorauss. 31.12.2011
Größe des Sanierungsgebietes	ca. 125 ha
Einwohnerzahl	ca. 8.000
Bevölkerungsentwicklung 1993 bis Ende 2005	+ 15 % (Gesamtstadt: - 23 %)
Erteilte sanierungsrechtliche Genehmigungen	ca. 3.600
Geleisteter Sanierungsumfang bis Mitte 2007 insgesamt	ca. 75 %
Sanierte Privatgebäude	ca. 305, davon 166 gefördert*
Sanierte Öffentliche Gebäude	24, davon 17 kommunale Gebäude
Neubau-Maßnahmen	ca. 47
Neugestaltete Straßen, Wege und Plätze	58, davon 53 gefördert*
Neugestaltete Grünanlagen	13, alle gefördert*
Fördermitteleinsatz für investive Maßnahmen gesamt	62,7 Mio. Euro, davon KMA** 19,5 Mio. Euro
davon Gebäudesanierung	31,8 Mio. Euro (50,5 %)
davon Neugestaltung Straßen, Wege, Plätze	18,7 Mio. Euro (30,0 %)
davon Ordnungsmaßnahmen (insbes. Abbruch)	6,0 Mio. Euro (9,5 %)
davon Neugestaltung Grünanlagen	4,7 Mio. Euro (7,5 %)
davon Neugestaltung privater Grünflächen	0,9 Mio. Euro (1,5 %)
davon unterschiedliche kleinteilige Maßnahmen	0,6 Mio. Euro (1,0 %)

* Hier gemeint: Städtebaufördermittel, ** Kommunalen Miteleistungsanteil

4. Der Sanierungsplan

Der *Sanierungsplan* korrespondiert mit dem Maßnahmenkonzept (siehe Kap. 11.). In ihm sind die prioritär durchzuführenden Maßnahmen dargestellt, für die im verbliebenen Sanierungszeitraum Fördergelder gemäß den Fördergegenständen B.3 bis B.9 der Städtebauförderrichtlinie des Landes Brandenburg bereitgestellt werden sollen (das Maßnahmenkonzept beinhaltet dagegen auch

die voraussichtlich nicht geförderten Maßnahmen und Neubaumaßnahmen). Die innerhalb des Sanierungsgebietes liegenden Schwerpunktbereiche der Innenstadtsanierung (vgl. Kap. 12.) sind bei der Fördermittelvergabe bevorzugt zu beachten.

5. Leitlinien für die Entwicklung des Sanierungsgebietes

Die Erneuerungstätigkeit im Sanierungsgebiet Modellstadt Cottbus folgt den nachstehend ausgeführten Leitlinien. Die Leitlinien verdeutlichen den integrativen Ansatz des Stadterneuerungsprozesses in der Innenstadt. Sie stellen in visionärer Form das zukünftige Bild des Sanierungsgebietes Modellstadt Cottbus im Kontext der gesamten Innenstadt (zur Abgrenzung vgl. auch Kap. 1.2) dar und sind mit konzeptionellen Vorstellungen und Zielen der Stadtentwicklung verbunden.

Leitlinie 1

In der Innenstadt konzentrieren sich in vielschichtiger und miteinander verflochtener Weise die wichtigsten oberzentralen Versorgungsfunktionen von Cottbus.

Cottbus besitzt als Oberzentrum mit ca. 102.000 Einwohner/innen und einem ländlichen Einzugsgebiet von weiteren etwa 50.000 Menschen eine herausragende Stellung im Süden des Landes Brandenburg. Hier finden sich bedeutende Einrichtungen der Bereiche Handel, Dienstleistungen, Kultur (z.B. das Staatstheater und das künftige Kunstmuseum Dieselskraftwerk), Verwaltung, Sozial- und Gesundheitswesen, Bildung, Erholung und Freizeit. Die Bündelung der oberzentralen Einrichtungen in der Innenstadt schafft eine alle Lebensbereiche erfassende Versorgungsstruktur mit hoher Anziehungskraft, stärkt die Zentrumsfunktion und die funktionelle Vielfalt der Stadt.

Mit der Errichtung des Einkaufszentrums 'Carl-Blechen-Carré' (Eröffnung 1. September 2008) in der südlichen Stadtpromenade wird sich das innerstädtische Einzelhandelsangebot deutlich verbessern. Im Verbund mit der Spremberger Straße / dem Altmarkt sowie der 'Spreegalerie' am Berliner Platz entsteht ein zentraler Einzelhandelsschwerpunkt mit auch überregionaler Magnetwirkung. Dem quantitativ hohen Angebot an Verkaufsflächen durch Großmärkte in Stadtrandlage wird mit einem qualitativ höherwertigen Einzelhandelsangebot, einer höheren Angebotsdichte sowie einer größeren Aufenthaltsqualität und Erlebnisvielfalt entgegengetreten. Eine Etablierung weiterer spezialisierter Fachgeschäfte wird angestrebt.

Die traditionelle Innenstadtnutzung Handel ergänzend, werden Funktionen aus den Bereichen Dienstleistungen, Freizeit, Gastronomie und Kultur in die Zentrumsstruktur eingebunden. Sie fungieren als weitere Impulsgeber und tragen gleichzeitig zur Belebung der Innenstadt auch in den Abendstunden bei. Der Schutz der Wohnnutzung in der Innenstadt wird dabei beachtet. Als zentraler Gastronomie- und Veranstaltungsort der Innenstadt hat sich bereits der Altmarkt etabliert.

Die Förderung 'weicher Standortfaktoren' – ein ansprechendes städtebauliches Umfeld, ein breites Wohnungsangebot, eine hohe Vielfalt an Fachgeschäften, städtische, frequentierte Plätze, kulturelle, gastronomische oder Freizeiteinrichtungen in nächster Nähe – dient der Attraktivierung der Cottbuser Innenstadt, auch für die Ansiedlung von arbeitsplatzfördernden Unternehmen. Die aufgewerteten städtischen Plätze und Grünanlagen, wie z.B. Schillerplatz und Puschkinpromenade sowie der Landschaftsraum der Spree sind zu besonderen Markenzeichen der Innenstadt geworden.

Als unverzichtbare Rahmenbedingung für die wirtschaftliche Lebensfähigkeit der Innenstadt wird ihre problemlose Erreichbarkeit für alle Verkehrsteilnehmer/innen – gleich, ob sie mit dem Auto, mit Bus oder Straßenbahn, zu Fuß oder mit dem Rad unterwegs sind – gesichert. Bereits erfolgt ist bspw. die Einrichtung eines am Altstadtring orientierten Parkleitsystems, der Bau von neuen Parkhäusern (wie z.B. nördlich der Stadtwerke und am Neustädter Platz) oder die Erneuerung von Gleisanlagen und Haltestellen der Straßenbahn, insbesondere im Bereich Stadtpromenade.

Leitlinie 2

Die Zukunft der Innenstadt liegt in ihren Unternehmen. Die aktive Bestandspflege innerstädtischer Unternehmen und die Förderung von Neuansiedlungen sind die zwei Säulen einer nachhaltigen Wirtschaftsstruktur in der Innenstadt.

Als größte Stadt Süd-Brandenburgs und Oberzentrum hat Cottbus eine hervorragende Position im Wirtschaftsraum zwischen Berlin und Dresden; die Pkw-Fahrzeit beträgt jeweils etwa nur eine bis eineinhalb Stunden. Cottbus hat sich von einer Stadt, in der Energiewirtschaft und Textilindustrie bestimmend waren, zu einem Dienstleistungs-, Wissenschafts- und Verwaltungszentrum entwickelt. Die Brandenburgische Technische Universität und die Fachhochschule Lausitz haben in diesem Kontext einen besonderen Stellenwert. Die unmittelbare Nachbarschaft zum EU-Partnerland Polen bzw. die Nähe zum osteuropäischen Wirtschaftsraum sind besondere Lagevorteile. Cottbus bietet eine sehr gute Verkehrsinfrastruktur (Autobahnen A 13, A 15, Bahnverbindungen Richtung Hamburg / Berlin bzw. Krakau / Breslau), eine hohe Lebensqualität mit viel Grün und günstige räumliche wie organisatorische Voraussetzungen für gewerbliche Investitionen. Zahlreiche Unternehmen wie Vattenfall, ABB Ltd., DB AG sowie viele Bundes- und Landeseinrichtungen – konkret in Umsetzung ist derzeit der neue Sitz der Bundesknappschaft Bahn See an der Görlitzer Straße – nehmen diese gesamtstädtischen Vorteile wahr. Cottbus ist auch ein begehrter Messe- und Kongressstandort.

Wichtige Leitlinien für die künftige wirtschaftliche Entwicklung sind:⁴

- der Ausbau als Kompetenzzentrum für Energietechnologie, hier zu nennen insbesondere der Umbau des Flugplatzes Nord zum 'Technologie- und Industriepark Cottbus' (TIP)
- Profilierung von Dienstleistungen im produzierenden Bereich
- die stärkere Profilierung zur Stadt der Bildung und Forschung
- die Stärkung des Tourismusprofils
- die Nutzung und Erweiterung der Branchenkompetenzen für den Aufbau regionaler Wertschöpfungsketten
- die Optimierung der Anbindung an das Schienen-Fernverkehrsnetzes (IC und ICE).

Die Stadt Cottbus sieht ihre besonderen Branchenkompetenzen bzw. Zukunftschancen vor allem in den Bereichen Energie / Umwelt, Information / Kommunikation, Dienstleistungen / Logistik, Ernährung, Verkehrstechnik, Automotive / Leichtbauwerkstoffe sowie Maschinen- und Apparatebau.⁵

Insgesamt soll verstärkt auf innovative Unternehmen und Zukunftsbranchen sowie kleinere und mittlere Unternehmen als wichtiges wirtschaftliches Standbein der Region gesetzt werden. Technologie- und Gründerzentren sollen gefördert werden.

Die Innenstadt – und hier insbesondere die Altstadt und die Bereiche an Spree und Mühlgraben – hat in diesem Kontext eine grundsätzliche Bedeutung als positiver Imagegeber für alle Unternehmen, die am Standort Cottbus investiert haben bzw. investieren wollen. Aufgrund der Kompaktheit und der guten Verkehrsverbindungen der Stadt Cottbus können von der Innenstadt auch gewerbliche Standorte profitieren, die nicht unmittelbar im Innenstadtbereich liegen.

Zugleich bietet die Innenstadt selbst Raum für Unternehmen, die das Umfeld, die Angebote und die Erschließung der Innenstadt schätzen, die auf Repräsentativität sowie auf einen zentralen Standort mit regionaler Ausstrahlung Wert legen, wie z.B. Einzelhandelsunternehmen, Hotel- und Gastronomieunternehmen, Unternehmenszentralen, Versicherungen und Banken, Medienunternehmen, Freiberufler oder Unternehmen der Freizeit- und Unterhaltungsbranche. Eine Vielzahl an harten wie weichen Standortfaktoren sprechen für eine Lage dieser Unternehmen in der Innenstadt, wie z.B. eine sanierte Altstadt mit viel Flair, ein geschlossenes System an Grünanlagen sowie Naturräumen am Wasser, diverse, auf kurzem Wege erreichbare Handels-, Dienstleistungs-

⁴ Vgl. Leitbild und Entwicklungsziele des Entwurfs des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes (INSEK), Cottbus 2007

⁵ Vgl. www.cottbus.de / Wirtschaft

und Gastronomieeinrichtungen oder die Nähe zu lebenswerten Wohnquartieren. Eine gute ~~g~~esamtstädtische Erreichbarkeit (u.a. über Mittleren Ring / Altstadttring sowie das Straßenbahnnetz) ist ebenfalls gegeben.

Die Innenstadt kann in diesem Kontext auch Chancen bieten für Unternehmen, die nicht zwangsläufig mit der Innenstadt in Verbindung stehen, aber aufgrund ihres ggf. geringen Flächenbedarfs und ihrer prinzipiellen städtebaulichen Integrationsfähigkeit durchaus innenstadtgerecht sein können – wie z.B. nicht störende Gewerbe- und Handwerksunternehmen, Wissenschafts- und Forschungseinrichtungen, Technologie- und Gründerzentren. Damit könnte etwa auch ein 'Brückenschlag' zur renommierten Brandenburgischen Technischen Universität erfolgen, die in Tuchfühlung zur Innenstadt liegt. Insgesamt bietet sich die Chance, die angestrebte Ausrichtung auf innovative Unternehmen oder Zukunftsbranchen auch unmittelbar im Zentrum zum Ausdruck zu bringen. Besondere Chancen können sich für die Cottbuser Innenstadt auch durch die Partnerschaft mit der polnischen Stadt Zielona Gora ergeben. Die Entwicklung von zentralen 'Häusern der Wirtschaft und Wissenschaft' in beiden Städten ist angedacht.

Um die Stärkung der Wirtschaftskraft der Innenstadt auch im verbleibenden Stadterneuerungsprozess positiv umsetzen zu können, sind vor allem attraktive Flächen oder Gebäude für unterschiedliche Investitionswünsche verfügbar zu machen. Hierzu gehören auch ein offensives Marketing sowie die Schaffung besonderer Investitionsanreize für Unternehmen (z.B. Abbau grundstücksbezogener Entwicklungshemmnisse, die Schaffung finanziell und rechtlich günstiger Erwerbsbedingungen, Fördermittelunterstützungen, Beratungs- und Informationsangebote). Günstige Investitionsbedingungen bei einem zugleich hochwertigen, attraktiven Umfeld – dies gilt es, als Alleinstellungsmerkmal der Innenstadt herauszustellen.

Leitlinie 3

Im Rahmen der Innenstadtentwicklung werden Nachhaltigkeit und Stadtökologie berücksichtigt.

Die Stadterneuerung ordnet sich in den Kontext der lokalen Agenda 21 der Stadt Cottbus ein. Eine nachhaltige Entwicklung ist gekennzeichnet durch eine ganzheitliche Betrachtungsweise der wesentlichen Funktionen und Lebenszusammenhänge der Stadt mit allen zugehörigen Vernetzungen, Abhängigkeiten und Wechselwirkungen. Stichworte hierzu sind u.a. energie- und flächensparendes Sanieren und Bauen, die Schaffung ausreichenden Wohnraums zu tragbaren Preisen für alle Ansprüche, die Förderung von Kommunikation unter den Bewohner/innen, die Durchmischung von Funktionen, Flächenrecycling, Verkehrsberuhigung, die Vermeidung schädlicher Immissionen, der Schutz des Bodens und des Grundwassers (Sanierung von Altlastenflächen) oder die Ergänzung und Vernetzung stadtökologisch und stadtklimatisch wirksamer Freiflächensysteme (wie z.B. im Rahmen der Aufwertung der Naturräume an Spree und Mühlgraben erfolgt). Bei allen städtebaulichen, grünplanerischen und versorgungstechnischen Planungen sowie bei der Beurteilung von Einzelvorhaben im Sanierungsgebiet sind Grundsätze der Nachhaltigkeit und Stadtökologie zu beachten. Hierzu gehört auch die ressortübergreifende Bewältigung von Planungsfragen und die Schonung und der rationelle Einsatz materieller, aber auch finanzieller Ressourcen. Die Sanierung der Innenstadt stellt insgesamt einen wichtigen Beitrag zu einem aktiven Bodenmanagement dar. Maßnahmen der Öffentlichkeitsarbeit beziehen die Bürger über formal vorgeschriebene Verfahren hinaus aktiv in Planungsprozesse ein (vgl. z.B. die für öffentliche Räume durchgeführten Planungswerkstätten oder das bei privaten Freiraumgestaltungen eingesetzte 'Blattwerk').

*Leitlinie 4***Die Innenstadt wird als Wohnstandort mit lebendigen, wiedererkennbaren Quartieren in verträglicher Mischung mit anderen Nutzungen gestärkt.**

Die Innenstadt ist in erster Linie Lebensraum ihrer Bewohner/innen und wird als solcher bewahrt und gefördert. Durch zahlreiche Gebäudesanierungen und Neubebauungen ist es gelungen, die Innenstadt als Wohnstandort weiter zu stärken. Die noch vorhandenen Brachen in den tangentialen Bereichen der Innenstadt stellen ein wichtiges Entwicklungspotenzial für qualitativ hochwertiges Wohnen für unterschiedliche Ansprüche dar.

Innerstädtisches Wohnen ist ein wichtiges Merkmal einer 'Stadt der kurzen Wege'. Es trägt dazu bei, die Stadt lebendiger und vielfältiger zu machen und einem in den Abendstunden 'ausgestorbenem' Stadtzentrum entgegenzuwirken. Ein Nebeneinander von Wohnungen, Arbeitsstätten, Geschäften, Kultureinrichtungen und Gastronomie in der Innenstadt schafft einen hohen Grad an Urbanität und ermöglicht den Aufbau eines dichten Beziehungsgeflechts (siehe auch Leitlinie 4). Die attraktive Umfeldgestaltung in bestehenden Wohnquartieren und ein ausreichendes Spektrum wohnungsnaher Versorgung ermöglichen einen hohen Identifikationsgrad der Bewohner/innen mit dem eigenen Quartier und einen Anreiz für neue Bewohner/innen. Als besonders beliebte Wohngebiete haben sich Gründerzeitquartiere wie rund um den Schillerplatz oder in der Virchowstraße erwiesen.

Um innerstädtisches Wohnen zu erhalten und zu fördern, wird einer einseitig ausgerichteten Nutzungsstruktur durch Handel und Dienstleistungen sowie drohenden Leerständen entgegengewirkt. Eine besondere Bedeutung in den Wohnquartieren besitzt der Milieuschutz. Eine enge Verbindung besteht zum Grundsatz der nachhaltigen Stadtentwicklung, der darauf abzielt, in der Stadtplanung auch immer den Menschen in seinem eigenen Lebensraum einzubeziehen. Alteingesessene Bewohner/innen oder sozial schwächere Bevölkerungsschichten dürfen nicht durch Luxussanierungen bzw. überzogene Mietsteigerungen vertrieben werden, kleinteilige Gewerbestrukturen müssen erhalten bleiben.

Im Kontext des Stadtumbaus werden innerstädtische Standorte für Wohneigentum sowohl im Bestand als auch im Neubaubereich verstärkt gefördert. Trotz des Bevölkerungsrückgangs werden zusätzliche attraktive Stadtwohnungen vor allem im selbstgenutzten Eigentum, barrierefrei, mit flexiblen Grundrissen, interessantem Quartiersbezug und Innenstadtnähe nachgefragt. Hierfür geeignete Standorte werden seit 2005 über die städtische Initiative STADTWOHNEN vorbereitet und vermarktet. Zielgruppen sind verstärkt junge Familien und Senioren, aber auch Singles und Paare. Es gilt auch, innerstädtische Standorte 'konkurrenzfähig' zu den Angeboten am Stadtrand und im Umland zu machen. Für die Stadt ergeben sich städtebauliche Vorteile: lange Zeit brachliegende Grundstücke und sanierungsbedürftige Altbauten werden zügig entwickelt.

*Leitlinie 5***Durch ein dichtes urbanes Beziehungsgeflecht des öffentlichen Raumes werden die wichtigsten Orte und Funktionen der Innenstadt gestärkt, miteinander verknüpft und in einen stadträumlichen Kontext gestellt.**

Die Funktionsfähigkeit der Innenstadt hängt entscheidend von der Funktionsfähigkeit und der Gestaltung des öffentlichen Raumes ab. Voraussetzung einer optimalen Erlebbarkeit bzw. Nutzbarkeit der innerstädtischen Orte ist, dass ihrem zielgerichteten Aufsuchen keine Hindernisse entgegenstehen, dass die Überwindung von Distanzen als angenehm empfunden wird, dass die Orte selbst gestalterisch prägnant und funktional eindeutig definiert sind. Auf diese Weise wird die Innenstadt nicht nur für die Cottbuser Bürger/innen, sondern auch für Gäste zu einem Anziehungspunkt.

Seit Beginn der Sanierung wurde der innerstädtische öffentliche Raum nach und nach adäquat neugestaltet. Die erfolgte Aufwertung zahlreicher Straßen, Wege, Plätze und Grünanlagen hat dazu beigetragen, dass die Cottbuser/innen und ihre Gäste in interessanten und schönen Platz- und Straßenräumen Öffentlichkeit herstellen können und sich gleichzeitig positive Wechselwirkun-

gen mit den Nutzungen der Orte einstellen. Orte, die wichtige Handels-, Dienstleistungs- und Gastronomiefunktionen ausüben, wie Altmarkt, Spremberger Straße und Stadtpromenade, historische Orte mit einer hohen touristischen und stadtbildprägenden Bedeutung, wie Klosterplatz und Schlossberg, kulturelle und freizeitorientierte Orte, die besonders in den abendlichen Stunden eine Rolle spielen, wie z.B. Schloßkirchplatz und Am Stadtbrunnen, sowie Orte der Erholung und Naturnähe, wie die Mühleninsel oder die Puschkinpromenade, kommen heute besonders zur Geltung. Die noch vorhandenen Lücken im Netz öffentlicher Orte werden im noch ausstehenden Stadterneuerungsprozess im Wesentlichen geschlossen.

Leitlinie 6

Die Cottbuser Innenstadt, das 'Herz' der Stadt, unterstreicht mit ihren überregional bedeutsamen und imageprägenden Naturräumen und ihrer Lage an der Spree den grünen und gegliederten Charakter der Lausitz-Metropole.

Die Einbeziehung von 'Natur' in den Stadtraum ist ein selbstverständlicher Bestandteil der Stadterneuerung in der Innenstadt. In Cottbus spiegelt sie sich im Ausbau der prägenden großflächigen Grünräume ebenso wider, wie in einer Vielzahl von gestalteten Straßen- und Platzräumen, grünen Innenhöfen sowie einer flächen- und energiesparenden Bauweise.

Der grüne Ring auf den ehemaligen Wallanlagen um die Altstadt, die Uferbereiche und Wasserflächen von Spree und Mühlgraben, die Mühleninsel und der Blechen-Park wirken in diesem Sinne in einem vernetzten und erlebbaren Gesamtzusammenhang. Die Stadt öffnet sich durch die Entwicklung der innenstadtzugewandten Uferbereiche zu ihrem Flussraum. Insgesamt entsteht ein ökologisch wirksames und für die Erholung und Freizeit attraktiv ausgebautes Grünsystem, das eng mit den städtischen Räumen verwoben ist.

Die Grünflächen und grüngerprägten Stadtplätze erfüllen für ihr lokales Umfeld oder als Teil des innerstädtischen Platzsystems wichtige Erholungs- und Erlebnisfunktionen im bebauten Bereich. Auch sie sind in die vernetzte Freiflächenstruktur eingebunden.

Leitlinie 7

Die in verschiedenen Epochen entstandenen Stadtstrukturen der Innenstadt werden in ihrer charakteristischen Besonderheit und ihrer Funktion als Identifikationsmerkmal bewahrt und weiterentwickelt. Die Modernisierung bestehender und die Errichtung neuer Gebäude ordnen sich diesem Ziel unter.

Die Respektierung des Charakters der Gebäude zu ihrer Entstehungszeit sowie die interpretierende Wiederherstellung ehemals vorhandener städtebaulicher Strukturen ist ein selbstverständlicher Bestandteil bei allen baulichen Maßnahmen im Sanierungsgebiet. Dabei genießt die noch deutlich ablesbare Struktur der mittelalterlichen Altstadt mit den schmalen Gassen, den Plätzen, der zum Teil noch vorhandenen Stadtmauer sowie den vorgelagerten ehemaligen Wallanlagen als stadtbildprägendes Merkmal einen besonderen Schutz. Die Wahrzeichen der Stadt wie Spremberger Turm, Oberkirche, Schloßkirche, der Turm auf dem Schlossberg, Lindenpforte oder Münzturm werden in einem adäquaten Umfeld erlebbar gemacht. Im Bereich der westlichen Stadterweiterung rund um das Staatstheater wird die besondere Prägung durch die gründerzeitliche Blockrandbebauung und die typischen Gewerbebauten erhalten und weiterentwickelt. Die Quartiere und Gebäude des Städtebaus der DDR sind in der Cottbuser Innenstadt in vergleichsweise hoher Qualität ausgeführt. Die 'Wohnscheibe' und die Punkthäuser des Ensembles Stadtpromenade oder das Wendische Viertel stellen aus heutiger Sicht ein Potenzial für attraktives, innenstadtbezogenes Wohnen dar. Neubauten ordnen sich in sensiblen Bereichen in das Erscheinungsbild ihrer Umgebung ein, Beeinträchtigungen des städtebaulichen Gesamterscheinungsbildes werden vermieden.

Neubauten mit einer qualitätsvollen, eigenständigen Architektur werden als beispielhafte Impulsgeber für ihr Umfeld bzw. die Gesamtstadt gefördert, ein hervorzuhebendes Beispiel ist das Wohn- und Bürogebäude Neustädter Straße 6. Ein besonderes Anliegen der Stadt Cottbus ist die Siche-

ung einer barrierefreien Stadtstruktur (vgl. auch Leitlinie 7). Bei Modernisierungs- und Neubau-
maßnahmen wird soweit möglich darauf hingewirkt, die Belange mobilitätseingeschränkter Perso-
nen berücksichtigt (Vermeidung von Stufen, Anlage von Rampen und Fahrstühlen, altengerechte
Wohngrundrisse etc.).

Leitlinie 8

**Die Mobilität aller Benutzer/innen der Innenstadt - Bewohner/innen, Besucher/innen und
Pendler/innen - wird unter besonderer Berücksichtigung der Umweltverträglichkeit des
Stadtverkehrs gesichert. Die besonderen Mobilitätsanforderungen behinderter Menschen
werden berücksichtigt.**

Die Gewährleistung städtischer Mobilität ist Grundvoraussetzung für die Nutzbarkeit und Erlebbar-
keit der Innenstadt. Sie wird für alle Bevölkerungsschichten in umwelt- und stadtverträglicher Wei-
se gleichberechtigt für die Rad-, Fußweg-, ÖPNV- und Kfz-Infrastruktur berücksichtigt. Die Förde-
rung einer gemischten Nutzungsstruktur mit einem vielfältigen Angebot an Einkaufs-,
Dienstleistungs- oder Freizeiteinrichtungen in unmittelbarer Nähe zum Wohnstandort sowie attrak-
tive Rad- und Fußwege helfen, die Benutzung des Kfz (auch im Sinne des Klimaschutzes) zu
reduzieren.

Das Fahrrad ist in Cottbus trotz einiger noch fehlender oder schadhafter Radwege ein häufig be-
nutztes Verkehrsmittel. Der Ausbau eines logisch verknüpften Radwegenetzes mit ergänzender
Infrastruktur fördert seine Nutzung und unterstützt im Zusammenhang mit dem großräumigen
Grün- und Freiflächensystem die Entstehung des positiven Images einer 'Fahrradstadt'. Der ab-
schnittsweise Ausbau der sogenannten 'Velorouten' sowie von Wegen in Grünanlagen sind weitere
wichtige Maßnahmen zur Aufwertung des Radverkehrs.

Eine besondere Rolle für die Mobilität der Innenstadtnutzer/innen spielt der ÖPNV, der seine
Fahrgäste in die unmittelbare Nähe der zentralen Nutzungen in der Stadtpromenade, am Berliner
Platz, am Altmarkt oder in der Spremberger Straße bringt. Straßenbahnen und Busse als umwelt-
verträgliche und das Image einer menschenfreundlichen und fortschrittlichen Stadt unterstützende
Verkehrsmittel werden auch weiterhin gefördert. Ein deutliches Signal ist die Neugestaltung der
hochfrequentierten Haltestellen 'Stadtpromenade' und 'Stadthalle'.

Der motorisierte Individualverkehr wird auf Hauptstraßen, u.a. auf dem Altstadtring, und in den
Stellplatzanlagen des Parkleitsystems sinnvoll gebündelt. Dies erleichtert das Auffinden eines
Stellplatzes auch für auswärtige Besucher/innen, für die der Verzicht auf das Auto nicht möglich
ist und hilft zugleich, Wohnquartiere lebenswerter zu gestalten. Die Förderung des ÖPNV, des
Rad- und Fußgängerverkehrs wird in Stadtquartieren, in denen ansonsten Parksuch- oder Durch-
gangsverkehr zu erwarten ist, durch Restriktionen für den motorisierten Individualverkehr flankiert
(Parkverbote, Einbahnstraßen o.ä.).

Mobilitätseinschränkende Barrieren oder Stufen werden, soweit möglich, abgebaut und durch be-
hindertengerechte Anlagen ersetzt. Barrierefreie Verkehrsanlagen (Wege, Haltestellen, Stellplätze
etc.) werden gefördert.

6. Gestaltung

6.1 Allgemeine Hinweise

Das Gestaltungskonzept stellt die zukünftige städtebauliche und landschaftsräumliche Struktur
des Sanierungsgebietes Modellstadt Cottbus dar. Wesentliche Elemente sind die bestehende und
geplante Bebauung sowie die wichtigsten öffentlichen Grün- und Freiflächen mit ihrer Gliederung
durch Bäume, Wege, Wasserläufe und topografischen Modellierung. Die Bedeutung und der Cha-
rakter der unterschiedlich geprägten Räume werden im Gestaltungskonzept deutlich.

6.2 Konzeptbeschreibung

Die historische Bausubstanz wird in überwiegendem Umfang erhalten und bildet die Grundlage für eine kontinuierliche Weiterentwicklung eines harmonischen Stadtgefüges mit eigenständig geprägten Stadtvierteln. Die Ergänzung und Wiederherstellung baulicher Strukturen erfolgt im Kontext der spezifischen Merkmale der einzelnen Orte und Quartiere. Im Folgenden werden für charakteristische Innenstadtbereiche die wesentlichen Gestaltungsziele dargestellt.

Die Altstadt

Die kleinteilige Bebauung und Parzellierung der Altstadt mit ihrer mittelalterlichen Grundstruktur wird bewahrt, Lücken in der charakteristischen Blockrandbebauung werden geschlossen, größere Neubauvorhaben der umgebenden Struktur angepasst. Die Straßen und Plätze der Altstadt erfahren eine räumliche Fassung und Vernetzung, die die Attraktivität der einzelnen Räume in der Gesamtheit verbessern. Insbesondere im nordöstlichen Bereich der Altstadt an der Kreuzgasse sowie beidseitig der Sandower Straße besteht die Anforderung zur interpretierenden Wiederherstellung des Stadtgrundrisses. Zusammen mit den verbleibenden Rudimenten der Stadtmauer und dem Grüngürtel wird hier die Kompaktheit der Altstadt durch die Neubebauung betont und erfahrbar gemacht, die wichtigen 'Eingangsbereiche' zur Altstadt werden räumlich gefasst und akzentuiert.

Die historischen Plätze und Straßenräume der Altstadt mit ihrer spannungsreichen Abfolge wurden entsprechend ihrer zentralen Bedeutung für das öffentliche Leben, für das Stadtimago sowie für die Identifikation der Bewohner/innen mit ihrer Stadt in Anlehnung an ihr historisches Erscheinungsbild überwiegend neugestaltet und in ihrer Aufenthaltsqualität aufgewertet. Während z.B. der Schillerplatz oder der Klosterplatz aufgrund ihrer relativen Abgeschiedenheit Orte der Ruhe und Erholung sind, stellen sich die Spremberger Straße mit dem Schloßkirchplatz, Am Stadtbrunnen sowie die Berliner und Sandower Straße mit dem Altmarkt und dem Oberkirchplatz als städtisch geprägte Plätze mit geschäftigem Treiben dar. Sie sind das städtebauliche und funktionale Rückgrat der Altstadt.

Die Neustadt

Die im 18. Jahrhundert als Handwerkersiedlung angelegte Neustadt ist heute nur noch teilweise bebaut. Reste historischer Bebauung befinden sich am Brandenburger Platz (Wohn- und Mischbebauung) sowie am Ostrower Damm; die dort befindliche Fabrikanlage Ostrower Straße 19 ist saniert und wird als Call-Center genutzt. In der westlichen Neustadt entstand in den 1990er Jahren ein großes Kaufhaus-Gebäude, das heute als Möbelhaus und Fitnesscenter genutzt wird. Die überwiegenden Freiflächen liegen brach.

Zielsetzung der Rahmenplanung ist eine Neuordnung und -bebauung als eigenständiges Quartier unter Interpretation der ehemals vorhandenen orthogonalen Blocktypologie. Der Maßstab der Bebauung soll sich an den vorhandenen Resten der neustädtischen Bebauung sowie dem am Neustädter Platz gegenüberliegenden Blockrand orientieren. Im Bereich Rosenstraße / südliche Breite Straße sind Handels- und Dienstleistungseinrichtungen mit Branchen, die nicht in Konkurrenz zum unmittelbaren Stadtzentrum treten, geplant. Drei städtische Grundstücke zum Neustädter Platz sollen ausgeschrieben werden, vorgesehen ist eine Wohn- und Geschäftshausbebauung.

(Vgl. auch *Schwerpunktbereich Neustadt und Wichernhauskomplex*, Kap. 12.3.2).

Der grüne Ring

Der grüne Ring im Verlauf der historischen Wallanlagen um die Altstadt stellt eine besondere Qualität und ein unverwechselbares Erkennungsmerkmal der Cottbuser Stadtanlage dar. Die Anforderungen an sein gestalterisches Erscheinungsbild und die Aufenthaltsqualität sind entsprechend hoch. Mit Mitteln der Städtebauförderung und im Zuge der BUGA 1995 ist in weiten Teilen eine adäquate Neugestaltung erfolgt. Die Entwicklung des grünen Rings trägt gleichzeitig zur Vernetzung der einzelnen innerstädtischen Orte bei.

Eine neue Brückenverbindung von der Gertraudenstraße über den Mühlgraben zur Uferstraße wird zur Zeit diskutiert. Hierdurch könnten die Grünbereiche der Mühleninsel und des Neustädter Platzes miteinander verbunden werden.

Die Stadtpromenade

Das städtebaulich zur Altstadt und der gründerzeitlichen Stadterweiterung im Westen kontrastierende Ensemble der Stadtpromenade ist das Ergebnis einer Planung der 1960er und 1970er Jahre. Das Ensemble bietet mit der 'Wohnscheibe' und den Punkthäusern sanierten, innenstadtnahen Wohnraum; die Stadthalle und das Kaufhaus sind vielgenutzte Schwerpunkte im Norden und Süden des unter Denkmalschutz stehenden Ensembles Stadtpromenade. Der der 'Wohnscheibe' vorgelagerte Bereich der Pavillons weist dagegen Gestaltungs- und Nutzbarkeitsmängel auf. Um die zentrale Bedeutung des Bereichs als Gebiet für großflächigere Nutzungen zu stärken, sollen umfassende Neuordnungsmaßnahmen durchgeführt werden. Im Süden der Stadtpromenade entsteht das großflächige, in das Stadtgefüge integrierte Einkaufscenter 'Carl-Blechen-Carré' (1. BA). Über den Platz Am Stadtbrunnen soll eine attraktive und direkte Verbindung zur Altstadt entstehen.

Der nördlich an das Ensemble Stadtpromenade anschließende Bereich Berliner Platz / Berliner Straße in Richtung der Puschkinpromenade wird derzeit umfassend freiräumlich aufgewertet. Damit ist auch die Zielsetzung einer Verknüpfung innerstädtischer Schwerpunkte (Friedrich-Ebert-Straße - Berliner Platz - Stadtpromenade bzw. Altstadt) verbunden.

(Vgl. auch *Schwerpunktbereich Bahnhofstraße / Stadtpromenade / Berliner Platz*, Kap. 12.3.1).

Die westliche Stadterweiterung

Der Schillerplatz mit dem Staatstheater ist mit seiner repräsentativen drei- bis viergeschossigen Bebauung deutlich die attraktive Quartiersmitte dieses als Wohnquartier beliebten Gründerzeitviertels. Die Bebauung ist durch eine orthogonal ausgerichtete Blockrandstruktur und eine Mischung mit zumeist blockinnenliegenden Gewerbebauten charakterisiert. Vorhandene Baulücken sollen nach Möglichkeit geschlossen werden, dies gilt vor allem in der nördlichen Wernerstraße und der nördlichen Schillerstraße.

Der Bereich August-Bebel-Straße 20-24 (ehemals 'Melde') soll umfassend neugeordnet werden, denkbar sind sowohl gewerbliche als auch Wohnnutzungen. Einige der erhaltenswerten Gewerbebauten im Blockinnenbereich wurden bereits saniert und mit attraktiven Mischnutzungen neu belegt, der Abriss einer Fabrikhalle ist erfolgt. Im Verlauf der heute nicht mehr genutzten Güterbahngleise, die den Block mittig durchqueren, soll eine Blockdurchquerung entstehen, die Bestandteil einer überörtlichen Grünverbindung zwischen Bahnhof und Brandenburgischer Technischer Universität ist.

(Vgl. auch *Schwerpunktbereiche Wernerstraße / Bahnhofstraße*, Kap. 12.3.3 und *August-Bebel-Straße 20-24*, Kap. 12.3.6).

Das Quartier Friedrich-Ebert-Straße / Puschkinpromenade

Das im Norden des Sanierungsgebietes gelegene Quartier setzt sich aus unterschiedlichsten Bebauungsstrukturen mit jeweils eigener städtebaulicher Qualität zusammen. Entlang der Parkanlage Puschkinpromenade sowie in der nördlichen Dreifertstraße befinden sich repräsentative Villen und öffentliche Gebäude mit hohem Grünflächenanteil, die sich überwiegend saniert zeigen. Baulücken im östlichen Teil der Puschkinpromenade (Wohnpark, Puschkinpromenade 15) wurden geschlossen, ein weiterer Neubau (Puschkinpromenade 7) entsteht. Die Friedrich-Ebert-Straße gilt aufgrund ihrer räumlichen Lage, ihrer dichten, kleinteiligen Bebauung, der Einzelhandelsangebote für den kurz- bis mittelfristigen Bedarf sowie der Erschließung durch die Straßenbahn als das städtebauliche und funktionale Rückgrat des Quartiers. Sie wurde schon früh im Stadterneuerungsprozess als Mischverkehrsfläche neugestaltet.

Künftig soll das Quartier Friedrich-Ebert-Straße / Puschkinpromenade noch stärker mit dem Ensemble Stadtpromenade und der Altstadt verflochten werden; hierzu laufen umfassende Neugestaltungsmaßnahmen der Grün- und Freiflächen zwischen Friedrich-Ebert-Straße, Puschkinpromenade und Stadtpromenade in Synergie mit dem neuen Einkaufszentrum in der Stadtpromenade.

Für den brachliegenden Blockinnenbereich nördlich der Petersilienstraße wird eine Wohnbebauung mit Stadtvillen und Stadtreihenhäusern angestrebt, um dem Bedarf an innerstädtischen Wohnangeboten in guter Lage gerecht zu werden. In diesem Zusammenhang soll ggf. auch eine

Neuordnung der Erschließung mit Anbindung der Petersilienstraße an die Karl-Marx-Straße und eine Aufwertung der Freiflächen des südlich gelegenen Plattenbaukomplexes erfolgen.

Mit der vorherrschenden Altbausubstanz in diesem Quartier und der (fußläufigen) Lage zwischen dem Stadtzentrum und dem Gelände der Brandenburgischen Technischen Universität sind die Voraussetzungen zur Entwicklung eines lebendigen, mit Handels-, Gastronomie- und Kulturnutzungen gemischten Wohnquartiers gegeben.

(Vgl. auch Schwerpunktbereiche nördliche Petersilienstraße, Kap. 12.3.4 sowie Sielower Straße / Karlstraße und Dreifertstraße 8, Kap. 12.3.7).

Das Quartier Ostrower Straße / Taubenstraße

Das Quartier mit der unregelmäßigen, kleinteilig-urbanen Typik früherer Stadterweiterungen wird durch Neubebauung nachverdichtet. Die geschwungenen Straßenzüge der Roß- und Taubenstraße und der Ostrower Straße bilden eine besonders quartiersprägende Raumstruktur. Die Straßenräume der nördlichen Taubenstraße, der Tiegelgasse und der Ostrower Straße wurden bereits attraktiv neugestaltet. Viele Gewerbe- und Wohnbauten in den Blockinnenbereichen und an den Blockrändern wurden saniert. Einige Wohnungsneubauten wurden realisiert.

Die großen Brachflächen zwischen Ostrower Straße und Briesmannstraße, zwischen Feigestraße und Ostrower Straße sowie nördlich der Bürgerstraße sind ein wertvolles Neubaupotenzial, z.B. für attraktive innenstadtnahe Wohnungen.

Der Bereich der Wilhelmstraße und Marienstraße ist durch eine weitgehend homogene viergeschossige Gründerzeitbebauung geprägt. Durch die Schließung der vorhandenen Baulücken und eine Entkernung der Höfe entsteht ein klar definiertes, eigenständiges Quartier. Für die Geschosswohnungsgebäude an der Bahnhofstraße sind tragfähige Nachnutzungen zu finden.

(Vgl. auch Schwerpunktbereiche nördliche Bürgerstraße, Kap. 12.3.9 sowie Bahnhofstraße Süd / Wilhelmstraße / Taubenstraße, Kap. 12.3.10).

Der Spreeraum und die Mühleninsel

Die Uferbereiche und Parks an Spree und Mühlgraben werden entsprechend ihrer eminent hohen Bedeutung als Identifikationsmerkmal, Erholungs- und Naturraum weiter entwickelt. Sie dienen zugleich der Verknüpfung der Innenstadt mit den angrenzenden Stadtteilen.

Das Gestaltungskonzept sieht eine freiräumliche Entwicklung der altstadtzugewandten Uferbereiche vor, um die Innenstadt stärker zur Spree zu öffnen. In Verlängerung des Neustädter Platzes wird durch eine neue Radfahrer- und Fußgängerbrücke die Verknüpfung des grünen Rings mit den Grünanlagen der Mühleninsel ermöglicht.

Im Kontext der bereits durchgeführten Sanierungs- und Baumaßnahmen auf der Mühleninsel (u.a. Seniorenwohnanlage und Pflegezentrum, Spreearkaden, Wilhelmsmühle, Wohnanlage Goethepark) wird derzeit auch das ehemalige Dieselmotorkraftwerk als einmaliges Zeugnis der Stadtgeschichte und künftiger Sitz der Brandenburgischen Kunstsammlungen saniert (Eröffnung Anfang 2008). Auch das E-Werk steht einer attraktiven Nachnutzung mit Kultur- und Freizeiteinrichtungen zur Verfügung. Für das Gebäude Am Amtsteich 17-18 (ehemaliges Naturkundemuseum) wird über eine Ausschreibung eine standortgerechte Nachnutzung gesucht. Auf der Brachfläche südlich des Carl-Blechen-Parks an der Ecke Franz-Mehring-Straße / Willy-Brandt-Straße soll ein Alten- und Pflegeheim entstehen. Das ursprünglich an dieser Stelle für eine Sanierung vorgesehene Wohngebäude musste aufgrund eines Brandschadens abgerissen werden. Mit dem fünfgeschossigen Solitär-Neubau soll die Ecksituation städtebaulich gefasst werden.

6.3 Gestalterische Anforderungen an bauliche Anlagen und Werbeanlagen

Gestaltungsaspekte für bauliche Anlagen und Werbeanlagen sind bei der Formulierung von Zielen und Zwecken der Sanierung und im Rahmen der Beurteilung von Einzelvorhaben im Sanierungsgebiet zu berücksichtigen.

Für einen umfassenden Teilbereich des Sanierungsgebietes, die Altstadt innerhalb der Grenzen der ehemaligen Stadtbefestigung sind als Beurteilungsgrundlage per Satzung detaillierte gestalterische Anforderungen festgelegt. Die Regelungen (u.a. zu Gebäudeproportionen und -stellungen,

Dächer, Dachaufbauten und -einschnitte, Fassaden, Fassadenöffnungen, technische Anlagen und Sonnen- und Wetterschutzanlagen) sollen bewirken, dass bei Erhaltungsmaßnahmen oder Umbauten in der Altstadt das baugeschichtlich begründete Erscheinungsbild des Objektes und seine Einfügung in die historische Stadtstruktur berücksichtigt wird. Für neu zu errichtende Gebäude soll eine zeitgemäße und eigenständige Architektur unter Respektierung des historisch geprägten Umfeldes ermöglicht werden. Mit den spezifischen Regelungen zu Werbeanlagen, u.a. zur Unterordnung hinsichtlich Form, Farbe und räumlichen Umfang, zur Vermeidung von störenden Häufungen, zur Anbringung an Fassaden in Form von Einzelbuchstaben oder zur Beschränkung von Aufstellern, Warenauslagen und Sonderformen von Werbelementen sollen Störungen des typischen Erscheinungsbildes der Gebäude und Straßenräume verhindert werden und zugleich den Gewerbebetreibenden ein konkreter Rahmen für den Einsatz und die Gestaltungsmöglichkeiten von Werbeanlagen vorgegeben werden.

Auf Basis der aktuellen Brandenburger Bauordnung (§ 81), nach der Gemeinden mehr Möglichkeiten gegeben wird, durch örtliche Bauvorschriften z. B. die Zulässigkeit von Werbeanlagen zu steuern, wird die bislang bestehende Satzung als 'Gestaltungs- und Werbesatzung Cottbus-Innenstadt' inhaltlich und hinsichtlich des Geltungsbereichs erweitert. Im Rahmen der neuen Satzung sollen nunmehr auch für Innenstadtbereiche außerhalb der Altstadt Regelungen zu Werbeanlagen getroffen werden.

7. Denkmalschutz

Bei allen Maßnahmen im Sanierungsgebiet sind grundsätzlich die Belange des Denkmalschutzes und des Bodendenkmalschutzes zu beachten. Die insgesamt rund 210 denkmalgeschützten bzw. als Denkmale vorgesehenen Bauwerke und Freianlagen, der Denkmalbereich Westliche Stadterweiterung und die 5 Denkmale mit Gebietscharakter im Sanierungsgebiet sind prägende Elemente für das Image und für die Identifikation der Bewohner/innen mit ihrer Stadt.

Alle Denkmale unterliegen einem besonderen Schutz und müssen vorrangig erhalten und saniert werden. Dies gilt nicht nur für die städtebaulich herausragenden Objekte wie Staatstheater, Oberkirche, Schlossturm, Klosterkirche, Stadtmauer, Spremberger Turm oder Rathaus, sondern auch für die vielen geschützten Einzelgebäude, die eher quartiersbezogen prägend sind. Zu nennen sind z.B. die Schulen und Villen nördlich der Puschkinpromenade, die Industriebauten auf der Mühleninsel sowie diverse repräsentative Wohnhäuser der Gründerzeit, wie z.B. Virchowstraße 2 und 5. Viele der Einzeldenkmale sind Bestandteile von geschützten Denkmalbereichen. In Denkmalbereichen sind grundsätzlich die gesamten Raumkanten, die Freiflächen und das Freiflächenmobiliar geschützt (Ensembleschutz).

Dort, wo der Status als Denkmalbereich oder Einzeldenkmal der innenstadtgerechten Weiterentwicklung eines Standortes entgegensteht, sind die hierfür im Brandenburger Denkmalschutzgesetz vorgesehenen Verfahren durchzuführen. Erforderlich sind Lösungen, die modernen Nutzungsanforderungen gerecht werden und zugleich aufgrund einer attraktiven, sich einfügenden Gestaltung denkmalpflegerisch konsensfähig sind.

Die Einzeldenkmale und Denkmalbereiche des Sanierungsgebietes Innenstadt sind in der Denkmalliste des Brandenburgischen Landesamtes für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum vom 31.12.2006 verzeichnet.

Im Beiplan 'Denkmalschutz' sind alle Einzeldenkmale und Denkmalbereiche des Sanierungsgebietes Modellstadt Cottbus dargestellt.

8. Nutzung

8.1 Allgemeine Hinweise

Das Nutzungskonzept stellt die angestrebte Flächennutzung des Sanierungsgebietes dar. Die Darstellungen orientieren sich an dem Festsetzungskatalog des § 9 BauGB (Inhalte des Bebauungsplans) in Verbindung mit der BauNVO und den Symbolen der Planzeichenverordnung. Im

Einzelnen sind dies Baugebiete, Flächen für den Gemeinbedarf sowie öffentliche Grünflächen. Die einzelnen Baugebiete – allgemeine und besondere Wohngebiete, Misch- und Kerngebiete, Sondergebiete – werden inhaltlich durch die Zulässigkeitsvorschriften der Baunutzungsverordnung definiert. Das für die Schwerpunktbereiche im Sanierungsgebiet Modellstadt Cottbus (vgl. Kap. 12) vorzugsweise anzustrebende Nutzungsspektrum korrespondiert mit den entsprechenden Darstellungen im Nutzungskonzept.

8.2 Konzeptbeschreibung

Misch- und Kerngebiete

Das Nutzungskonzept verfolgt eine hohe Nutzungsvielfalt mit einem starken Wohnanteil sowie vielfältigen innenstadtypischen Einrichtungen. Durch die Ausweisung von Mischgebieten als Hauptnutzungsart des Zentrums wird dieses Ziel gewährleistet. Zur Bewahrung des innerstädtischen Wohnens und zur räumlichen Konzentration von Handels- und Dienstleistungseinrichtungen werden Kerngebiete nur punktuell ausgewiesen.

Die Mehrzahl der publikumsintensiven Einrichtungen der Cottbuser Innenstadt – Handel und Dienstleistungen, dazu Verwaltung, Kultur, Gastronomie und Vergnügungsstätten – konzentriert sich auf die zentralen Innenstadtbereiche der Altstadt und des Ensembles Stadtpromenade. Schwerpunkttorte in der Altstadt sind die Spremberger Straße, das Schloßkirchviertel mit den Passagen bis zum Brandenburger Platz, die Berliner Straße und Sandower Straße mit den Plätzen Altmarkt und Oberkirchplatz. Insbesondere die Altstadt ist zugleich von einem hohen Wohnanteil geprägt. Im Ensemble Stadtpromenade ist der Bereich des Kaufhauses Galeria Kaufhof im Verbund mit den gewerblichen Erdgeschossnutzungen in der Wohnscheibe hervorzuheben. Der zur Zeit in Bau befindliche 1. BA des Einkaufszentrums 'Carl-Blechen-Carré' wird den zentralen Charakter der Stadtpromenade weiter verstärken. Die Nutzung ist – in Entsprechung des Bebauungsplans für diesen Bereich – als Sondergebiet 'Einkaufszentrum' dargestellt (s. auch unten). Ein weiterer Handels- und Dienstleistungsschwerpunkt der Innenstadt ist die Spreegalerie im Verbund mit dem Technischen Rathaus und einem Hotel. Dieser Komplex ist formal nicht Bestandteil des Sanierungsgebietes, sollte jedoch bei allen nutzungsrelevanten Prozessen im Rahmen der Sanierungstätigkeit berücksichtigt werden.

In tangentialer oder radialer Cityverknüpfung bestehen ebenfalls als Mischgebiet ausgewiesene Ergänzungszentren, die eine hohe Dichte von Handels- und Dienstleistungseinrichtungen, Gastronomie und anderem Gewerbe aufweisen. Sie haben gleichzeitig eine besondere quartierszentrale Bedeutung. Zu den Ergänzungszentren zählen der Brandenburger Platz, die Straße der Jugend und die östliche Sandower Straße, aber auch die Friedrich-Ebert-Straße, die allerdings aufgrund ihrer besonderen Prägung als besonderes Wohngebiet (siehe unten) eingestuft ist. Um der höheren Zentralität am Altstadtring gerecht zu werden, sind auch die Bereiche Bahnhofstraße, Karl-Liebnecht-Straße, Franz-Mehring-Straße / Neustadt und Zimmerstraße als Mischgebiete ausgewiesen. In Mischgebieten sollte der Anteil der Wohnnutzung im Regelfall mindestens 50 % betragen.

Eine besondere Struktur innerhalb des Sanierungsgebietes bilden die zahlreichen ehemaligen Gewerbeareale mit ihrer teilweise erhaltenswerten Gebäudestruktur. Sie werden ebenfalls als Mischgebiet ausgewiesen, um eine flexible Weiternutzung für Dienstleistungen, nicht zentrumrelevanten Handel, besondere Wohnformen oder Kultur zu ermöglichen. Zu nennen sind hier u.a. die Standorte ehem. Melde'-Areal, Nordstraße, Lieberoser Straße, Kreuzgasse, Briesmannstraße, Ostrower Damm und Franz-Mehring-Straße.

Besondere Wohngebiete

Die Quartiere um die Friedrich-Ebert-Straße, der Bereich Roßstraße / nördliche Taubenstraße sowie die Ostrower Straße mit ihren Gründerzeithäusern und der traditionell durchmischten Struktur (hoher Wohnanteil, Kleingewerbe in Hinterhöfen, Läden, Kneipen) bedürfen eines Schutzes ihrer besonderen Eigenart und werden daher als besonderes Wohngebiet (WB) dargestellt.

In besonderen Wohngebieten soll die Wohnnutzung erhalten und weiterentwickelt werden. Handels- und Dienstleistungs- sowie gastronomische Einrichtungen sind vorrangig im Erdgeschoss vorhanden und in der Regel auf dieses Geschoss zu beschränken. Im Falle der Erdgeschossnutzung besteht der Vorrang für die Wohnnutzung ausnahmsweise nicht.

Allgemeine / reine Wohngebiete

Bedingt durch flächenhafte Sanierungen in den 1970er und 1980er Jahren entstanden mit den Ensembles und Gebäuden Klosterstraße, Münzstraße, Lieberoser / Bahnhofstraße, Petersilienstraße / Puschkinpromenade, Gerichtsplatz, Mühlenstraße, Burgstraße Quartiere mit ausschließlichem Wohncharakter innerhalb der durchmischten bzw. kerngebietstypischen Struktur der Innenstadt. Die Bereiche sind heute begehrte, zentral liegende Wohnviertel. In bestimmten Lagen (z.B. Oberkirchplatz) ist eine Funktionsunterlagerung mit Handels- und Dienstleistungseinrichtungen vorhanden.

Gebiete mit überwiegendem Wohnanteil finden sich außerdem in den Gründerzeitvierteln der westlichen Stadterweiterung und nördlich der Puschkinpromenade sowie am östlichen Spreeufer als Neubauviertel der 1970er Jahre. Durch Nachverdichtung in jüngerer Zeit entstanden in den Gebieten Petersilien- / Virchowstraße, Dreifertstraße, Puschkinpromenade und Rudolf-Breitscheid-Straße / Tiegelgasse zusätzliche Angebote für innenstadtnahes Wohnen.

Durch die Schließung zahlreicher Baulücken bzw. die Entwicklung von Brachflächen im gesamten Sanierungsgebiet kann – unterstützt durch die Initiative STADTWOHNEN – weiterer Wohnraum entstehen, so z.B. in den Bereichen Ostrower Straße / Briesmannstraße, Taubenstraße / Wilhelmstraße oder Feigestraße / Ostrower Straße. Für den Block Karl-Marx-Straße - Virchowstraße - Friedrich-Ebert-Straße - Petersilienstraße gelten die Nutzungsziele des zur Zeit im Verfahren befindlichen Bebauungsplans 'Petersilienstraße'. Hier ist für den Block die Festsetzung von Allgemeinen bzw. Reinen Wohngebieten vorgesehen (Ziel für die Neubauf Flächen: Stadthäuser und Reihenhäuser).

In allgemeinen Wohngebieten sind Handels- und Dienstleistungseinrichtungen – wie in WB-Gebieten – nur im Erdgeschoss zulässig, sie sollten eher einen quartiersbezogenen Charakter aufweisen. Vorrang hat hier die Wohnnutzung.

Gemeinbedarfseinrichtungen

Die Bedeutung des Sanierungsgebietes Modellstadt Cottbus als Standort einer Vielzahl oberzentraler Einrichtungen drückt sich auch in der Häufung der Gemeinbedarfseinrichtungen aus. Die zu erhaltenden Schwerpunktbereiche befinden sich rund um die Grünanlage Puschkinpromenade mit zwei Schulen, einem Kinderheim, einem Familienzentrum und dem Konservatorium, an der Stadtpromenade / Bahnhofstraße mit dem Rathaus, einer Schule und der Agentur für Arbeit, am Schillerplatz mit der Knappschaft-Bahn-See, dem Theater, der Kammerbühne und einer Kindertagesstätte, am Oberkirchplatz und Klosterplatz (Kirchenstandorte), am Schloßberg (Amts- und Landgericht) und auf der südlichen Mühleninsel (Pflegeheim).

Sondergebiete

Innerhalb des Sanierungsgebietes sind zwei Sondergebiete ausgewiesen, deren Abgrenzung und Definition sich jeweils aus einem Bebauungsplanverfahren ergeben hat: das Sondergebiet 'Einkaufszentrum' in der südlichen Stadtpromenade und das Sondergebiet 'Kultur und Freizeit' im nordwestlichen Teil der Mühleninsel.

Mit dem Sondergebiet in der Stadtpromenade wird das Areal des Einkaufszentrums Carl-Blechen-Carré umgrenzt. Damit wird den Vorschriften der BauNVO hinsichtlich der Festsetzung von großflächigem Einzelhandel gefolgt.

Die Nutzungsarten der Baugebiete für das Areal zwischen Goethepark, Ostrower Damm, Gertraudenstraße, Sandower Straße und Schlossberg wurden mit dem Bebauungsplan 'Uferstraße' konkretisiert und als Darstellung in den Rahmenplan übernommen. Die technischen Funktions- und Gewerbebauten auf der nordwestlichen Mühleninsel bzw. am nördlichen Mühlgrabenufer sind als Sondergebiet mit der besonderen Zweckbestimmung 'Kultur und Freizeit' eingestuft. Mit dieser

Darstellung wird die Möglichkeit eröffnet, die überwiegend denkmalgeschützte Bausubstanz (wie z.B. E-Werk, Diesellochwerk) mit ihrem unverwechselbaren Charakter neuen adäquaten Nutzungen zuzuführen. Gleichzeitig wird die Darstellung der exponierten Lage dieses Stadtraumes zwischen landschaftlich reizvollen Erholungsräumen (Goethepark, Mühlgraben, Uferpromenaden an der Spree) und touristischen und stadträumlichen Schwerpunkten (Altstadt / Schlossberg) gerecht.

9. Grün- und Freiflächen

9.1 Allgemeine Hinweise

Im Grün- und Freiflächenkonzept ist die zukünftige Gestaltung und die Funktion der öffentlichen und privaten Grün- und Freiflächen im Sanierungsgebiet dargestellt. Neben Aussagen zu den öffentlichen Grünanlagen werden auch die Begrünung und Gestaltung von Straßen- und Platzräumen sowie die Aufwertung versiegelter Hofflächen thematisiert.

Im öffentlichen Bereich wird unterschieden zwischen Grünanlagen, Spielplätzen, Schulhöfen sowie gestalteten Fußgängerbereichen und Anliegerstraßen. Wasserflächen und Uferbereiche als prägende und qualitativ hochwertige Bereiche der Stadt werden inhaltlich deutlich herausgestellt. Darüber hinaus werden stadträumlich bedeutende Bäume in Bestand und Planung dargestellt.

Private Blockinnenbereiche unterliegen vielfältigen Nutzeransprüchen und Eigentumsinteressen; eine klare Funktionszuweisung lässt sich hier im Stadium der Rahmenplanung nicht treffen. Die Hofbereiche werden daher nur allgemein mit den Zielsetzungen 'zusammenhängende' bzw. 'punktuelle' Entwicklung dargestellt.

9.2 Konzeptbeschreibung

Landschaftsräumlich und gesamtstädtisch bedeutsame Grünflächen

Die großflächigen öffentlichen Grünareale des Sanierungsgebietes Modellstadt Cottbus – Spreeraum, Mühleninsel, Puschkinpromenade, Stadtpromenade und Brandenburger / Neustädter Platz – dienen der Verbesserung des Stadtklimas, der Grundwasserneubildung, des Bodenschutzes, der Schaffung von Lebensräumen für Tiere und Pflanzen sowie als Erholungsraum, Treffpunkt und stadträumlich wahrnehmbare Siedlungszäsur (Orientierung, Identifikation).

Die Wasserflächen und Ufersäume von Spree und Mühlgraben sind in ihrer Gesamtheit ein Naturraum von besonderer Bedeutung. Zum einen stellen sie einen vielfältigen ökologisch wirksamen Lebensraum dar, der eines hohen Schutzes bedarf, zum anderen sind sie ein Naturraum mit gesamtstädtischer Bedeutung für die siedlungsnaher Erholung. An den stadtzugewandten Ufern zwischen Ostrower Damm und E-Werk, an der Franz-Mehring-Straße sowie im Uferbereich an Abschnitten des Altstadtrings (Zimmerstraße, Sandower Brücke), ist eine verstärkte öffentliche Zugänglichkeit zu gewährleisten. Bei allen Umgestaltungsmaßnahmen in Uferbereichen sind die Belange des Biotopschutzes, der Wasserwirtschaft und des Hochwasserschutzes zu beachten.

Besondere Bedeutung für die Wahrnehmung, Nutzung und Wirksamkeit der Grün- und Freiflächen hat die Schaffung von vernetzten Strukturen. Die Vernetzung berührt unterschiedliche Ebenen und stellt sich *landschaftsräumlich* (Spreeraum, Mühleninsel), *innenstadtbezogen* (grüner Ring), *quartiersbezogen* (Verzahnung von Stadt- und Grünplätzen) und *punktuell* (Überquerungshilfen / private Höfe) dar.

Der grüne Ring als durchgehender öffentlicher Freiraum entlang der ehemaligen Wallanlagen wird mit seinen einzelnen Bereichen in ihrer jeweiligen typischen Charakteristik erhalten. Der topographisch bewegte Park am Schlossberg, die ruhige Parkanlage Puschkinpromenade, die belebte, zentrale Stadtpromenade, die historischen Schmuckplätze Brandenburger und Neustädter Platz sowie der Uferbereich des Mühlgrabens stehen in spannungsvoller, einander ergänzender Beziehung. Eine neue Wegeführung mit Brücke über den Mühlgraben in Verlängerung der Gertraudenstraße wird derzeit diskutiert.

Schulhöfe und Spielplätze

Eine hochwertige Gestaltung von Schulhöfen verbessert nicht nur die Effizienz der Ruhepausen für die Schüler/innen, sondern schafft auch einen Spielraum und Treffpunkt während der Freizeit. Das Sanierungsgebiet Modellstadt Cottbus weist mittlerweile eine Reihe positiver Beispiele für eine Umgestaltung mit Sitzgelegenheiten, Grünflächen, Sportfeldern u.ä. auf (Gesamtschule Bahnhofstraße, Erich-Kästner-Grundschule, Konservatorium an der Puschkinpromenade).

Öffentliche Spielflächen und -anlagen befinden sich quartiersbezogen (z.B. Tiegelgasse) sowie entlang wichtiger Grünverbindungen (z.B. Goethepark). Es wird angestrebt, weitere Spielplatzstandorte zu schaffen, um die Wohnqualität in der Innenstadt insgesamt weiter zu verbessern. Auf privaten Grundstücken, insbesondere im Bereich verdichteter Innenhöfe, wird die Anlage wohnungsnaher Spielbereiche unterstützt.

Gestaltete Fußgängerbereiche und Anliegerstraßen

Straßen und Plätze haben neben ihren originären Aufgaben als Aufenthalts- und Bewegungsraum sowie stadtgliederndes Element die Funktion eines stadtökologisch bedeutsamen Flächenreservoirs. Nach den bereits erfolgten umfangreichen Maßnahmen zur Wiederherstellung und Reaktivierung von Grünanlagen wird der Gestalt und den Aneignungsmöglichkeiten von Straßen- und Platzräumen weiterhin besonderes Augenmerk geschenkt.

Eine herausragende Bedeutung für das Erlebnis und die Funktionsfähigkeit der Innenstadt haben die identifikationsfördernden Plätze und Straßenräume der Altstadt (Spremlerstraße, Altmarkt, Am Stadtbrunnen, Oberkirchplatz und der zur Neuordnung anstehende Bereich der Stadtpromenade). Hier gelten besonders hohe Gestaltanforderungen. Die Neugestaltung dieser Bereiche wurde in vertiefenden Planungsverfahren (Wettbewerb, 'Planungswerkstatt') erarbeitet.

Neben den Fußgängerbereichen sind die quartiersbezogenen Wohnstraßen als unmittelbarer Lebensraum der Bewohner/innen konsequent aufzuwerten. Maßnahmen dazu sind Baumpflanzungen, das Anlegen von Grünstreifen, Vorgärten, Mischflächen sowie die Vermeidung von überbreiten Kfz-Spuren.

In der intensiv genutzten und stärker belasteten Innenstadt erfüllen Bäume unerlässliche Funktionen für den Naturhaushalt, das Klima, die Stadtgestalt und das Wohlbefinden der Bewohnerinnen und Bewohner. Neupflanzungen sind zur Gliederung und Fassung von Plätzen und offenen Raumkanten, bei lückenhaften oder fehlenden Alleen, an neuzuschaffenden Wegen in Grünräumen und Fußgängerbereichen und zur Gliederung von Parkplatzflächen vorzusehen. An Hauptverkehrsstraßen ist eine dichte Bepflanzung mit resistenten Straßenbäumen zwar erforderlich, jedoch aus Gründen der Stadttechnik und der Verkehrsführung nicht immer möglich. In solchen Fällen sind alternative Konzepte zur gestalterischen und ökologischen Aufwertung der Straßenräume zu prüfen (Pflasterflächen, Kübelpflanzen, punktuelle Aufwertungen).

Private Grün- und Freiflächen

Die eng begrenzten Höfe der typischen dichten Blockrandbebauung innerhalb des Sanierungsgebietes Innenstadt sind in der Regel die einzige Möglichkeit zur Unterbringung von wohnungsnahen Grün- und Aufenthaltsflächen sowie Spielräumen für Kinder. Aus diesem Grund sollen Mängel wie Versiegelungen, fehlendes Grün, Überbauungen mit Nebengebäuden und die überproportionale Nutzung als Kfz-Stellflächen nach Möglichkeit reduziert und die Höfe ökologisch und sozialverträglich entwickelt werden. Hofbereiche mit hochwertigen Grün- und Freiflächen und zumeist wertvollem Baumbestand (wie in der Dreifertstraße, Puschkinpromenade oder Lessingstraße) sind zu schützen und weiterzuentwickeln.

Maßnahmen an Hofflächen sollen zum einen einer Verbesserung des Wohnumfeldes, zum anderen einer Vergrößerung der naturhaushaltswirksamen Flächen dienen.

Nicht mehr genutzte Nebengebäude sollen entweder abgerissen oder in Wohngebäude bzw. Wohnnebengebäude umgewandelt werden. Eine Entkernung vergrößert die nutzbare Freifläche, verbessert in der Regel die Belichtungssituation für die vorhandene Wohnbebauung und führt zu

einer Erhöhung der Wohnumfeldqualität. Dadurch wird auch das Sanierungsziel der Erhaltung bzw. Stärkung der Wohnfunktion im Sanierungsgebiet Modellstadt Cottbus unterstützt.

Der Anteil versiegelter Flächen ist bei Baumaßnahmen möglichst gering zu halten. Der Versiegelungsgrad befestigter Flächen wie Zufahrten, Stellplätze, Wege usw. ist durch Verwendung von großfugigem Pflaster oder wasserdurchlässigem Material zu verringern. Für die Ableitung von Regenwasser ist eine dezentrale Regenwasserspeicherung und -versickerung anzustreben. Unversiegelte Flächen sind mit einheimischen Gehölzen und Stauden zu bepflanzen. Die bestehende Vegetation ist nach Möglichkeit zu erhalten. Auf größere zusammenhängende Vegetationsflächen ist zu achten. Flachdächer sind möglichst zu begrünen. Potenziale zur Begrünung von Fassaden sind zu nutzen. Vorhandene Vorgartenzonen sind zu sichern und gegebenenfalls wiederherzustellen.

Freiflächen sollen eine klare Nutzungsstrukturierung (Grünflächen, Spielen, Aufenthalt, Arbeiten, Parken usw.) erkennen lassen. Kinderspielflächen in ausreichender Anzahl und Größe sollen nach Möglichkeit nicht nur bei der Errichtung von Wohnneubauten, sondern ebenso bei der Sanierung bestehender Wohngebäude geschaffen werden. Die Zahl nachzuweisender Stellplätze auf den Grundstücken richtet sich nach der Stellplatzsatzung für Cottbus. In besonderen Fällen ist auch die Errichtung von räumlich konzentrierten Gemeinschaftsstellplatzanlagen anzustreben.

Für verschiedene Flächen gibt es Nutzungszwänge, die eine großflächige Entsiegelung oder Begrünung nicht zulassen. Dies betrifft dicht bebaute kleine Blöcke mit einer nur geringen Hofgröße, Gewerbeflächen sowie Blöcke, die durch ein hohes Versiegelungserfordernis gekennzeichnet sind, wie Hofflächen mit einer inneren Pkw-Erschließung (z.B. Wohngebiet Klosterstraße) sowie viele durch Tiefgaragen, Nebengebäude, Passagen stark überbaute Hofflächen. Hier sind zumindest punktuelle Kompensationsmaßnahmen durchzuführen. Bei erforderlichen Versiegelungen ist in besonderem Maße auf eine flächensparende Bauweise zu achten.

Bei einer Umnutzung von alten Gewerbegebäuden und -grundstücken für andere Nutzungen (Wohnen, Kultur) ist ggf. die Erforderlichkeit zur Beseitigung von Altlasten und andere Maßnahmen zum Boden- und Grundwasserschutz zu beachten.

10. Verkehr und Stadttechnik

10.1 Allgemeine Hinweise

Das Verkehrskonzept stellt die erforderliche Infrastruktur für die unterschiedlichen Verkehrsbedürfnisse dar. Es folgt dem Leitbild der Sicherung der Mobilität für alle Verkehrsteilnehmer. Die Aussagen basieren auf den Inhalten des Verkehrsentwicklungsplans der Stadt Cottbus, der als abgestimmtes Planwerk Grundlage für Entscheidungen im Verkehrsbereich ist (Arbeitsstand Entwurf April 2007). Aufgrund ihrer engen Verknüpfung mit Verkehrsbelangen (Lage im Straßenraum, Berücksichtigung im Rahmen von Straßenbaumaßnahmen) sind Rahmenvorgaben zur Stadttechnik in dieses Kapitel integriert.

10.2 Konzeptbeschreibung

Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Grundsätzlich soll sich der Ausbaustandard des ÖPNV nicht allein an einer momentanen Nachfrage orientieren, sondern dem Nutzer ein hochwertiges und attraktives Angebot präsentieren, in dem die verschiedenen Faktoren optimal aufeinander abgestimmt sind. Die Straßenbahn bildet dabei mit einem zweigleisigen Ausbaustandard, sanierten Gleistrassen, aufgewerteten Haltestellen, einer dichten Taktstruktur und abgestimmten Fahrplänen für Umsteigevorgänge das Rückgrat des ÖPNV-Netzes. Der Bus ergänzt die Straßenbahn in der Flächenerschließung.

Neben dem Hauptbahnhof und dem Busbahnhof an der Marienstraße sind die beiden Haltestellen südlich und östlich der Stadthalle sowie in der Stadtpromenade die wichtigsten ÖPNV-Knotenpunkte der Innenstadt. Wie bereits für letztere Haltestelle erfolgt, soll diese Bedeutung auch für die derzeit in Umbau befindliche Haltestelle 'Stadthalle' östlich der Stadthalle durch eine

entsprechend markante, imagebildende und moderne Einbindung in den stadträumlichen Kontext sowie eine standortgerechte funktionale Ausstattung zum Ausdruck kommen. Die Haltestellen 'Stadthalle' und 'Stadtpromenade' sollen darüber hinaus zu attraktiven Umsteigehaltestellen zwischen Straßenbahn und Stadtbus werden.

Rad- und Fußgängerverkehr

Eine qualitativ hochwertige Stadtstruktur steht in intensiven Wechselbeziehungen zu einer ausgebauten Rad- und Fußwegeinfrastruktur. Die visuelle Erlebbarkeit der Umgebung und die Möglichkeit, individuell und spontan Funktionen der Stadt zu nutzen, ist für Radfahrer und Fußgänger am höchsten. Eine gute Radwegeinfrastruktur fördert ein positives Image und ist ein bedeutender stadtökologischer Beitrag.

Hierzu ist im Rahmen des Verkehrsentwicklungsplans vorgesehen, Verbindungen abseits der Strecken des motorisierten Individualverkehrs auszubauen (z.B. entlang des grünen Rings) sowie Radverkehrsanlagen an Hauptverkehrsstraßen (Bahnhofstraße, Karl-Liebknecht-Straße) auszubauen. Hinzu kommen begleitende Maßnahmen wie ausreichende, gesicherte Abstellplätze oder die Überbrückung von Barrieren und Zäsuren (z.B. durch Rampen, Brücken, Ampeln).

Im Zentrum des innerstädtischen Radwegesystems sollen künftig die drei teilweise bereits realisierten 'Velorouten' in Ostwestrichtung entlang nördliche Lessingstraße / Puschkinpromenade / Sandow und entlang Karl-Liebknecht-Straße / Franz-Mehring-Straße sowie in Nordsüdrichtung entlang Friedrich-Ebert-Straße / Stadtpromenade / Straße der Jugend. Zukünftig soll auch die Bahnhofstraße eine deutlich höhere Bedeutung für den Radverkehr haben. In Straßen mit Schwerpunkt Aufenthaltsfunktion sind eigenständige Radwege nicht erforderlich.

Eine hohe Bedeutung kommt dem freizeitorientierten Radverkehr in und um Cottbus zu. Durch Cottbus führen die Fernradwanderwege 'Tour Brandenburg' und 'Spree-Radweg' sowie weitere überregionale Radwanderwege, die sich mit den städtischen Velorouten zu einem abwechslungsreichen selbständig geführten Freizeitnetz verknüpfen sollen. Eine möglichst durchgehende Befahrbarkeit von Uferbereichen an Spree und Mühlgraben sowie des grünen Rings hat hierbei eine große Bedeutung.

Zufußgehen ist die ideale Fortbewegungsart in der Innenstadt, in der wichtige Ziele schnell erreichbar sind. Die Hauptbewegungsräume für Fußgänger/innen sind häufig identisch mit denen der Radfahrer/innen, so z. B. die Hauptrouten Ostwest und Nordsüd und das Wegenetz des grünen Rings und an Spree und Mühlgraben. Das Einkaufen und Bummeln zu Fuß ist ein besonderes Erlebnis in der Innenstadt. Die Umgestaltung der zentralen Fußgängerbereiche der Spremberger Straße, des Altmarktes und Am Stadtbrunnen haben hierzu beigetragen. Wesentliche Maßnahmen für den Fußgängerverkehr sind die Aufwertung der Achsen August-Bebel-Straße / Stadtpromenade / Altstadt sowie Berliner Platz / Stadtpromenade im Zusammenhang mit dem Bau des Einkaufszentrums 'Carl-Blechen-Carré' oder die Herstellung einer blockdurchquerenden Verbindung von der Stadtpromenade zur Bahnhofstraße.

Für Besucher und Gäste der Stadt Cottbus wurde Anfang 2007 ein neues Fußgängerleitsystem errichtet. Die 20 Standorte mit insgesamt 130 Wegweisern zu Sehenswürdigkeiten, Plätzen, Parks, Kultureinrichtungen etc. befinden an zentralen innerstädtischen Orten, wie z.B. Altmarkt, Spremberger Straße, Stadthalle oder Puschkinpromenade.

Motorisierter Individualverkehr (MIV)

Eine hohe Bedeutung für die Funktionsfähigkeit des Zentrums von Cottbus hat auch die Sicherung der Erschließung durch den Kfz-Verkehr, die für die Innenstadt über den Altstadtring gewährleistet wird.

Die Standorte der großen öffentlichen Parkbauten orientieren sich am Verlauf des Altstadtrings. In Verbindung mit der Ausweisung der innerstädtischen Tempo 30-Zone, punktueller Einbahnstraßen und Bewohnerparkzonen wird der Parksuchverkehr in empfindlichen Bereichen reduziert. Insgesamt wird die Gesamtzahl des innerstädtischen Stellplatzangebotes als ausreichend angesehen, weitere Bedarfe entstehen ggf. im Rahmen größerer Bauvorhaben, wie z.B. der weiteren Entwicklung der Stadtpromenade. Detaillierte Aussagen über das Angebot und die räumliche Ver-

teilung von Stellplätzen (auch auf Privatflächen) sind den teilräumlichen Verkehrskonzepten 'Innenstadt' und 'Westliche Stadterweiterung' zu entnehmen.

Der MIV ist in der Innenstadt allerdings auch ein nicht unerheblicher Verursacher für Lärmimmissionen und Luftverschmutzung, dies gilt insbesondere an den Hauptverkehrsstraßen sowie an Straßen, die durch starken Parksuchverkehr belastet sind. In der Innenstadt sind daher durch bauliche, gestalterische und verkehrslenkende Maßnahmen Durchgangsverkehr (hier insbesondere Gütertransporte) und Parksuchverkehr nach Möglichkeit zu reduzieren. Die im Luftreinhalte- und Aktionsplan der Stadt Cottbus aufgeführten Maßnahmen sind zu beachten.

Der Altstadtring führt zum Teil durch Bereiche mit dichter Gründerzeitbebauung (u.a. Hubert-, Bahnhof- und Karl-Liebknecht-Straße). Hier ist die Diskrepanz zwischen attraktiver Bebauung und hoher Verkehrsbelastung vor allem durch Grün- und Gestaltungsmaßnahmen zu kompensieren. Ein möglicher Ansatz für Verkehrsberuhigungsmaßnahmen bietet die geplante Schließung des mittleren Hauptverkehrsstraßen-Rings, durch die eine Entlastung der Bahnhofstraße / Karl-Marx-Straße um ca. 8.- bis 10.000 Kfz / Tag erwartet wird.

Quartiersinterne Wohn- und Sammelstraßen sind je nach Grad der Erschließungs- und Aufenthaltsfunktion verkehrsberuhigt zu gestalten. In den hochfrequentierten zentralen Innenstadtbereichen sind bei der Verkehrsberuhigung aufgrund der verschiedenen Nutzungsansprüche der Fußgänger/innen, Radfahrer/innen und der Autofahrer/innen hohe Gestaltungsanforderungen zu erfüllen.

Stadttechnik

Beim Straßenraumentwurf sind integrative Konzepte, die neben der Verkehrstechnik, der Erschließung und der Straßenraumgestalt auch den unterirdischen Bauraum berücksichtigen, unabdingbar. Die weitverzweigten Leitungsnetze zur Ver- und Entsorgung sind wie das ebenerdige Straßen-, Wege- und Schienennetz eine Voraussetzung für die Lebensfähigkeit der Innenstadt.

Im unterirdischen Straßenraum liegen umfangreiche Leitungsnetze: Trinkwasser, Regenwasser, Schmutzwasser, Fernwärme, Gas, Elektroenergie, Straßenbeleuchtung sowie Fernmelde- bzw. Nachrichtenkabel. Die Dichte des Leitungsbestandes wirkt sich oberirdisch insbesondere auf die Lage von Alleebäumen aus, die durch ihren Wurzelbereich eine unmittelbare Konkurrenz zu den Leitungen darstellen. In Bereichen, die durch ein besonders dichtes Leitungsprofil gekennzeichnet sind (u.a. einige Hauptverkehrsstraßen) ist daher nicht überall die Pflanzung von Bäumen möglich. Generell ist bei Neuanpflanzungen zwischen Baummitte und der Außenkante eines Leitungsgrabens ein Mindestabstand von 2,50 m einzuhalten. Wenn eine Unterschreitung dieses Maßes unvermeidbar wird, sind Schutzmaßnahmen erforderlich, die sowohl eine Beeinträchtigung der Leitungen als auch eine Schädigung der Wurzeln vermeiden.

Bei der Überplanung von innerstädtischen Freiflächen sind in besonderem Maße Sammelkanäle, die neben Fernwärme auch Leitungen anderer Medien enthalten können, sowie Hauptsammler für Misch- und Regenwasser zu beachten. Aufgrund ihrer Größe und Bedeutung für die stadttechnische Erschließung ist eine Verlegung dieser Leitungen nahezu ausgeschlossen. Innerhalb des Sanierungsgebietes Innenstadt befinden sich Sammelkanäle unter anderem in der Klosterstraße, der westlichen Puschkinpromenade, in der Stadtpromenade westlich und östlich der 'Wohnscheibe', Am Stadtbrunnen sowie unter dem Brandenburger Platz. Hauptsammler für Regen- bzw. Mischwasser befinden sich u. a. in der Berliner Straße, in der Stadtpromenade, in der östlichen Puschkinpromenade sowie in der Karl-Liebknecht- / Franz-Mehring-Straße.

Das Sanierungsgebiet Modellstadt Cottbus ist Bestandteil des Fernwärmesatzungsgebietes Cottbus-Mitte. Dies bedeutet, dass in weiten Teilen des Sanierungsgebietes sowohl ein Anschlussrecht als auch eine Anschlusspflicht an die Fernwärmeversorgung besteht.

Oberirdische Fernwärme- und Trafostationen sind aufgrund ihrer Größe und ihrer technischen Bauweise städtebaulich problematisch. Um gestalterische Missstände zu vermeiden, ist bei Neuanlagen oder Sanierungen die Möglichkeit einer unterirdischen Verlegung oder einer architektonischen Aufwertung der Station zu prüfen. Für die Stationen westlich des Hochhauses Petersilienstraße 1 und westlich der 'Wohnscheibe' Stadtpromenade ist eine Zusammenschaltung vorgese-

hen, so dass einer der Standorte entfallen kann. Die Station an der Ecke Töpfer- / Klosterstraße kann durch Neuverlegung von Leitungsnetzen prinzipiell ganz entfallen.

11. Maßnahmen

11.1 Allgemeine Hinweise

Im Maßnahmenkonzept werden die wichtigsten baulichen und freiräumlichen Maßnahmen sektorübergreifend dargestellt, um ihre räumlichen und funktionalen Zusammenhänge und Überschneidungen zu verdeutlichen.

Ein besonderer Schwerpunkt des Maßnahmenkonzeptes der Rahmenplanung 2007 ist die Darstellung von zehn Schwerpunktbereichen innerhalb des Sanierungsgebietes Modellstadt Cottbus, für die besondere Umsetzungsstrategien erforderlich sind, um die Ziele und Zwecke der Sanierung bis 2011 erfüllen zu können (s. hierzu auch Kap. 12.).

11.2 Konzeptbeschreibung

Maßnahmen im bebauten Bereich

Die Erhaltung und behutsame Ergänzung der historischen Bausubstanz, z. T. mit Mitteln der Städtebauförderung, ist eine der vordringlichsten Aufgaben im Rahmen der Sanierung. Priorität haben dabei die besonders sanierungsbedürftigen Gebäude der 'roten Liste' (nach der Kennzeichnung im Maßnahmenplan).

Neben der Sanierung im Bestand ist die Entwicklung von bislang brachliegenden oder untergenutzten Grundstücken und Baulücken durch Neubebauung die wichtigste Aufgabe im Rahmen der Stadterneuerung. Hierdurch kann vor allem der Bedarf an qualitativ hochwertigen, innenstadtbezogenen Wohn- und Gewerbeflächen erfüllt werden. Durch eine Neubebauung erhält die Innenstadt zugleich einen geschlossenen, abgerundeten Charakter, sie gewinnt an Urbanität. Auf Standorten wie Petersilienstraße, Bürgerstraße, Briesmannstraße, Wernerstraße / Bahnhofstraße können attraktive Wohnquartiere mit unmittelbarer Anbindung an zentrale Inneneinrichtungen oder innerstädtischem Grün entstehen. Auf Flächen wie der östlichen Bahnhofstraße oder in der Neustadt können sich innenstadtgerechte Misch- und Kernnutzungen etablieren.

An städtebaulich exponierten Stellen sind an Neubauvorhaben besondere stadtgestalterische Anforderungen bezüglich der Fassade und der Baukubatur zu stellen. Dazu gehören z.B. die Raumkanten entlang der Straßen des Altstadtrings (Bahnhofstraße, Karl-Liebnecht-Straße, Franz-Mehring-Straße, Zimmerstraße) oder Platzbildungen in besonders intensiv genutzten Bereichen des Sanierungsgebietes Modellstadt Cottbus (Neustädter Platz, Sielower Straße / Karlstraße).

Abrissmaßnahmen sind vor allem im Zusammenhang mit Entkernungen in Blockinnenbereichen sowie zur Neuordnung gestalterisch und nutzungsstrukturell problematischer Bereiche durchzuführen. Durch Abrisse werden günstige Voraussetzungen für die Durchführung grundstücksübergreifender Hofumgestaltungen bzw. für die Ansiedlung innenstadtgerechter Nutzungen geschaffen.

Auf die erforderlichen Maßnahmen im Zusammenhang mit den 10 Schwerpunktbereichen wird in Kapitel 12. eingegangen.

Maßnahmen im Bereich der Grünflächen, Straßen und Plätze

Die Freiflächen haben entsprechend ihrer Bedeutung für die Cottbuser Innenstadt auch im Maßnahmenkonzept einen hohen Stellenwert. Die wesentlichen erforderlichen Maßnahmen zur Aufwertung von Grünanlagen und Uferbereichen, Straßen, Wegen und Plätzen sowie privaten Hofbereichen wurden bereits in den Kapiteln Grün- und Freiflächen sowie Verkehr / Stadttechnik beschrieben und werden daher hier nicht nochmals aufgeführt.

12. Umsetzungsstrategie bis 2011

12.1 Grundlagen

In den letzten Jahren ist es für einige innerstädtische Teilbereiche – wie z.B. periphere Brachflächen, ehemalige Tuchfabriken oder verfallene Wohngebäude – trotz Förderangeboten, Planungs- und Vermarktungsunterstützungen oder Aufwertungen im Umfeld schwieriger geworden, Sanierungsmaßnahmen umzusetzen. Diese Bereiche bedürfen einer besonderen Aufmerksamkeit und Anstrengung, damit ihre Entwicklungspotenziale zur Entfaltung kommen können.

Die Lösung dieser Aufgaben wird vor dem Hintergrund des umfassenden demografischen Wandels und dem absehbaren Abschluss der Sanierung 2011 nicht einfacher. Alle wesentlichen, noch erforderlichen Sanierungsaktivitäten sind auf den verbleibenden Zeitraum auszurichten.

Daraus ableitend werden in der 5. Fortschreibung innerhalb des Sanierungsgebietes zehn für die Innenstadtentwicklung besonders wichtige Bereiche definiert, für die verstärkte Interventionen erforderlich sind, um eine Umsetzung gemäß den Sanierungszielen bis 2011 zu gewährleisten bzw. die Umsetzung perspektivisch auf den Weg zu bringen ('Schwerpunktbereiche', s.u.). Neben den Maßnahmen innerhalb der Schwerpunktbereiche soll eine Vielzahl weiterer Einzelmaßnahmen bis 2011 umgesetzt werden (s. Darstellung im Maßnahmenkonzept).

12.2 Strategische Instrumente

In ihrem Charakter sind die Schwerpunktbereiche des Sanierungsgebietes Innenstadt vor allem Bereiche außerhalb des engeren Stadtzentrums (Altstadt / Stadtpromenade) mit großen Flächenpotenzialen sowie Lagequalitäten und / oder Nutzungsoptionen, die (noch) nicht in Deckung mit möglichen Nutzungsbedarfen stehen und trotz prinzipiell vorhandener Potenziale und einzelner Aufwertungsmaßnahmen im Umfeld durch Entwicklungsstagnation gekennzeichnet sind. Einschränkung für die Umsetzung können unterschiedliche grundstücksbezogene Entwicklungshemmnisse, teilweise noch nicht ausgeschöpfte Vermarktungsaktivitäten oder ein bislang fehlendes Interesse der Eigentümer an Sanierung oder Neubau sein.

Um die Stagnation für diese Flächen aufzubrechen, ist eine neue, umfassende Entwicklungsstrategie einzuleiten, die die Schwerpunktbereiche weniger als Problembereiche, sondern vielmehr als *zukunftsfähige Potenzialflächen* herausstellt. Dabei sind auch ggf. außerhalb des Sanierungsgebietes liegende innerstädtische Schwerpunktbereiche, wie z.B. die Bereiche südlicher Ostrower Damm / Wasserstraße oder Wilhelm-Külz-Straße / Güterzufuhrstraße, einzubeziehen.

Die Strategie für die Schwerpunktbereiche beinhaltet folgende grundlegende Instrumente:

Nutzungsflexibilität – Stadtstruktur der Nutzung anpassen

Die Schwerpunktbereiche präsentieren sich sehr entwicklungsoffen für eine Vielzahl standortgerechter Nutzungen; sie sind gegenüber Nutzungsinteressenten als sehr flexibel für ein verhältnismäßig breites Spektrum unterschiedlicher Nutzungskonzepte kommuniziert werden.

Umfassendes Marketing – Chancen herausheben (nicht Defizite)

Die Schwerpunktbereiche werden zusammen als 'Gesamt-Portfolio' flexibel nutzbarer Entwicklungsflächen der Innenstadt angeboten – auch um ein einheitliches Qualitätsniveau / gleiche Chancen für alle Standorte zu sichern, sowie Investoren den Kontakt zu erleichtern. Ein wichtiges Vermarktungsmedium können anschauliche Exposés zu jedem Standort mit Assoziationen zur möglichen Entwicklung sein. Hierzu sind bestehende Konzepte ggf. zu modifizieren sowie ggf. weitere städtebauliche und nutzungsstrukturelle Varianten zu erarbeiten.

Dabei spielt auch die Mitwirkungsbereitschaft der Eigentümer eine entscheidende Rolle. Vermarktungsplattform im Internet kann z.B. auch die Modellstadt-Homepage sein.⁶

⁶ Im Rahmen einer Vermarktungsplattform könnten die Standorte z.B. nach ganz bestimmten Suchkriterien abgefragt werden, wie: z.B. Eignung als Standort für Wohneigentum, Größe, Lage etc. Als Suchergebnis würden verschiedene Entwicklungsflächen angezeigt, für die Standortdetails und die Ansprechpartner genannt werden ('für jeden Investitionswunsch die richtige Fläche'); eine flexible Erweiterbarkeit dieses Vermarktungsprinzips auf weitere In-

Eine werbewirksame, initialgebende Vor-Ort-Präsenz ist anzustreben. Die Schwerpunktbereiche präsentieren sich dabei nach Möglichkeit vor Ort als attraktive, investitionsbereite Flächen: keine 'Mondlandschaften', sondern temporäre Zwischennutzungen wie Rasen, Bepflanzungen, auffällige Hinweisschilder in einheitlichem Design, verschiedene temporäre Aktionen, Einbindung in regelmäßige Veranstaltungen wie z.B. ModellSTADTerkundungen. Eine standortübergreifende, einheitliche Präsentation ist anzustreben. Soweit möglich, sind erste bauvorbereitende Maßnahmen als Initiale der Entwicklung durchzuführen. Zu allen werbewirksamen Maßnahmen ist eine intensive Zusammenarbeit mit den jeweiligen Eigentümern erforderlich.

Übergreifendes Entwicklungsmanagement – Eigentümer und Investoren unterstützen

Der Planungsprozess zu den einzelnen Projekten in den Schwerpunktbereichen wird durch die Stadt Cottbus von ersten Auftaktgesprächen bis zur Umsetzung weiterhin intensiv begleitet; die Entwicklung wird durch besondere Planungsverfahren und eine offensive Öffentlichkeitsarbeit mit Einbeziehung der Anlieger sowie Vereinen, Initiativen, Verbänden etc. unterstützt. Bei überwiegender gewerblicher Nutzung kann eine intensive Unterstützung durch die Stadt Cottbus bei der Gewerbemietvermittlung, bei vorwiegender Wohnnutzung eine Unterstützung durch die Initiative STADTWOHNEN erfolgen.

Die Schwerpunktbereiche werden zur Beförderung einer zügigen Vermarktung / Umsetzung umfassend vorbereitet (Beseitigung grundstücksbezogener Hemmnisse, Vorabstimmungen Eigentümer, Klärung Förderaspekte, Erarbeitung von Grobchecks für Gebäude zur Prüfung der Nutzungseignung sowie des Sanierungsaufwandes, Abrissmaßnahmen etc.).

Die Schwerpunktbereiche werden übergreifend und in Wechselwirkung zueinander betreut, um die angestrebten Ziele für die Standorte möglichst effektiv zu erreichen.

Attraktive längerfristige Zwischennutzungen – Entwicklungspausen überwinden

Die Schwerpunktbereiche sind im Falle längerfristiger Entwicklungshemmnisse rechtzeitig vor Beendigung des Sanierungszeitraums, also ca. 2009, auf ggf. noch längere Pausen der Entwicklung vorzubereiten – so z.B. durch Schaffung von innerstädtischen 'Grünreserven', Spiellandschaften, Erholungsflächen, Sportanlagen, z.B. nach Leipziger Vorbild (attraktive grüne Stadtlandschaft, perforierte Stadt, Quartiere mit hohem Wohnwert durch geringe Dichte und viel Grün) oder durch quartiersaufwertende Zwischennutzungen nach dem 'Wächterhaus'-Prinzip⁷; dabei rechtzeitige Vorbereitung entsprechender vertraglicher Regelungen zwischen Eigentümern und Stadt.

Ein wichtiges Kriterium für diese längerfristigen Zwischennutzungen ist, dass die Nutzung immer attraktivitätssteigernd für den Standort selbst sowie das unmittelbare Umfeld ist. Längerfristige Zwischennutzungen sind als Attraktoren für nachkommende Nutzungen zu begreifen. Zwischennutzungen können auch Resultat von diskursiven Verfahren unter Einbeziehung der Bürger/innen oder künstlerischen Wettbewerben sein. Ggf. bietet sich auch die Akquirierung von Sponsoren für die Finanzierung von Zwischennutzungen an.

Programmatische Dichte und Kontinuität – Beharrlichkeit bis zum Erfolg zeigen

Insgesamt wird für die Entwicklung der Schwerpunktbereiche eine ähnliche programmatische Dichte und Kontinuität wie z.B. im Rahmen der Initiative STADTWOHNEN oder verschiedener diskursiver Verfahren verfolgt. Es sind sowohl zeitlich begrenzte Aktionen, wie z.B. Planungsworkstätten, als auch prozesshaft angelegte, mittelfristig orientierte Verfahren (z.B. dauerhafte Beteiligungsverfahren mit Bewohnern oder Gewerbetreibenden, besondere grundstücksrechtliche Vereinbarungen zwischen Stadt und Eigentümern, wie z.B. Gestattungsvereinbarungen) anzuwenden. Neue Verfahren und eine verstärkte Kommunikation und Öffentlichkeitsarbeit haben auch für die öffentliche Wahrnehmung eine besondere Bedeutung: das Sanierungsgebiet und die Innen-

nenstadtflächen sowie Flächen außerhalb des Sanierungsgebietes ist denkbar.

⁷ Vermittlung an Initiativen, Vereine, Einzelpersonen, die das ansonsten leerbleibende Gebäude für wenig Geld mit quartiersaufwertenden Nutzungen belegen und durch die Revitalisierung als 'Hauswächter' fungieren, die auf das neue 'Wächterhaus' ein Auge haben und es so – auch im Sinne des Eigentümers – vor weiterem Verfall bewahren, vgl. hierzu die Aktivitäten des HausHalten e.V. in Leipzig.

stadt kommen ins Gespräch, der Multiplikatoreffekt ist hoch; im Erfolgsfall können auch andere Prozesse in der Innenstadt effektiver beworben werden.

12.3 Schwerpunktbereiche

Für das Sanierungsgebiet sind 10 Schwerpunktbereiche festgelegt. Die folgenden fünf Schwerpunktbereiche haben aufgrund ihrer sehr hohen Bedeutung im Rahmen der Innenstadtsanierung als Einzelhandels-, Gewerbe- oder Wohnstandort eine besonders hohe Entwicklungspriorität (Prioritätsstufe I):

- Bahnhofstraße / Stadtpromenade / Berliner Platz
- Neustadt und Wichernhauskomplex
- Wernerstraße / Bahnhofstraße
- Nördliche Petersilienstraße
- Briesmannstraße / Ostrower Straße.

Die weiteren fünf Schwerpunktbereiche haben aufgrund der eher innenstadtperipheren Lage eine gegenüber den vorgenannten Standorten nachrangige, gleichwohl wichtige Bedeutung im Rahmen der Innenstadtsanierung (Prioritätsstufe II):

- August-Bebel-Straße 20-24 ('Melde')
- Sielower Straße / Karlstraße und Dreifertstraße 8
- Lieberoser Straße 35 / 36
- Nördliche Bürgerstraße
- Bahnhofstraße Süd / Wilhelmstraße / Taubenstraße.

Die zehn Schwerpunktbereiche werden nachfolgend hinsichtlich

- der Ist-Situation inkl. vorhandener aktueller Konzepte sowie
- der (weiteren) Nutzungsoptionen inkl. der Benennung von Vorzugsvarianten und längerfristiger Zwischennutzungen

zusammenfassend dargestellt.

Das Spektrum der Nutzungsoptionen reicht von der Bestandserhaltung über eine Teilveränderung bis zur kompletten Neustrukturierung eines Schwerpunktbereiches. Die Nutzungsoptionen werden im weiteren Stadterneuerungsprozess in Zusammenarbeit mit den Eigentümern, den Fachbereichen, den Anliegern sowie sonstigen Sanierungsakteuren vertieft.

Im Konzeptplan 'Maßnahmen' der Rahmenplanung ist das aktuelle Nutzungskonzept (sofern vorhanden) oder aber die Vorzugsvariante für den jeweiligen Schwerpunktbereich zeichnerisch dargestellt.

12.3.1 Bahnhofstraße / Stadtpromenade / Berliner Platz

Ist-Situation / aktuelle Konzepte bzw. Zielsetzungen

Der Schwerpunktbereich gliedert sich in zwei Teilbereiche westlich und östlich der 'Wohnscheibe' in der Stadtpromenade.

Der Bereich westlich der Wohnscheibe wird aus den beiden Grundstücken Bahnhofstraße 5 sowie der benachbarten Umformerstation gebildet. Das Gebäude Bahnhofstraße 5 mit seinem repräsentativen, baumbestandenen Vorbereich wurde 1914 als Evangelisches Gemeindehaus mit großem Festsaal errichtet. Nachdem es zuletzt Anfang der 1990er Jahre als Museum für Naturkunde und Umwelt genutzt wurde, steht das nur in der Hülle sanierte Gebäude leer. Die Stadt Cottbus möchte das Gebäude für eine Nutzung als Stadthaus (Sitz der Stadtverordnetenversammlung) und Standesamt entwickeln. Südlich der Bahnhofstraße 5 liegt eine stadtechnische Komplexstation, bestehend aus einer etwa 8 m hohen Halle, die von einem eingeschossigen Gebäudekranz umgeben ist. Der Gebäudekomplex steht größtenteils leer. Das Hallengebäude steht als neue Spielstätt-

te eines künftigen Cottbuser Kinder- und Jugendtheaters zur Diskussion. Darüber hinaus wird die Einrichtung des Filmbüros für das Festival des osteuropäischen Films, das jährlich in Cottbus stattfindet, in diesem Bereich diskutiert. Im Umfeld der Komplexstation befindet sich eine ebenerdige öffentliche Stellplatzanlage. Dieser Bereich soll für die nachzuweisenden Stellplätze aus dem 2. Bauabschnitt Stadtpromenade und zur Abdeckung von Stellplatzbedarfen aus dem Quartier Bahnhofstraße / Stadtpromenade / Berliner Straße / August-Bebel-Straße genutzt werden.

Der Bereich der Pavillons in der Stadtpromenade über den Postparkplatz bis zum Stadthallenvorplatz hat eine hohe innerstädtische Bedeutung aufgrund seiner Verknüpfungsfunktion zwischen Spreegalerie, der Stadtpromenade und der Altstadt. Die Bedeutung des Ortes spiegelt sich zur Zeit noch nicht im äußeren Erscheinungsbild wider. Hier sind folgende Maßnahmen geplant:

- der Postparkplatz und der Stadthallenvorplatz sollen freiräumlich aufgewertet werden, um ihre Aufenthalts- und Verbindungsfunktion zu stärken
- der Bereich der ruinösen und überwiegend brachliegenden Pavillons (2. Bauabschnitt) soll grundlegend neu geordnet werden; die bestehende Bausubstanz wird dabei aufgrund baulicher und funktioneller Mängel durch einen neuen, maximal zweigeschossigen Baukörper ersetzt
- in Ergänzung zum 1. BA des 'Carl-Blechen-Carrés' und zu den Angeboten in der Altstadt sollen ca. 6.500 qm Flächen für Handels-, Gastronomie-, Sport- und Dienstleistungseinrichtungen entstehen. Die Fläche für Einzelhandel wird auf max. 4.500 qm begrenzt.
- mit der städtebaulichen Einordnung des Baukörpers und der geplanten Freiraumgestaltung ist das Ziel einer Aufwertung des öffentlichen Raums und des grünen Ringes verbunden.

Die Anbindung der Altstadt an das neue Stadtzentrum soll durch Schaffung neuer bzw. Aufweitung vorhandener Wegebeziehungen verbessert werden.

Nutzungsoptionen

Bereich westlich der Wohnscheibe

1. STELLPLATZANLAGE

Parkhaus zur Vergrößerung des Stellplatzangebotes; ggf. zusätzlicher Bedarf durch zentrale Nutzungen in der Stadtpromenade, neues Stadthaus und neues Kinder- und Jugendtheater.

Bereich östlich der Wohnscheibe, Teilfläche Berliner Platz (Postvorplatz)

1. GRÜNLANLAGE / PLATZFLÄCHE

Entwicklung des Postvorplatzes als grüner Aufenthaltsbereich bzw. flexibel nutzbare Platzfläche im Kontext des Stadthallenvorplatzes sowie der nördlichen Eingangssituation des umzubauenden Pavillonbereichs.

12.3.2 Neustadt und Wichernhauskomplex

Ist-Situation / aktuelle Konzepte bzw. Zielsetzungen

Das Stadtquartier Neustadt ist hinsichtlich seiner städtebaulichen Struktur im Kapitel 'Gestaltung' ausführlich beschrieben. Für die Neustadt östlich der Freiheitsstraße sind aktuell an der Rosenstraße / Breite Straße zwei ca. 2-3-geschossige Gewerbegebäude mit Lebensmitteldiscounter, nicht zentrumsrelevantem Handel und Büros (im Bereich Freiheitsstraße / Rosenstraße bereits begonnen) vorgesehen. Die drei städtischen Grundstücke am Neustädter Platz zwischen Breite Straße und Ostrower Damm sollen zur Nutzung für Wohn- und Geschäftsgebäude ausgeschrieben werden. Westlich der Freiheitsstraße wird derzeit das denkmalgeschützte Gebäude Brandenburger Platz 46 saniert, ein Anbau nach Süden für eine Nutzung als Druckerei steht vor der Fertigstellung.

Das denkmalgeschützte Ensemble des Wichernhauskomplexes nördlich der Neustadt besteht aus mehreren Gebäuden unterschiedlicher Entstehungszeiten. Es wurde zuletzt als evangelisches Alten- und Pflegeheim genutzt. Zur Zeit steht die Anlage leer. Nach Sanierung und baulicher Erweiterung ist eine Wiedernutzung als Seniorenwohnanlage geplant. Dabei sollen die bestehenden

Gebäude umgebaut werden; im östlichen Teil erfolgt eine Lückenschließung durch einen Neubau, insgesamt sind ca. 60 betreute Wohneinheiten vorgesehen.

Nutzungsoptionen

Aufgrund der Größe des Quartiers Neustadt sowie der unterschiedlichen Ausgangssituationen sind differenzierte Nutzungsvarianten in den verschiedenen Teilbereichen denkbar, die unterschiedlich miteinander kombinierbar sind. Das Nutzungsspektrum reicht dabei von Wohnen, Gewerbe, Handel bis zu Freizeiteinrichtungen. Bei den Nutzungsoptionen wird auch die Möglichkeit einer Nichtrealisierung eines Teils der beiden Gewerbegebäude an der Rosenstraße / Breite Straße dargestellt. Eine mögliche Nutzungsalternative für den Wichernhauskomplex wäre im Kontext des E-Werks und des Dieselmotorkraftwerks eine kulturwirtschaftliche Nutzung (Künstlerinitiativen, Ausstellungs- und Veranstaltungsräume etc.).

Neustadt östlich der Freiheitsstraße

1. MISCHNUTZUNG – WOHNEN / EINGESCHRÄNKTES GEWERBE / FREIZEITNUTZUNG
(Alternative, wenn bestehendes Konzept 'Gewerbegebäude' nicht vollständig realisiert wird)
Teilweise Entwicklung der beiden Blöcke zwischen Freiheitsstraße, Rosenstraße, Ostrower Damm und Neustädter Platz für verschiedene Wohnangebote, aber auch Büros, Praxen etc. kombiniert mit nichtstörendem Gewerbe / nicht zentrumsrelevantem Handel südlich der Rosenstraße, alternativ: an der Südseite der Rosenstraße ebenfalls Wohnen / freie Berufe
2. MISCHNUTZUNG – ÜBERWIEGEND GEWERBE / HANDEL
'Gewerbehof'-Nutzung, bauliche Ergänzung des sanierten Fabrikgebäudes; diverse Nutzungen denkbar: Produktion, Handwerk, Dienstleistungen, nicht zentrenrelevanter Handel, Freizeitnutzungen o.ä.
städtische Grundstücke Neustädter Platz: im Kontext der überwiegend gewerblichen Nutzung der Neustadt hier ggf. nicht störendes Gewerbe / Büronutzung, einheitliche Grundstückserschließung mit südöstlichem Gewerbekomplex
3. MISCHNUTZUNG – SENIORENWOHNANLAGE / EINGESCHRÄNKTES GEWERBE / FREIZEITNUTZUNG
wie Var. 1, jedoch mit Seniorenwohnanlage: Appartementshäuser, Gemeinschaftseinrichtungen, Seniorenservice, städtebauliche Öffnung zum Mühlgraben.

Neustadt westlich der Freiheitsstraße

1. HANDEL / GEWERBE (Vorzugsvariante)
Nutzung für großflächigen, nicht zentrumsrelevanten Handel oder Firmensitz, Dienstleistungen, Büros
2. STELLPLATZANLAGE
Parkhaus, ggf. mit sog. Mantelnutzung (z.B. Büros) (s. frühere Planung).

Wichernhauskomplex

1. KULTURWIRTSCHAFTLICHE NUTZUNG (Alternative, wenn bestehendes Konzept Seniorenwohnanlage nicht realisiert wird)
Umnutzung des Wichernhauses im Kontext der nordwestlichen Mühleninsel und der geplanten Brücke als Standort für Kulturinitiativen (wie z.B. eWerk), ggf. Standort für Ausstellungen, Veranstaltungen etc.

12.3.3 Wernerstraße / Bahnhofstraße***Ist-Situation / aktuelle Konzepte bzw. Zielsetzungen***

Der langgestreckte, orthogonal ausgerichtete Block westlich der Bahnhofstraße besitzt eine besondere Lage in unmittelbarer Nähe zum Einkaufs- und Dienstleistungszentrum Spreegalerie, zum Ensemble Stadtpromenade und zum Staatstheater. Entlang der neugestalteten Berliner Straße führt eine wichtige Straßenbahnlinie. Eine gesamtstädtisch bedeutende Nutzung im Norden des Blocks ist die Stadt- und Regionalbibliothek. Trotz der Zentrumsnähe besteht ein hoher Entwicklungsbedarf für den Block, der durch eine große Brachfläche sowie leerstehende, stark sanierungsbedürftige Gewerbegebäude an der Berliner Straße geprägt ist. Die beiden Gebäude sind denkmalgeschützt. Auch aufgrund der Lage des Blocks innerhalb des Denkmalbereichs 'Westliche Stadterweiterung' sind erhöhte Anforderungen an die zukünftige Bau- und Nutzungsstruktur zu stellen.

Der Standort wird derzeit vom Eigentümer, der TLG Immobilien GmbH, ausgeschrieben. Für die Teilfläche mit dem Gebäudebestand Berliner Straße 15 / 16 ist ein Verkauf bereits erfolgt. Die Gebäude sollen saniert werden.

Nutzungsoptionen

Als Nutzungsoptionen bieten sich im Zuge der verstärkten Nachfrage nach innerstädtischem Wohnraum vor allem die Entwicklung als Wohnstandort an. Möglich sind ggf. aber auch Nutzungen, die in Synergie zu den kulturellen Nutzungen Stadt- und Regionalbibliothek stehen (abhängig vom Nutzungskonzept des Käufers der Bestandsgebäude Berliner Str. 15 / 16).

1. WOHNEN – EIGENTUMSBILDUNG (*Vorzugsvariante*)

Reihen- / Stadthäuser, Stadtvillen, Doppelhäuser, ggf. blockrandfassend zur Wernerstraße, im Blockinnenbereich lockerer bebaut (vgl. auch Petersilienstraße)

blockrandfassende Wohnbebauung auch zur Bahnhofstraße denkbar, Vorteil: Westausrichtung der Höfe

im südlichen Teil Anlage grüner Pocketpark / Spielplatz unter Einbeziehung bestehender Grünfläche, mit Durchwegung zur Bahnhofstraße, ggf. Café zum Park, Spielplatz, positive Wechselwirkung auch mit Kammerbühne, Staatstheater

2. WOHNEN – SENIORENWOHNANLAGE

Anlage mit Appartementshäusern, Park im Süden sowie im Blockinnenbereich, Gemeinschaftseinrichtungen, Seniorenservice

12.3.4 Nördliche Petersilienstraße***Ist-Situation / aktuelle Konzepte bzw. Zielsetzungen***

Mit den brachliegenden Flächen im Block Petersilienstraße / Virchowstraße soll ein wichtiger, ehemals gewerblich geprägter Standort in unmittelbarer Verflechtung mit dem Quartierszentrum Friedrich-Ebert-Straße, dem Wohnquartier Virchowstraße und der Puschkinpromenade umfassend entwickelt werden. Ziel für die beiden Brachflächen ist eine Nutzung als innerstädtischer Wohnstandort, vorwiegend mit selbstgenutztem Wohneigentum. Nach Auswertung eines ersten Investorengesprächs hat der Standort für die vorgesehene Nutzung ein hohes Entwicklungspotenzial, zugleich wurden verschiedene Rahmenbedingungen (Verkehrswert, Wirtschaftlichkeit, Sicherung der Erschließung, Ausgleichsbeträge) als hemmend empfunden.

In einer möglichen Bebauungsvariante für den Standort wird entlang der Petersilienstraße auf vier neu geschaffenen Parzellen der Bau von drei- bis viergeschossigen Stadthäusern vorgeschlagen. Ihre differenzierte Kubatur ermöglicht die Orientierung der Hauptaufenthaltsräume abgewandt vom Straßenraum nach Westen sowie eine weitgehende Schließung der Erdgeschosszone zur Petersilienstraße. Das Gebäude Petersilienstraße 29 ist in die Abfolge der Stadthäuser integriert. Im Blockinnenbereich liegen zweigeschossige ostwestorientierte Reihenhäuser, für die ein Studioauf-

bau im dritten Geschoss vorstellbar ist. Die Parzellierung der Grundstücke erfolgt hausbezogen. Das heißt, jedes Gebäude erhält seinen eigenen Garten.

In den Stadthäusern können kleinere Geschosswohnungen von ca. 70 qm oder Maisonette-wohnungen mit einer Wohnfläche von 100 bis 140 qm realisiert werden. Die Reihenhäuser weisen eine Wohnfläche von 140 qm bei einer zweigeschossigen Bebauung mit Staffelgeschoss auf. Für sämtliche Gebäude wird unter Nutzung der bereits ausgehobenen Baugrube eine vielfach auch von Käufern gewünschte Unterkellerung vorgeschlagen.

Die Erschließung der Wohnanlage erfolgt über eine ostwestverlaufende innere Wohnstraße, an der hausgruppenbezogen sämtliche Stellplätze angeordnet sind. Nordsüd- bis zur Petersilienstraße verlaufende Wohnwege erschließen die einzelnen Hausgruppen; jedes Haus erhält einen eigenen Eingang sowie eine eigene innere Erschließung.

In Abstimmung mit potenziellen Investoren wird das Bebauungskonzept konkretisiert.

Für den Bereich wird ein Bebauungsplanverfahren durchgeführt.

Nutzungsoptionen

Aufgrund der Aktualität des Entwicklungskonzeptes Petersilienstraße und dem Sanierungsziel der modellhaften Entwicklung des Quartiers für die Wohneigentumsbildung sind derzeit keine grundlegenden Alternativen zum bestehenden Konzept erforderlich.

12.3.5 Briesmannstraße / Ostrower Straße

Ist-Situation / aktuelle Konzepte bzw. Zielsetzungen

Das großflächige, ehemalige Areal einer Tuchfabrik zeigt sich heute beräumt und als Interimslösung mit Rasen bepflanzt. Im Zentrum des Gebietes ist wertvoller Baumbestand vorhanden. Obwohl sich das Gebiet durch die vollzogene Beräumung als baureife Fläche präsentiert, ist eine Entwicklung durch den Eigentümer bis heute nicht erfolgt. Durch die Lage am Altstadtring besteht eine hohe Erschließungsgunst. Im Süden grenzt der Standort an ein Wohngebiet. Für den Standort liegt ein Blockentwicklungskonzept vor, dass von einer geschlossenen Blockrandbebauung mit Mischnutzungen und Wohnen ausgeht.

Nutzungsoptionen

Das Gebiet bietet sich für die Teilbereiche an der Briesmannstraße und Ostrower Straße als Standort für Wohnen (z.B. selbstgenutztes Wohneigentum) an; der Baumbestand im Zentrum könnte als grüne Mitte des Wohnquartiers eingebunden werden. Der Bereich an der Hauptverkehrsstraße Franz-Mehring-Straße (Teil des Altstadtrings) ist dagegen ein potenzieller Standort für gewerbliche Nutzungen; denkbar ist z.B. ein Standort für großflächigen, nicht zentrumsrelevanten Handel, aber auch für einen Elektromarkt.

1. WOHNEN – WOHNEIGENTUM / MISCHNUTZUNG (*Vorzugsvariante a*)

An Franz-Mehring-Straße Mischnutzung / ggf. Wohnen in OG

Briesmannstraße / Ostrower Straße und Blockinnenbereich differenzierter Wohnstandort mit Schwerpunkt Wohneigentum (Stadthäuser / Reihenhäuser / Stadtvillen / Doppelhäuser), zentrale grüne Gemeinschaftsfläche im Blockinnenbereich unter Einbeziehung des Baumbestandes

Untervariante: statt Mischnutzung Parkhaus an Franz-Mehring-Straße (Quartiersgarage für Neubebauung).

2. EINZELHANDELSNUTZUNG / Mischnutzung (*Vorzugsvariante b*)

Zur Franz-Mehring-Straße / Briesmannstraße: nicht zentrumsrelevanter Handel (Möbelhaus o.ä.), ggf. mit Parkhaus

Restflächen: Mischnutzung sowie ggf. nicht störendes Gewerbe an der nördlichen Ostrower Straße, alternativ oder ergänzend: grüne Ausgleichsflächen für großflächige Handelsnutzung unter Einbeziehung des Baumbestandes.

3. WOHNEN – SENIORENWOHNANLAGE / MISCHNUTZUNG

wie Var. 2, jedoch mit Seniorenwohnanlage: Appartementshäuser, Gemeinschaftseinrichtungen, Seniorenservice, grüne Mitte.

Längerfristige Zwischennutzung

Bei längerfristigen Entwicklungshemmnissen ggf. 'grüne Zwischennutzung' unter Einbeziehung des wertvollen Baumbestandes: naturnaher Park in der Stadt, temporäre kleine Veranstaltungen, ggf. Gastronomie.

12.3.6 August-Bebel-Straße 20-24 ('Melde')

Ist-Situation / aktuelle Konzepte bzw. Zielsetzungen

Das ehemalige Fabrikareal der Spirituosen-Fabrik 'Melde' weist einen umfangreichen Bestand an ehemaligen Fabrikations- und Lagergebäuden auf. Einige Gebäude an der August-Bebel-Straße sind saniert bzw. baulich ergänzt und werden durch Büros, Kleingewerbe und einen Elektrogroßhandel genutzt. Das ehemalige 'Kesselhaus' wird zur Zeit saniert und soll als Kneipe neu genutzt werden. Der überwiegende Gebäudebestand steht leer und ist sanierungsbedürftig, die Freiflächen sind hochversiegelt.

Das aktuelle Nutzungskonzept des Eigentümers sieht unter dem Namen 'Schaufenster Lausitz' eine gewerbliche Nutzung mit regionaler Ausprägung vor; geplant ist ein Zentrum für Lausitzer Handwerk, eine Markthalle für regionale Produkte, Gastronomie, Veranstaltungen, Ausstellungen sowie eine Teilnutzung sanierter Gewerbegebäude für Loftwohnungen. Die bestehende gewerbliche Bausubstanz soll überwiegend erhalten und saniert werden. Im Nordosten des Gebietes ist ein Parkplatz vorgesehen. Die Realisierungsfähigkeit eines Marktes am Standort 'Melde' wird von Seiten der Stadt Cottbus derzeit kritisch beurteilt; die Ansiedlung zentrumsrelevanten Handels wird nicht befürwortet.

Die Fläche der ehemaligen blockdurchquerenden Gleistrasse soll als Teilstück eines vom Bahnhof zur Brandenburgischen Technischen Universität durchgehenden grünen Rad- und Fußweges umgestaltet werden. Die Wegeachse ist zugleich als Teil der inneren Erschließung des Standortes vorstellbar.

Nutzungsoptionen

Aufgrund der ruhigen Lage sowie der auszubauenden Grünachse bietet sich der Blockinnenbereich alternativ auch für die Realisierung von Wohnnutzungen, ggf. in Kombination mit nicht störendem Gewerbe, an. Auch universitätsaffine Nutzungen sind denkbar. Eine hohe Bedeutung als Entwicklungsinitial hat der Ausbau der zentralen Wegeachse auch über das Gebiet hinaus.

1. MISCHNUTZUNG– ÜBERWIEGEND WOHNEN (EIGENTUMSBILDUNG) (*Alternative, wenn derzeitiges Konzept nicht realisiert wird*)

Reihen- / Stadthäuser entlang der künftigen Grünachse sowie im westlichen Blockinnenbereich, westorientierte Gartenfläche, ggf. grüne Mitte im Blockinnenbereich, Sport- und Spielbereiche

Loftwohnen in ehemaligen Gewerbegebäuden (in Kombination mit nicht störendem Gewerbe)

Reduziert auf Bereich im Nordwesten des Blocks: nicht störendes Gewerbe, Büros, Gastronomieeinrichtungen

2. MISCHNUTZUNG – ÜBERWIEGEND GEWERBE

weitgehende Erhaltung der noch vorhandenen Gewerbegebäude mit attraktiver Büro- / Dienstleistungs- / Gastronomie- / Kultur- / Handwerk-Nachnutzung, dazu Loftwohnen

Neubau von Gebäuden für Gewerbebetriebe / nicht zentrumsrelevantem Handel

ggf. Stadthäuser auf Teilflächen, die nicht gewerblich vermarktet werden (z.B. östlich Achse)

3. GRÜNDER- UND TECHNOLOGIEZENTRUM / UNIVERSITÄTSAFFINE NUTZUNGEN

Ausbau als Berufsstarter-Standort bzw. Standort für spezialisierte Kleinbetriebe oder uniaffine Institute mit räumlichen Führungsvorteilen Bahnhof, BTU, Innenstadt; Wechselwirkung mit Ausbau der Achse Bahnhof - BTU

4. WOHNEN – SENIORENWOHNANLAGE

Anlage mit Appartementshäusern, Park, Gemeinschaftseinrichtungen, Seniorenservice

Längerfristige Zwischennutzung

1. GÄRTEN / SPIEL- UND SPORTFLÄCHEN

bei längerfristigen Entwicklungshemmnissen: temporäre Gärten, Sport- und Spielflächen ('Spiellandschaft') für Anlieger / Bewohner aus dem Quartier
nach Möglichkeit im Kontext einer gleichzeitigen Realisierung der grünen Achse.

12.3.7 Sielower Straße / Karlstraße und Dreifertstraße 8

Ist-Situation / aktuelle Konzepte bzw. Zielsetzungen

Derzeit wird die Fläche Sielower Straße / Karlstraße im Kreuzungsbereich dreier Straßen bzw. am stark befahrenen Altstadtring (Hubertstraße) als 'wilder Parkplatz' sowie in einer Teilfläche an der Karlstraße durch einen Imbiss mit Außenanlagen genutzt. Konkrete Projekte des Eigentümers liegen nicht vor.

Das denkmalgeschützte Wohngebäude Dreifertstraße 8 ist eines der prächtigsten Bauwerke des beginnenden 20. Jahrhunderts in der Cottbuser Innenstadt. Das Gebäude am Treffpunkt der Dreifertstraße mit der Friedrich-Ebert-Straße dominiert den Straßenraum. Eine Sanierung des leerstehenden Gebäudes steht noch aus. Nachteilig für die Entwicklung ist die Lage am Altstadtring sowie das weitgehende Fehlen von Grundstücksfreiflächen.

Nutzungsoptionen

Aufgrund der belasteten Lage ist die Fläche Sielower Straße / Karlstraße nur bedingt für Wohn- oder Mischnutzungen entwickelbar. Das Grundstück eignet sich für Büronutzungen, nicht zentrumsrelevanten Handel, aber auch – unter Berücksichtigung der Lage sowie der hohen Frequentierung als Parkplatzfläche – als Standort einer Quartiersgarage. Das Gebäude Dreifertstraße 8 ist für Wohnnutzungen und freie Berufe geeignet.

Sielower Straße / Karlstraße

1. DIENSTLEISTUNGSNUTZUNGEN / EINZELHANDEL (*Vorzugsvariante a*)

Standort z.B. für Firmensitze, universitätsbezogene Institute; ggf. auch Hotelnutzung; gute Erschließung als Lagevorteil
ggf. Unterlagerung im EG mit Einzelhandelsnutzung

2. STELLPLATZANLAGE – PARKHAUS (*Vorzugsvariante b*)

Anlage einer Quartiersgarage: Stellplatzbedarf im Quartier ggf. hoch, auch wg. BTU-, OSZ-Nähe, gute Erschließung an Altstadtring
Bauliche Unterordnung zum Bestand: max. 3-4 Geschosse, umfeldverträgliches architektonisches Erscheinungsbild erforderlich
private Betreibung denkbar

3. EINZELHANDEL

Discounterstandort für Quartiersbedarf mit Stellplatzfläche o. Parkgeschoss, ggf. auch als 'Zwischennutzungsoption': 1-geschossiges Bauwerk bei Bedarf aufzustocken
alternativ: Standort für nicht zentrumsrelevante Handelsangebote (Autos, Möbel).

Dreifertstraße

1. WOHNEN / FREIE BERUFE / DIENSTLEISTUNGEN
großzügige Wohnungen, Praxen, Kanzleien etc.
Wohnen und Arbeiten unter einem Dach.

Längerfristige Zwischennutzung

1. GRÜNFLÄCHE / GESTALTETE STELLPLATZANLAGE
'grüne Ecke' zur allgemeinen Aufwertung, ggf. grüne Einfassung
alternativ: 'offizieller' ebenerdiger, gestalteter Parkplatz des Parkleitsystems als Zwischennutzung.

12.3.8 Lieberoser Straße 35 / 36

Ist-Situation / aktuelle Konzepte bzw. Zielsetzungen

Das solitäre denkmalgeschützte Gebäude in Privatbesitz ist der ehemalige Firmensitz eines Tuchgroßhandels- und Tuchversandunternehmens. Das Anfang des 20. Jahrhunderts errichtete und in den 1920er Jahren erweiterte Gebäude ist stark sanierungsbedürftig und leerstehend. Die heutige Grundstücksfreifläche ist verhältnismäßig klein. Die Lagequalität wird durch den baulich schlechten Zustand der unmittelbar anschließenden Wohnscheibe und der umgebenden Freiflächen sowie das verkehrsgeprägte Umfeld eingeschränkt. Aktuelle Nutzungskonzepte liegen derzeit nicht vor, das Gebäude ist jedoch ein zweiter Optionsstandort für das geplante Kinder- und Jugendtheater.

Nutzungsoptionen

Auf dem Standort sind Nutzungen aus dem Spektrum Büro, Dienstleistungen, nicht zentrumsrelevanter Handel oder Freizeit denkbar. In jedem Fall sollte der repräsentative Solitärcharakter des Gebäudes durch Aufwertung der umgebenden Freiflächen und eine klare Abgrenzung zum benachbarten Grundstück der Wohnscheibe betont werden (Begrünung, Einfriedung, geordnete Stellplätze, kein Anbau).

1. FREIE BERUFE / DIENSTLEISTUNGEN / NICHT STÖRENDES GEWERBE (*Vorzugsvariante*)
'Loftbüros', auch z.B. für Medienunternehmen, Freiberufler, kleine Handwerksbetriebe, Dienstleistungsunternehmen, uniaffine Institute etc.
2. WOHNEN – LOFTWOHNEN
Umsetzung besonderer Wohnformen, ggf. kombiniertes Wohnen / Arbeiten, 'Loftwohnen'
3. KULTUR / FREIZEIT
Alternativstandort für Kinder- und Jugendtheater (aber nicht Vorzugsstandort, s. Umformerstation westlich der Stadtpromenade), ggf. in Kombination mit dem Filmbüro Cottbus, frei nutzbare Räume für private Kulturinitiativen, Ausstellungs-, Veranstaltungsräume
ggf. auch Fitnessseinrichtung, Tanzschule etc. (Nutzung des Fabriketagencharakters)
4. EINZELHANDEL
ggf. nicht zentrenrelevanter Handel (z.B. Möbel), in Kontinuität der historischen Nutzung.

12.3.9 Nördliche Bürgerstraße

Ist-Situation / aktuelle Konzepte bzw. Zielsetzungen

Der dicht bebaute Standort ist Teil des kleinteilig strukturierten ehemaligen Vorstadtbereichs rund um die Taubenstraße. Sämtliche Gebäude entlang der Nordseite der Bürgerstraße stehen leer. Die Blockinnenbereiche sind durch einen hohen Anteil an abbruchreifen Nebengebäuden geprägt. Auf

der Ecke Taubenstraße / Bürgerstraße befindet sich ein ehemaliger Brauereikomplex aus dem 19. Jahrhundert. Daran nördlich anschließend liegt das Traditions-Hotel 'Zur Sonne'. Das Brauereiensemble ist als Zeuge der historischen Vorstadtbebauung an der ehemals wichtigsten Ausfallstraße der Stadt Cottbus nach Süden grundsätzlich erhaltenswert, ist jedoch aufgrund des sehr schlechten Zustands nur mit hohem Aufwand sanierungs- bzw. modernisierungsfähig. Grundsätzlich ist der Standort aufgrund des eher negativen Umfeldes (Blöcke südlich der Bürgerstraße, schlechter Straßenzustand, Busbahnhof) nur mit hohem Aufwand entwickelbar. Für den Bereich liegt ein Blockentwicklungskonzept vor, das von einem Komplettabriss des südlichen Blockrandes mit einer anschließenden geschlossenen Blockrandbebauung ausgeht.

Nutzungsoptionen

Für die Brauerei – sofern erhaltungsfähig – sind Nutzungen wie eine Musikkneipe mit Biergarten oder ein Vereinszentrum denkbar, die übrigen Grundstücke könnten als Wohnstandort entwickelt werden. Für das Eckgebäude Bürgerstraße / Straße der Jugend ist zu prüfen, ob eine Nachnutzung als Wohngebäude sinnvoll ist.

1. **WOHNEN – WOHNHEIGENTUM / SENIORENWOHNEN (*Vorzugsvariante*)**
Neubau von Wohnbebauung in Wohneigentum nach weitgehendem Abriss; in Abweichung des vorhandenen Blockentwicklungskonzeptes eher offene Bauweise wg. Belichtungsverhältnisse (Nordgrundstücke)
ggf. Umnutzung des Eckgebäudes Bürgerstraße / Straße der Jugend als Wohngebäude, Entkernung Hof, Anlage Garten; alternativ Abriss / Neubau Wohngebäude
alternativ: Umsetzung als Seniorenwohnanlage, Lagevorteile: gute Erschließung, Nähe zu Einrichtungen des Stadtzentrums
Untervariante: ggf. Teilnutzung Taubenstraße als potenzielle Hotelerweiterung
2. **GASTRONOMIE- / FREIZEITNUTZUNG / HOTEL (*Teilfläche Brauerei / Hotel*)**
Erhaltung und Sanierung des Brauereigebäudes, Teilkernung, Neunutzung als Musikkneipe, Biergarten (Anlehnung an alte Nutzung), ggf. in Kombination mit Hotelstandort
Hotelstandort mit zusätzlicher Erweiterungsoption im Norden
Variante: Umnutzung Brauerei als Studentenhotel, Jugend-Hostel mit angeschlossener Kneipe
3. **MISCHNUTZUNG – SOZIALE; KULTURELLE; BERUFSBILDENDE NUTZUNG (*Teilfläche Brauerei / Hotel*)**
Erhaltung und Sanierung des Brauereigebäudes, Teilkernung, Ausbau als Quartiers- / Bürgerzentrum mit angeschlossener Gastronomie ('Die Brauerei')
z.B. Zusammenschluss mehrerer Vereine mit sozialen, berufsfördernden und freizeitorientierten Anliegen, z.B. Übungsräume, Jugendtreff, Arbeitslosen-Treff, Selbsthilfewerkstatt, gemeinsame Veranstaltungsangebote; soziale / berufsbildende Initiativen (Übergang in den Beruf), Werkstätten, Treffpunkt / Café, ggf. in Selbstverwaltung.

Längerfristige Zwischennutzung

1. **FREIZEITNUTZUNGEN**
Temporäre Zwischennutzung nach erfolgtem Abriss: gestaltete Grünfläche, Anwohnergärten in Selbstverwaltung.

12.3.10 Bahnhofstraße Süd / Wilhelmstraße / Taubenstraße

Ist-Situation / aktuelle Konzepte bzw. Zielsetzungen

Das Gebiet gliedert sich in zwei Teilbereiche mit unterschiedlichen Ausgangssituationen. Die 5-geschossigen Blockrandgebäude aus den 1950er Jahren, ehemals als Wohngebäude sowie durch Verwaltungen genutzt, stehen heute überwiegend leer. Als Lagenachteil zeigt sich vor allem

die stark befahrene, lärmbelastete Bahnhofstraße sowie das wenig einladende Umfeld des südlich anschließenden Bahnhofsgeländes. Die Brachfläche zwischen Wilhelmstraße und südlicher Taubenstraße hat dagegen eine ruhigere Lage, ist jedoch durch ein schwieriges Umfeld geprägt (Barackenstadt, Gleisanlagen). Für beide Teilbereiche liegen keine aktuellen Nutzungskonzepte vor.

Nutzungsoptionen

Grundsätzlich ist eine Wiedernutzung der Gebäude an der Bahnhofstraße für Wohnzwecke, vor allem als preiswerter Wohnraum denkbar. Hierzu ist jedoch eine umfassende Sanierung und Modernisierung inklusive Schallschutzfenster sowie ggf. Neuordnung der Wohngrundrisse erforderlich. In der Nähe des Bahnhofs ist auch eine Nachnutzung als Hotel vorstellbar, allerdings ist in diesem Sektor eine starke Konkurrenzsituation vorhanden.

Für den Teilbereich Taubenstraße besteht eine grundsätzliche Eignung als Wohnstandort, z.B. als Mischung aus Miet- und Eigentumswohnformen. Eine bauliche Entwicklung im Bereich der Barackenstadt könnte den Standort Taubenstraße deutlich befördern.

Blockrandbebauung Bahnhofstraße**1. WOHNEN – MIETWOHNUNGEN / BÜRORÄUME (Vorzugsvariante)**

Nach Sanierung der Wohngebäude: Schaffung von preiswertem Wohnraum, Klientel: Singles, Paare, Studenten, Berufsspendler, Wanderarbeiter / Saisonarbeiter

Anordnung von Schlafräumen nach Möglichkeit nach Osten, Schallschutzfenster nach Westen erforderlich

Bei Bedarf auch ganz oder in Teilbereichen als Büroflächen nutzbar; Umbau der Wohngrundrisse erforderlich

2. HOTELNUTZUNG

wg. Bahnhofsnähe ggf. günstiger Standort für Hotel, zudem sehr werbewirksame Lage direkt in Richtung Stadtzentrum nach der Brücke, aufwendiger Umbau erforderlich

ggf. für Hotelnutzung im unteren Preissegment, Jugend-Hostel o.ä.

Wilhelmstraße / Taubenstraße**1. WOHNEN – WOHNNEIGENTUM, ggf. MIETWOHNUNGEN (Vorzugsvariante)**

Wohnneubebauung in Ergänzung des Wohnbestandes im Umfeld

Taubenstraße: prinzipiell gute Lage für Wohneigentum, jedoch Umfeld sehr problematisch an der Wilhelmstraße Ergänzung Geschosswohnungsbau denkbar.

Längerfristige Zwischennutzung**1. ZWISCHENNUTZUNG – KUNST; PLAKATIERUNG (Blockrandbebauung Bahnhofstraße)**

sehr exponierter Standort, ist geeignet für auffällige Großplakate / Verhüllung, aber auch für Lichtinstallationen (ggf. in Zusammenhang mit der Öffentlichkeitsarbeit im Rahmen des Stadtumbaus, des Festivals des osteuropäischen Films oder der IBA)

2. STELLPLATZANLAGE (Freifläche Taubenstraße)

ggf. hoher Stellplatzbedarf wg. eingeschränkter Parkmöglichkeiten Bahnhofstraße, Wilhelmstraße.