

KONZEPTFORTSCHREIBUNG

RÄUMLICHES LEITBILD

Vorbemerkung

Die Stadt Cottbus hat mit Beschluss des Stadtumbaukonzeptes im Jahr 2002 und der Einleitung von Stadtumbaumaßnahmen zunächst im Stadtteil Sachsendorf den richtigen Weg eingeschlagen und in den vergangenen vier Jahren im Stadtumbau einen großen Schritt nach vorne gemacht. Die Umsetzung der Maßnahmen erfolgt in Abstimmung und gemeinsam mit den Wohnungs- und Versorgungsunternehmen. Cottbus gehört zu den Städten im Land Brandenburg, die Vorbildcharakter haben. Möglich ist dies durch eine seit rd. 10 Jahren erfolgreiche Stärkung der Innenstadt durch die Sanierung sowie einen behutsamen, planerisch gut durchgearbeiteten, moderierten und mit hohem Aufwand betriebenen Umbauprozess im Stadtgebiet Sachsendorf.

Ebenso positiv ist das integrierte Vorgehen bei der Erarbeitung des Wohnungspolitischen und Wohnungswirtschaftlichen Konzeptes und des Stadtumbaukonzeptes, in der gemeinsam von Stadt und Wohnungsunternehmen die Zielrichtung im Stadtumbau abgestimmt wurde. Diesen Konsens gilt es auch weiter aufrecht zu erhalten, da nur ein gemeinsames Vorgehen eine Zukunftsfähigkeit im Sinne einer funktionierenden Stadt sichert.

Die Wohnungsunternehmen haben etwa ein Drittel ihres Rückbauvolumens erreicht. Eine Entspannung der Situation zeichnet sich in den Aufwertungsgebieten ab. Gleichzeitig steigen die Leerstände in den Stadtteilen Schmellwitz und Sandow an.

Es gilt, im Sinne einer nachhaltigen Stadtentwicklung und einer Stadt der kurzen Wege die Strategie der Innenentwicklung weiterhin zu betreiben und das innere Stadtgebiet zu stärken. Gleichzeitig werden sich die bislang guten Rahmenbedingungen aufgrund anhaltenden Bevölkerungsrückganges und geringer werdender Mittel tendenziell verschlechtern.

Es ist zu prüfen, ob bislang geltende Ausstattungsstandards in Zeiten schlechter Haushaltslage und zurückgehenden Bedarfs weiter aufrecht erhalten werden können und müssen. Durch die Aktivierung von privatem Engagement für den Unterhalt und den Betrieb von Einrichtungen und Anlagen kann ein Beitrag zur Sicherung der Versorgung geleistet werden.

Ein größeres Maß an Verantwortung und Beteiligung von Bürgern, Vereinen, Wirtschaft und Institutionen schafft eine größere Akzeptanz, erfordert aber auch ein größeres Maß an Öffentlichkeit. Der Stadtumbau muss Bestandteil einer öffentlichen Diskussion sein und als Chance zur Aufwertung und Belebung der Stadt begriffen werden.

Der Stadtumbau hat Prozesscharakter. Er ist nicht zu einem bestimmten Zeitpunkt abgeschlossen und daher auch nicht abschließend zu planen, sondern offen und anpassungsfähig anzulegen.

Zur Überprüfung der Ziele und Erfolge sowie ggf. der Anpassung der Maßnahmen ist darüber hinaus eine kontinuierliche Beobachtung der Entwicklungstrends und Handlungsspielräume erforderlich.

Stadtstruktur und Dichte

Das bereits im Stadtumbaukonzept 2002 vorgeschlagene städtebauliche Leitbild mit dem Schwerpunkt der Entwicklungskonzentration auf das innere Stadtgebiet wird im Wesentlichen bestätigt.

Die Konzentration der Stadtentwicklung auf das innere Stadtgebiet bietet die Chance, bei einem anhaltenden Bevölkerungsrückgang eine stabile und stadtwirtschaftlich tragfähige Stadtstruktur zu erhalten.

Durch die Auflockerung des äußeren Stadtgebietes bzw. die Reduzierung der besiedelten Fläche am Stadtrand wird dem bereits seit mehreren Jahren laufenden Prozess der Entleerung dieser Gebiete entsprochen.

Für das Wohngebiet Neu-Schmellwitz, im Leitbild des STUK 2002 ähnlich dem Bereich Sachsendorf-Madlow dargestellt, ist nach der erfolgten und zwischen Stadt, Wohnungs- und Versorgungsunternehmen abgestimmten Konkretisierung der Ziele und Maßnahmen eine Anpassung des Leitbildes dahingehend erforderlich, dass der östliche Siedlungsteil als Landschaftsraum dargestellt wird.

Eine Konkretisierung des Leitbildes erfolgt hinsichtlich des Parkways zum künftigen Cottbuser Ostsee und der Verbindung zwischen Branitzer Park und dem künftigen Seeufer.

Ziel ist eine Steuerung der Stadtentwicklung durch eine zielgerichtete Flächenausweisung bzw. die Rücknahme von Flächennutzungen. Dazu sind die Möglichkeiten der kommunalen Planungshoheit konsequent zu nutzen.

Es ist ein Flächenmanagement zu etablieren, mit dem die kommunale Verwaltung und private sowie institutionelle Akteure des städtischen Bodenmarktes kurzfristige Handlungs- und Verfahrensentscheidungen unter Berücksichtigung der langfristigen Ziele der Stadtentwicklung treffen können. Dabei stellt die Option der Entscheidung zur „Nichtentwicklung“ von Flächen eine der wesentlichen Herausforderungen dar, die über bisherige Erfahrungen und Verfahren zum Flächenmanagement hinausgehen.

Ein steuerndes Flächenmanagement, das als Instrument zum Umsteuern genutzt werden soll, basiert auf drei Voraussetzungen:

- Politische Absicherung: Übergreifende, handlungsleitende Entwicklungsziele müssen öffentlich und stadtpolitisch verankert sein, um die Verhandlungsposition der Kommune klar zu definieren.
- Strategische Partnerschaft: Akteure der Flächenentwicklung sind in den Verhandlungsprozess als gleichberechtigte Partner mit ihren Vorstellungen zu integrieren.
- Gemeinsame Flächenbewertung: Grundlage eines strategischen Flächenmanagements sind von allen getragene Bewertungen von Flächen. Individuelle Renditevorstellungen, stadtwirtschaftliche Kosten und Nutzen sowie öffentliche Bedeutung stehen hierbei gleichberechtigt nebeneinander.

Wohnbauflächen

Die Wohnungsbauentwicklung ist von den Stadtrand- und Dorflagen in das innere Stadtgebiet durch die gleichzeitige Verknappung und Schaffung von Bauland umzulenken.

Der überwiegende Teil des Eigenheimbaus vollzieht sich bislang in Stadtrandlagen, in den Dorflagen oder außerhalb der Stadtgrenzen. Dadurch verliert das innere Stadtgebiet kontinuierlich Einwohner, die jedoch die Region nicht verlassen. Ziel muss weiterhin sein, diesen Verlust zu bremsen, indem die Nachfrage nach Eigenheimen gezielt auf innenstadtnahe Potenzialflächen umgelenkt wird. Dazu ist es sowohl erforderlich, attraktive Flächen planerisch vorzubereiten und bereitzuhalten, als auch konkurrierende, die Nachfrage übersteigende Baupotenziale in peripheren Lagen abzubauen.

Der erwarteten Nachfrage von bis zu 2.400 WE in Ein- und Zweifamilienhäusern (EZFH) steht eine freie Kapazität von 1.758 WE in Bebauungsplänen und weiteren 1.715 WE Entwicklungspotenzial in Flächennutzungsplänen gegenüber, davon befinden sich nur 11 % im inneren Stadtgebiet. In integrierten Lagen der äußeren Stadt befinden sich hingegen 25 % und in nicht integrierten Lagen der äußeren Stadt 63 % des Entwicklungspotenzials.

Beplante Flächen (Bebauungspläne)		
Lage	EZFH	Geschoss- wohnungsbau
	WE	WE
innere Stadt	0	60
äußere Stadt (integrierte Lagen)	505	265
äußere Stadt (nicht integrierte Lagen)	1.253	0
Summe beplante Flächen	1.758	325
Unbeplante Flächen (Flächennutzungsplan)		
Lage	EZFH	Geschoss- wohnungsbau
	WE	WE
innere Stadt	375	905
äußere Stadt (integrierte Lagen)	455	0
äußere Stadt (nicht integrierte Lagen)	885	0
Summe unbeplante Flächen	1.715	905
Weitere Aktivierungsflächen nach STUK 2002		
Lage	EZFH	Geschoss- wohnungsbau
	WE	WE
innere Stadt	0	946
äußere Stadt (integrierte Lagen)	213	0
äußere Stadt (nicht integrierte Lagen)	0	0
Summe weitere Aktivierungsflächen	213	946

Baupotenziale

Quelle: Stadtverwaltung Cottbus

Parallel zur Aktivierung innenstadtnaher Flächenpotenziale ist die Ausweisung von Baugebieten zu überprüfen. In nachfolgender Liste werden insgesamt 1.924 WE in noch nicht oder nur teilweise entwickelten Bebauungsplangebieten der äußeren Stadtgebiete für eine Überprüfung hinsichtlich ihrer Verträglichkeit mit der Stadtentwicklung, des weiteren Bedarfs und der Möglichkeit zur Aufhebung vorgeschlagen. Im Ergebnis soll eine Entscheidung darüber fallen, ob die Aufhebung des Baurechtes angestrebt werden soll. Eine Aufhebung aller vorgeschlagenen Baugebiete würde zu einem Mangel führen.

Bei der Überprüfung sollte nach Lagen und Größen differenziert vorgegangen werden. Nicht integrierte, d.h. außerhalb zusammenhängender Siedlungsstrukturen befindliche und große Standorte haben bei der Überprüfung Priorität. Größere Ausweitungen der Siedlungsfläche und der Neuaufschluss von Flächen sollten vermieden werden. Kleinere Siedlungsarrondierungen können ggf. belassen werden.

Im Rahmen der Erarbeitung des Stadtentwicklungskonzeptes 2020 ist eine weitergehende Überprüfung von Entwicklungspotenzialen und -bedarfen vorzunehmen.

Nr. im Plan	Bezeichnung	Potenzial WE		
		ge-samt	noch verfügbar	
			EZFH	Gesch.
1	Schmellwitz, Anger Nord	297	135	135
2	Schmellwitz, W.-Budich-Str.	90		90
3	Saspow	20	20	
6	Ströbitz, An der Fichtestr. II	20	16	
7	Schmellwitz, Cottbuser Heide	104	41	
8	Schmellwitz, Fehrower Weg	72	54	
9	Branitz, Markgrafenmühlenweg	13	11	
10	Branitz, Seeaue	87	35	
12	Branitz, Spreeweherstraße	27	26	
13	Dissenchen, Branitzer Str.	70	70	
14	Döbbrick, Spreeaue 1+2	461	10	
15	Döbbrick, Spreeaue 3	75	35	
16	Kahren, Kleine Gartenstr.	76	43	
17	Kahren, Kirchacker	90	90	
18	Sielow, Am alt. Spreewaldbhf.	330	330	
20	Sielow, Am Sportplatz	36	27	
21	Sielow, Eschenweg	17	17	
22	Sielow, Birkenhain	56	24	
25	Sachsendorf (Nord)	90	90	
26	Sachsendorf (Süd)	40		40
30	Gallinchen, Am Neuhausener Weg	10	10	
31	Gallinchen, Bürgerzentrum	420	420	teilw.
35	Gallinchen, Feldweg/ Alte Ziegelei	28	23	
37	Gallinchen, Am Turm	35	35	
42	Groß Gaglow, Harnischd. Str./ Döbberner Str.	57	57	
44	Groß Gaglow, Chausseestr. West	60	30	
45	Kiekebusch, An der Birkenallee	20	10	

Zu überprüfende Bebauungsplangebiete

Zu beachten sind die im Baugesetzbuch enthaltenen Regelungen zur Aufhebung von Baurechten und damit verbundenen Entschädigungspflichten der Kommune. Möglich ist die Entschädigungspflicht für Vertrauensschäden für wertlos gewordene Aufwendungen nach § 39 BauGB und die Entschädigung für Planungsschäden (Wertminderungen) nach §§ 40-42 BauGB. Folgende Daten der zur

Überprüfung vorgeschlagenen Bebauungsplangebiete sind systematisch zu erfassen:

- Ist die Siebenjahresfrist (§ 42 BauGB) überschritten?
- War die nach Bebauungsplan zulässige Nutzung bei Ablauf der Siebenjahresfrist ausgeübt (§ 42 Abs. 3 BauGB)?
- Tritt durch die Änderung bzw. Aufhebung eine nicht nur unwesentliche Bodenwertminderung ein (§ 42 Abs. 1 BauGB)?

Darüber hinaus wird empfohlen, die Ausweisung von Wohnungsbaupotenzialen (1.260 WE) im Flächennutzungsplan zu reduzieren. Vorgeschlagen zur Überprüfung werden alle Flächen der äußeren Stadt.

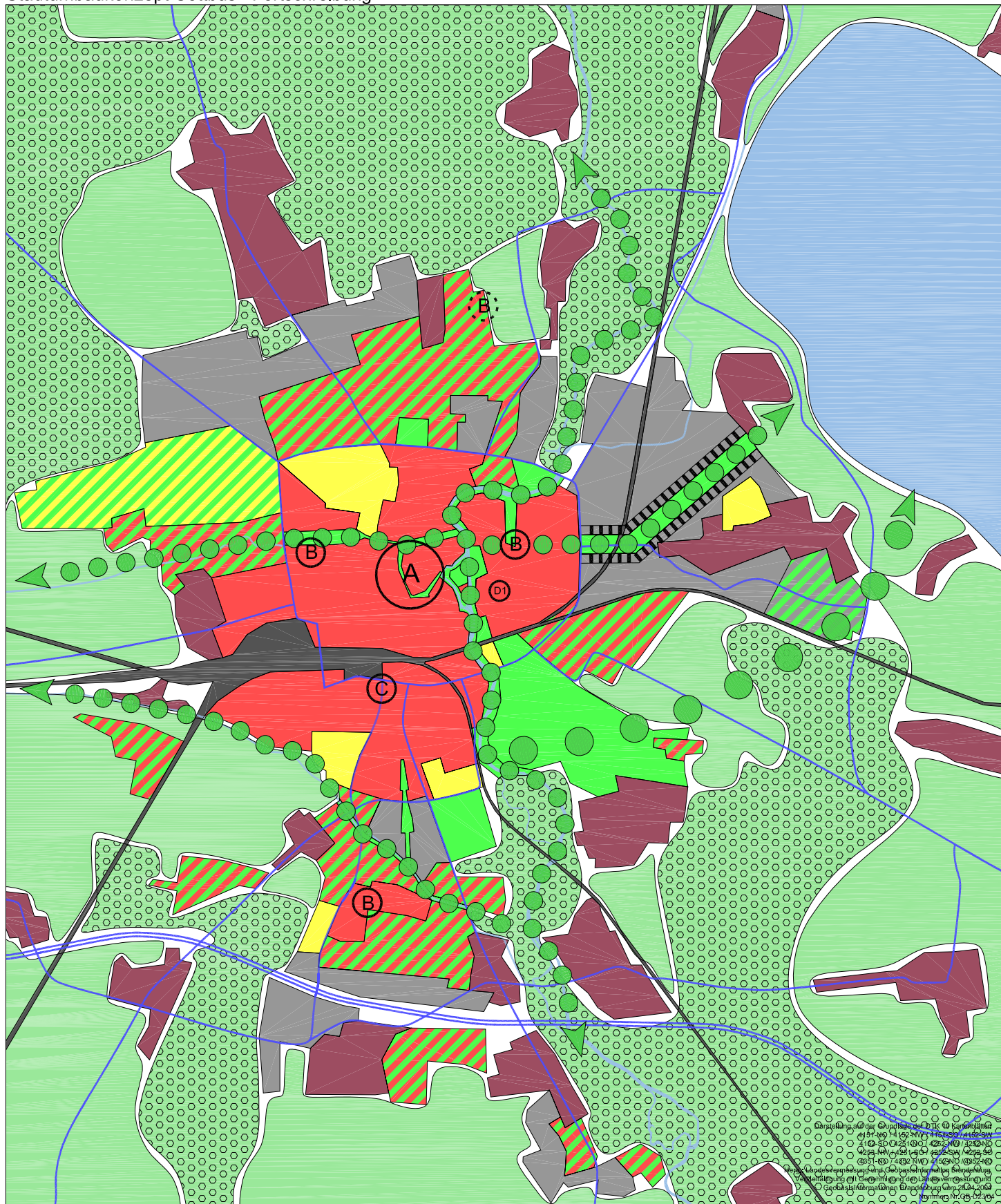
Nr. im Plan	Stadtteil	Potenzial WE	
		EZFH	Gesch.
1	Döbbrick	30	0
3		50	0
5		100	0
6	Skadow	40	0
7		40	0
8	Saspow	15	0
9	Sielow	35	0
9a		20	0
10		25	0
11		20	0
13	Schmellwitz	45	0
14		25	0
15		40	0
23	Merzdorf	45	0
24		35	0
25		20	0
26		25	0
29	Dissenchen	15	0
30	Branitz	20	0
31	Kahren	5	0
32		35	0
33		25	0
34		35	0
36		5	0
37		20	0
40	Döbbrick	15	0
44	Ströbitz	25	0
45	Dissenchen	15	0
46	Kahren	5	0
48		5	0
52	Schmellwitz	60	0
59	Merzdorf	10	0
76	Sachsendorf	20	0
79	Groß Gaglow	50	0
81		100	0
82		140	0
83	Gallinchen	45	0

Zu überprüfende Potenzialflächen des Flächennutzungsplanes

Wohnungsbaupotenziale im inneren Stadtgebiet sind noch vorhanden und werden bislang nicht ausreichend genutzt. Eine Aktivierung dieser Potenziale ist weiterhin verstärkt zu betreiben, auch für den Bau von vornehmlich eigentumsbezogenen Wohnformen.

Nr.	Bezeichnung	ca. Größe (ha)	Baurecht/ Entwicklungspotenzial	Stand der Maßnahmen und Planungen	WE	Priorität
Untergenutzte Flächen und Brachen						
1	Schlachthof	9,0	bisher kein Baurecht Potenzial für EZFH und Stadtvillen	B - Plan - Aufstellungsbeschluss gefasst	Ziel: ca. 85 WE	I
2	Stadtleis	12,1	bisher kein Baurecht Potenzial für EZFH und Stadtvillen	Für Teilflächen Konzepte für Altenpflegeheim und betreutes Wohnen (34 WE) sowie Gewerbezentrum mit Loftwohnungen (4WE)	125 Pflegepl. 37 WE geplant	nördl. Teil: I südl. Teil: III
3	Barrackenstadt, Wilhelmstr./ Taubenstr.	1,4	bisher kein Baurecht Potenzial für Geschoss	auf Teilfläche Pflegeheim/betreutes Wohnen realisiert	123 Pflegeplätze	I
4	Sandow, Spreebogen	7,8	bisher kein Baurecht Potenzial für Stadtvillen und Stadthäuser	Teilräumliches Konzept Sandow beschlossen	135 WE geplant	I
5	Petersilienstr. (ehem. Kulturhöfe)	0,5	Baurecht nach § 34 Stadtvillen	Konzept liegt noch nicht vor	ca. 60 WE geplant	I
6	Wernerstr	0,7	Baurecht nach § 34 Geschosswohnungsbau	Konzept liegt noch nicht vor	ca. 60 WE geplant	I
7	W.-Külz-Str.	1,8	bisher kein Baurecht Potenzial für Geschosswohnungsbau/ Mischnutzung	bislang keine Maßnahmen erfolgt		II
8	Spreeufer	2,7	bisher kein Baurecht Potenzial für EZFH und Stadtvillen	bislang keine Maßnahmen erfolgt		II
9	Bautzener Straße	10,0	bisher kein Baurecht Potenzial für EZFH und Stadtvillen	bislang keine Maßnahmen erfolgt	3 WE realisiert	II
10	Windmühlen-siedlung	17,4	bisher kein Baurecht Potenzial für EZFH und Geschosswohnungsbau	bestehender Rahmenplan muss angepasst werden (Einschränkung des Geschosswohnungsbaus)		II
11	nördl. Bahngelände	13,3	bisher kein Baurecht Potenzial für Stadtvillen	bislang keine Maßnahmen erfolgt		III
12	Kaserne	2,2	bisher kein Baurecht Potenzial für Stadtvillen	bislang keine Maßnahmen erfolgt		III
13	Vetschauer Straße	7,3	Potenzial für Busbhf., nicht störendes Gewerbe (vorbeh. Nutzung als Verkehrsfläche)	bislang keine Maßnahmen erfolgt		II
Rückbauflächen mit baulicher Nachnutzung						
14	Rückbaufläche Dresdener Straße	1,6	Baurecht nach § 34 Stadtvillen	Nutzung für Pflegeheim/betreutes Wohnen in Vorbereitung		I
15	Rückbaufläche Sielower Landstraße	1,2	Baurecht nach § 34 Geschosswohnungsbau/Büro u.ä.	bislang keine Maßnahmen erfolgt		I
16	Rückbaufläche Seminarstraße	0,4	Baurecht nach § 34 Stadtvillen	bislang keine Maßnahmen erfolgt		I
17	Rückbaufläche Herderstraße	5,3	Potenzial für EZFH	bislang keine Maßnahmen erfolgt		II
18	Rückbaufläche Görlitzer Str./ Weinbergstr.	7,5	Potenzial für Büro, Dienstleistungen, (ggf. verträgliches Gewerbe)	Städtebauliches Entwicklungskonzept in Vorbereitung		I
19	Rückbaufläche Hegelstraße	2,1	Potenzial für Gewerbe	Bebauungsplan ruht		II

Übersicht Aktivierungspotenziale

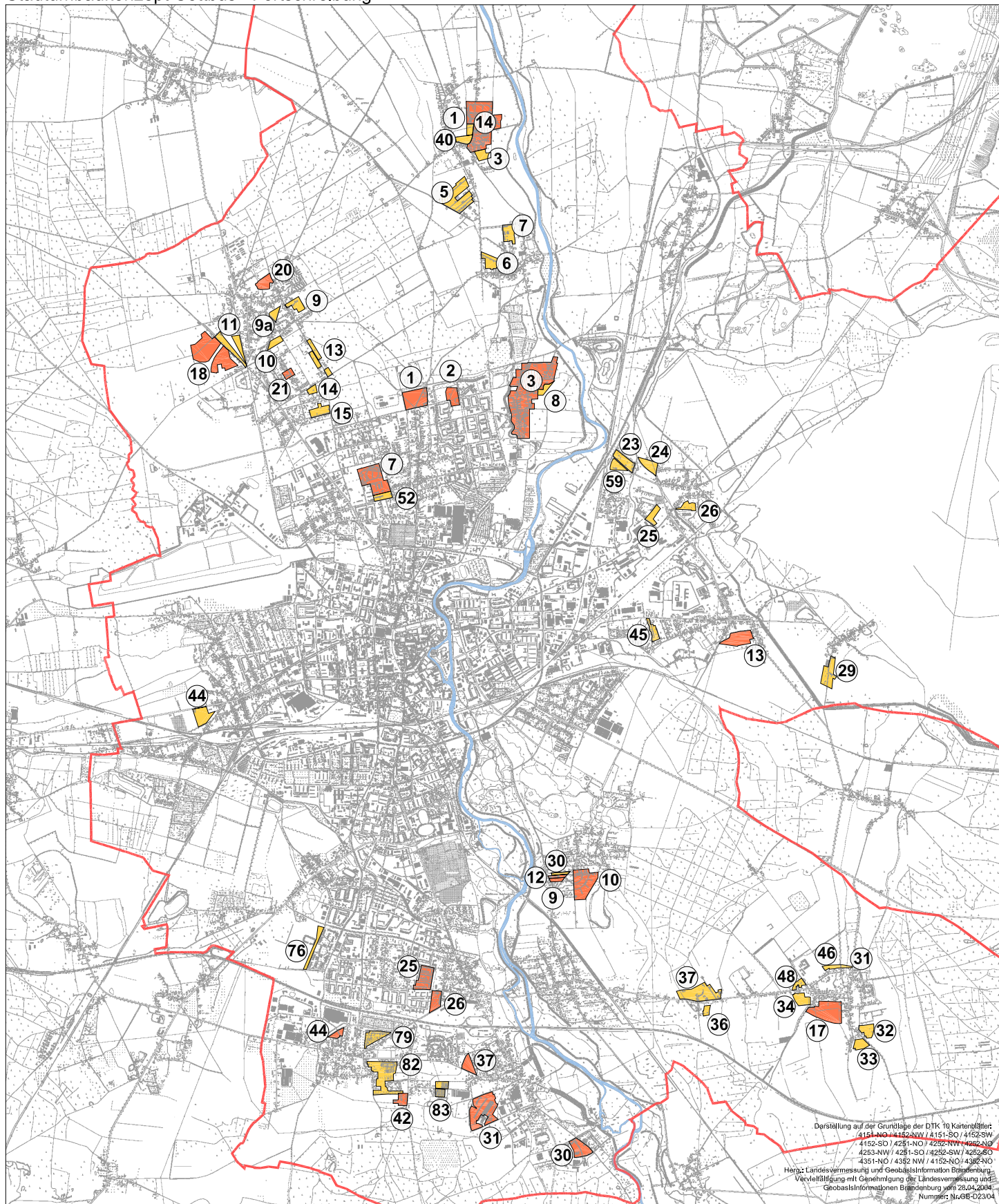


- Inneres Stadtgebiet und Stabilisierungskerne
- Äußere Stadtgebiete
- Gewerbeflächen
- Gewerbeflächen mit hohem Grünanteil
- Gewerbeflächen mit Umstrukturierungsbedarf
- Sondergebiete
- Sondergebiete mit hohem Grünanteil
- Siedlungskerne

- Zentren (Kat. entspr. Zentrenkonzept)
- Zentrum in Abhängigkeit von Stadtteilentwicklung
- Grünanlagen, Parks
- Landschaftsraum/Waldgebiete
- Freiraumverbund
- Freiraumverbund mit Priorität
- Eisenbahn
- Hauptverkehrsstraße/Autobahn

Karte Nr. 10
Räumliches Leitbild

Stand der Bearbeitung: 01.12.2005

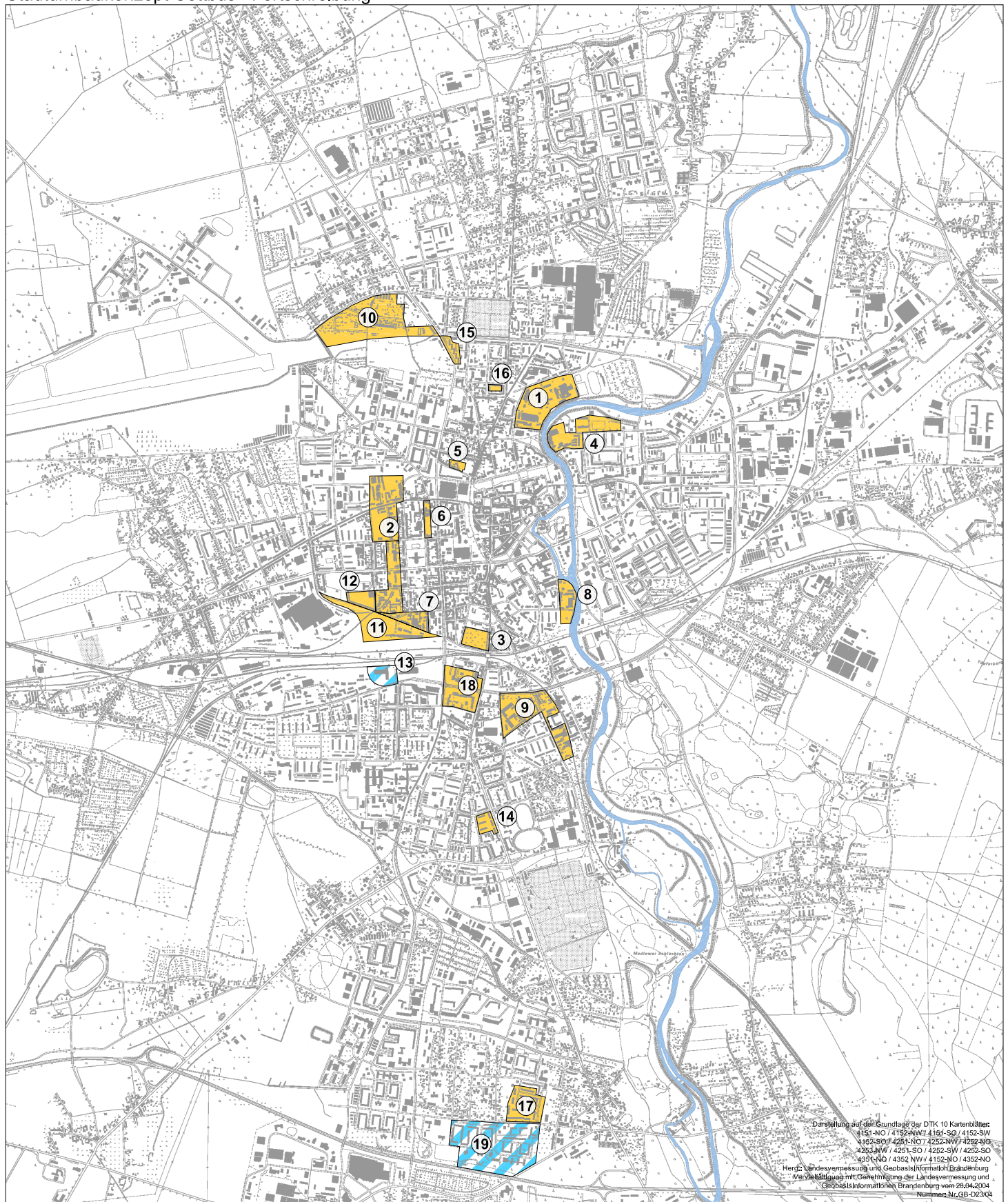


Karte Nr. 11

- Potenziale in Bebauungsplänen
- Potenziale des Flächennutzungsplans ohne Bebauungsplan
- 10 Nummer der Fläche

Zu überprüfende geplante Wohnbauflächenpotenziale

Stand der Bearbeitung: 01.12.2005



Darstellung auf der Grundlage der DTK 10 Kartenblätter:
 4151-NO / 4152-NW / 4151-SO / 4152-SW
 4251-SO / 4251-NO / 4252-NW / 4252-SO
 4253-NW / 4251-SO / 4252-NW / 4252-SO
 4351-NO / 4352-NW / 4152-NO / 4352-NO
 Herd: Landesvermessung und Geobasisinformation Brandenburg
 Vertriebsdatum mit Genehmigung der Landesvermessung und
 Geobasisinformation Brandenburg vom 28.04.2004
 Nummer Nr. 08-023/04

Karte Nr. 12

Aktivierungspotenzialflächen

- Aktivierungspotenzialfläche Wohnungsbau
- Aktivierungspotenzialfläche Gewerbe (teilweise langfristige Option)
- 10 Nummer der Fläche

Stand der Bearbeitung: 01.12.2005

Gewerbeflächen

Verdichtungspotenziale sind zu nutzen, neue Flächenaufschlüsse zu vermeiden. Bestehende Flächenausweisungen bleiben als Entwicklungsreserve erhalten.

Bei der Entwicklung der Gewerbeflächen wird an der bisherigen Ausweisung im Wesentlichen festgehalten. Eine gesicherte Prognose des künftigen Gewerbeflächenbedarfs ist aufgrund der Unsicherheiten bezüglich der Zahl, Art und Größe weiterer Ansiedlungen nicht möglich.

Die Standortwerbung und Vermarktung für einen Teil der städtischen Flächen wird seit kurzem durch die EGC betrieben.

Angesichts einer durchschnittlichen Auslastung der Gewerbeflächen von 60 % ohne ein Ansiedlungsvorhaben ist von einer Neuausweisung oder Neuerschließung von Gewerbeflächen abzusehen. Derzeit nicht benötigte Potenzialflächen sollten als Entwicklungsreserven beibehalten werden. Es ist zu versuchen, ansiedlungswillige Unternehmen auf bereits erschlossene und unterausgelastete Flächen zu lenken.

Die Fläche des Gewerbegebietes Dissenchen Süd 2. BA ist bislang nicht erschlossen und eine Entwicklung zeichnet sich nicht ab, ein Bedarf besteht nach Angaben der Stadtverwaltung und der EGC derzeit nicht. Eine Veränderung der Situation ist erst durch den momentan ungesicherten Bau der östlichen Umgehungsstraße zu erwarten. Die Entwicklung der Fläche würde einen schweren Eingriff in den Landschaftsraum darstellen, sie ist jedoch die einzige Fläche, die für die Ansiedlung von großflächiger Industrie geeignet ist. Es sollte daher auf eine Entwicklung der Fläche vorerst verzichtet werden, die Flächenausweisung ist als Reserve für entsprechende Ansiedlungen jedoch beizubehalten und ggf. zu einem späteren Zeitpunkt zu überprüfen.

Bessere Auslastung bestehender Gewerbeflächen

Während die Flächen im Norden und im Süden der Stadt überwiegend gut ausgelastet sind und kein Handlungsbedarf besteht, ist für die im Osten gelegenen Flächen aufgrund der Unterauslastung ein umfassender Neuordnungsbedarf vorhanden.

Eine grundsätzliche Neuordnung der Flächen ist aufgrund der verschiedenen Eigentümer und unterschiedlichen Auslastungsgrade mit erheblichem Aufwand verbunden. Im Rahmen der Ausbildung der Achse von der Innenstadt zum künftigen Ostsee („Parkway“) sollte jedoch zumindest eine Neuordnung der Flächen beiderseits der ehemaligen Gubener Bahntrasse vorgenommen werden.

Da ausreichend Flächenpotenziale für störendes Gewerbe an anderen Standorten im Umfeld (z.B. am Heizkraftwerk und am Merzdorfer Weg) zur Verfügung stehen, sind

die Flächenausweisungen als Gewerbegebiet beiderseits des künftigen Parkways zu überprüfen und eine mit der künftigen Rolle für die Naherholung und den Tourismus verträglichere Nutzungsstruktur anzustreben. Darüber hinaus ist es erforderlich, dass eine bauliche Ausrichtung der Grundstücke zum Parkway hin erfolgt.

Die ungenutzte Gewerbefläche des ehemaligen Kalksandsteinwerks in Dissenchen ist mit der beabsichtigten Entwicklung des künftigen Seeufers nicht verträglich. Es sollte daher ein Rückbau der Anlagen und eine Umprofilierung als Mischgebiet zur langfristigen Ansiedlung von wassersport- oder freizeitbezogenen Nutzungen angestrebt werden.

Gewerbeentwicklung auf Konversionsflächen

Aufgrund weitgehend vorhandener Erschließungsanlagen, ihrer räumlichen Nähe zu vorhandenen Nutzungen und meist integrierten Lagen haben ungeachtet des vorhandenen Überangebotes einzelne Flächen in geeigneten Lagen besondere Entwicklungspotenziale.

- Die Erweiterungsfläche des CIC auf einem ehemaligen Kasernenstandort in der Burger Chaussee und Teilflächen des ehemaligen Bundeswehrflugplatzes besitzen aufgrund ihrer Nähe zur BTU, der durch den mittleren Ring künftig guten Erschließung und der Fortsetzung des Flugbetriebes auf dem ehemaligen Bundeswehrflugplatz das Potenzial für eine Entwicklung als Forschungs-, Entwicklungs- und Produktionsstandort in den Bereichen Energietechnologie, Metallbe- und -verarbeitung, Maschinenbau und ähnlichem. Entsprechende Forschungsschwerpunkte an der BTU, in einzelnen Unternehmen und in Kooperationen sind vorhanden. Die ausgewiesene Fläche übersteigt jedoch den absehbaren Bedarf, auch weil die Universität verträgliche Ansiedlungen bevorzugt auf dem Campus anstrebt.
- Die Gewerbefläche in der Vetschauer Straße südlich der Bahnanlagen stellt aufgrund ihrer Erschließungsgunst und ihrer integrierten Lage ein Entwicklungspotenzial als hochwertiger Standort für Büros und Dienstleistungen dar. Auch östlich der geplanten Straßenüberführung über die Bahnanlagen bieten sich im unmittelbaren Umfeld des Bahnhofs Flächen für eine nicht störende gewerbliche Entwicklung oder auch für einen Busbahnhof vorbehaltlich einer Nutzung als Verkehrsfläche an (siehe auch Karte S. 107).

Die interne Flächenerschließung am CIC und auf Teilflächen des ehemaligen Flugplatzes ist bedarfsorientiert in Etappen zu realisieren und es ist zu prüfen, ob die Flächenentwicklung zunächst auf den südlichen Teil des Geländes zwischen Burger Chaussee und Fehrower Weg beschränkt werden kann.

Eine Nutzung der Flächen in der Vetschauer Straße für nichtstörendes Gewerbe und Dienstleistungen bietet sich aufgrund der Nähe zum Bahnhof und der guten Erschließung an, hat wegen des fehlenden Ansiedlungsdrucks und der geringen Beeinträchtigung des Umfeldes durch eine ausbleibende Entwicklung aber keine hohe Priorität.

Gewerbeentwicklung auf Rückbauflächen

Rückbauflächen stellen in geeigneten Lagen aufgrund der vorhandenen technischen Erschließung ebenfalls ein Entwicklungspotenzial dar.

- Die Rückbauflächen im Süden der Stadt (Hegelstraße, Am Stadtrand, ggf. langfristig Schopenhauerstraße) bieten sich aufgrund der Nähe zur Autobahn, der bereits vorhandenen Gewerbeflächen in Gallinchen und Groß Gaglow und der vorhandenen und zu erhaltenden Erschließung und Infrastruktur für eine gewerbliche Entwicklung an. Nach Angaben der EGC werden die Gewerbeflächen in der Lipezker Straße stark nachgefragt. Daher werden gute Erfolgsaussichten für die Entstehung eines Gewerbebandes entlang der Autobahn gesehen (siehe auch Karte 13).

Aufgrund des derzeit fehlenden Nutzungsdrucks und der geringen Beeinträchtigung benachbarter Gebiete durch die vorhandene Brachfläche hat eine Entwicklung keine Priorität und sollte nur bei vorhandener Nachfrage verfolgt werden. Bis dahin sollte die temporäre Begrünung der Fläche beibehalten werden.

Bei einer Entwicklung ist darauf zu achten, dass benachbarte Wohngebiete nicht beeinträchtigt werden, ggf. ist eine verkehrliche Erschließung der Flächen von der Gaglower Landstraße aus erforderlich.

Umgang mit Rückbauflächen

Rückbauflächen im inneren Stadtgebiet sind nachzunutzen. In Sachsendorf-Madlow hat eine Nachnutzung keine Priorität, in Neu-Schmellwitz wird sie nicht angestrebt.

Beim Umgang mit Rückbauflächen ist grundsätzlich zwischen Standorten im inneren Stadtgebiet und Standorten im äußeren Stadtgebiet zu unterscheiden.

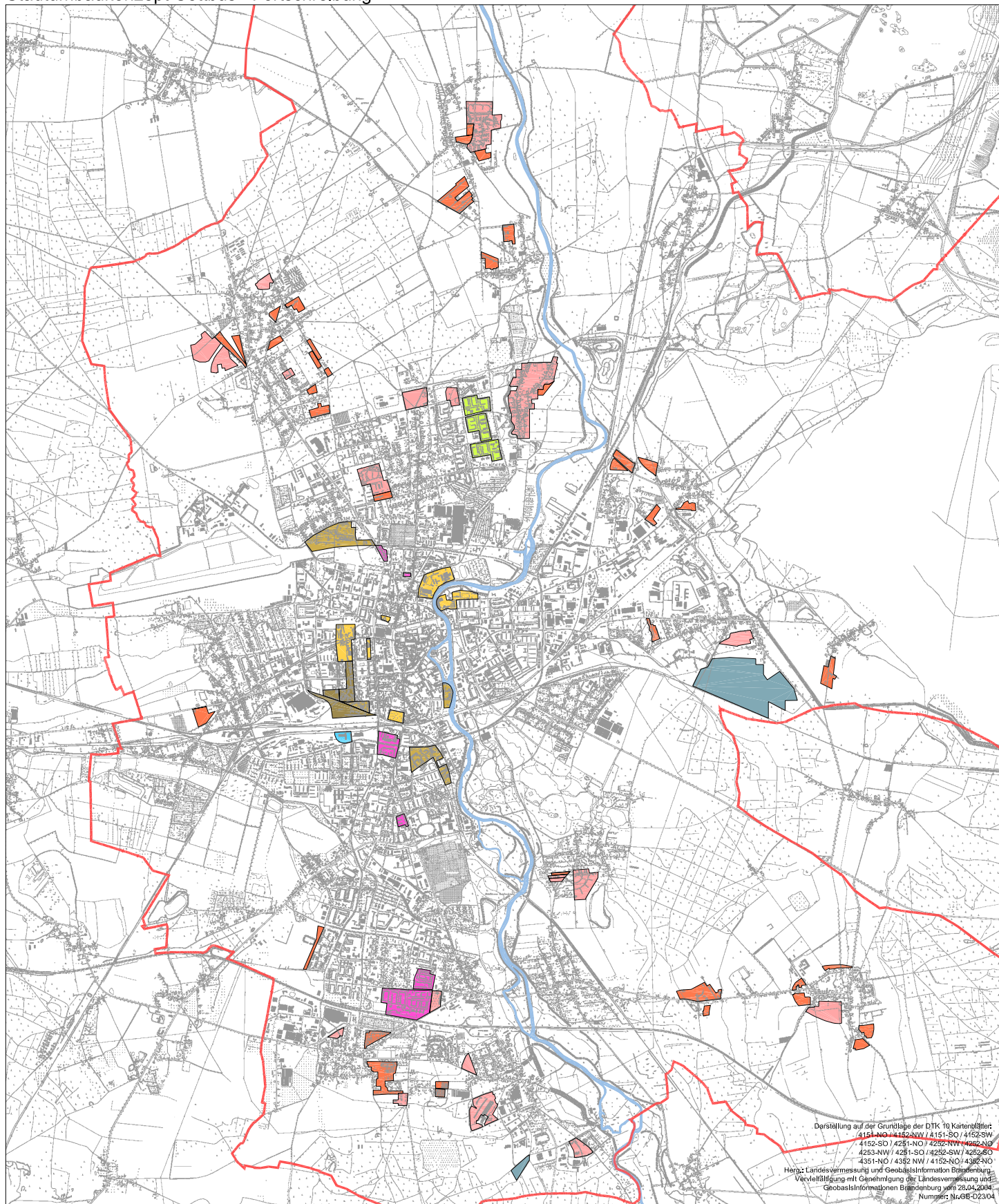
Im inneren Stadtgebiet ist im Regelfall eine bauliche Nachnutzung von Rückbauflächen anzustreben (s. S. 120).

Im äußeren Stadtgebiet ist eine bauliche Nachnutzung nur im Bedarfsfall zu empfehlen und nicht mit Priorität anzustreben.

Im Einzelnen werden folgende Empfehlungen für den Umgang mit den Rückbauflächen ausgesprochen:

- Rückbauflächen Hegelstraße, Am Stadtrand, ggf. Schopenhauerstraße: Entwicklung für wohnverträgliches Gewerbe unter Ausnutzung der Nähe zur Autobahn und Synergieeffekten aus südlich davon gelegenen Gewerbe (Option)
- Rückbaufläche Herderstraße: Entwicklung als Eigenheimstandort unter Verwendung der vorhandenen technischen Infrastruktur (Option)
- Rückbauflächen in Neu-Schmellwitz: keine bauliche Nachnutzung für Wohnen oder Gewerbe; ggf. Nutzung für Freizeit und Sport, ansonsten Begrünung, Nutzung als Weideland und Aufforstung

Bis zur Umsetzung der Nachnutzung wird empfohlen, die Flächen mit einer Begrünung mit geringem Pflegebedarf zu versehen und ggf. Bürgern und Vereinen zur Nutzung als Gärten oder private Freiräume temporär zu überlassen.



- Aktivierungspotenzialfläche Wohnen 1. Priorität
- Aktivierungspotenzialfläche Wohnen 2. Priorität
- Aktivierungspotenzialfläche Wohnen 3. Priorität
- Zur überprüfende Wohnbaufläche (B-Plan)
- Zu überprüfende Wohnbaufläche (FNP)

- Gewerbefläche mit Entwicklungspotenzial
- Gewerbefläche als langfristige Entwicklungsreserve (ggf. Überprüfung)
- Rückbaufläche mit baulicher Nachnutzungspriorität
- Rückbaufläche ohne bauliche Nachnutzungspriorität

Karte Nr. 13

Umgang mit freien

Flächenpotenzialen und Rückbauflächen

Stand der Bearbeitung: 01.12.2005

