



Konzept zur Gewerbeflächenentwicklung der Stadt Cottbus

Gewerbeflächenentwicklungskonzept



Gewerbeflächenentwicklungskonzept für die Stadt Cottbus

Verfasser: Stadtverwaltung Cottbus
Geschäftsbereich Stadtentwicklung und Bauen
Fachbereich Stadtentwicklung

Unter Mitwirkung von: Fachbereich Zentrales Controlling/Unternehmensförderung
Entwicklungsgesellschaft Cottbus mhH
Wirtschaftskompetenzteam

Arbeitsstand: September 2007

Einleitung	7
1. Rahmenbedingungen der gewerblichen Entwicklung.....	8
1.1. Rahmenbedingungen	8
1.1.1 Lage und Infrastruktur.....	8
1.1.2 Wirtschaftsstruktur	9
1.1.3 Arbeitsmarkt und Bevölkerung.....	10
1.1.4 Weiche Standortfaktoren	11
1.2 Nachfrage nach Gewerbeflächen	12
1.2.1 Flächenumsatz	13
1.2.2 Kaufpreise.....	14
1.3 Gewerbliche Bautätigkeit.....	15
2. Gewerbliche Bauflächen	16
2.1 Bestand.....	16
2.2 Lage und Entwicklungszeitraum / Auslastung der gewerblichen Bauflächen	17
2.3 Flächen in den Gewerbegebieten nach Auslastungskategorien.....	20
2.4 Nutzungsstruktur.....	22
2.5 Planungsrecht.....	22
2.6 Ausgewählte Gewerbeflächen in der Region Lausitz-Spreewald	24
3. Strategie der Standortentwicklung	25
3.1 Zusammenfassung der bisherigen Entwicklung der Wirtschaft und Gewerbeflächen.....	25
3.2 Ziele der Gewerbeflächenentwicklung	28
3.3 Ermittlung des Gewerbeflächenbedarfs.....	30
3.3.1 Entwicklungsszenarien	30
3.3.2 Methoden der Gewerbeflächenbedarfsberechnung	31
3.3.3 Besondere Bedarfe zur Profilierung des RWK	32
4. Standortpotenziale	34
4.1 Bewertung und Eignung der Gebiete.....	34
4.2 Zielplan der Gewerbeflächenentwicklung	41
4.2.1 Bestandsgebiete	42
4.2.2 Flächenneuausweisungen	43
4.2.3 Flächenrücknahme (Teilflächen aus Anpassungsbereichen und komplette Standorte)	44
4.2.4 Schwerpunkte der künftigen Flächenentwicklung.....	45
4.3 Flächenbilanz.....	47
5. Umsetzung	51

Verzeichnis der Tabellen und Pläne

Tabelle 1:	Gesamtübersicht Gewerbestandorte
Tabelle 2:	Übersicht der Gebietseignung nach Zielkategorien
Tabelle 3:	Gesamtübersicht Flächenbilanz für Zielplan 2020
Plan 1:	Bestand und bisherige Erweiterung gewerblicher Bauflächen
Plan 2:	Bestand nach Entwicklungszeitraum gewerblicher Bauflächen vor 1990 und nach 1990
Plan 3:	Auslastungsgrad gewerblicher Bauflächen
Plan 4:	Flächen mit Planungsrecht nach B-Plan
Plan 5:	Bewertung nach der Lage der Gewerbegebiete
Plan 6:	Zielplan 2020 für gewerbliche Bauflächen

Verzeichnis der Anhänge

Anhang 1:	Preisspannen für unbebaute Gewerbegrundstücke der Geschäftsjahre 1994 bis 2006 in der kreisfreien Stadt Cottbus
Anhang 2:	Ausgewählte Gewerbeflächen in der Planungsregion Lausitz- Spreewald
Anhang 3:	Flächenbedarfsprognose nach dem Rechenmodell GIFPRO
Anhang 4:	Branchenspezifische Anforderungen der Nutzer an den Standort

Verzeichnis der Abkürzungen

BTU	Brandenburgische Technische Universität
CIC	Cottbuser Innovations Center
EGC	Entwicklungsgesellschaft Cottbus
FHL	Fachhochschule Lausitz
FNP	Flächennutzungsplan
INSEK	Integriertes Stadtentwicklungskonzept
MIR	Ministerium für Infrastruktur und Raumordnung
RWK	Regionaler Wachstumskern
STEK	Standortentwicklungskonzept
STUK	Stadtumbaukonzept
BauGB	Baugesetzbuch
KAG	Kommunales Abgabengesetz
GE	Gewerbegebiet
GI	Gewerbe/ Industriegebiet
TIP	Technologie- und Industriepark

Quellenverzeichnis

Stadtentwicklungskonzept der Stadt Cottbus 2010; Stadtplanungsamt / Freie Planungsgruppe Berlin, Februar 1997

Stadtumbaukonzept für die Stadt Cottbus, Endbericht; Machleidt + Partner, Büro für Städtebau, Oktober 2002

Standortentwicklungskonzept Cottbus, Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung, September 2006

1. Fortschreibung des Stadtumbaukonzeptes für die Stadt Cottbus, Endbericht; Machleidt + Partner, Büro für Städtebau, Februar 2006

Die Steuerung gewerblicher Bauflächen im Spannungsfeld zwischen Flächenreserve und Bedarfsdeckung, Diplomarbeit Susanne Nicolaus, BTU Cottbus, 2006

Grundstücksmarktbericht 2005 Stadt Cottbus, Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Cottbus

Statistisches Jahrbuch 2005 der Stadt Cottbus, Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung, November 2006

Kartengrundlage: Digitale Topografische Karte 1: 10 000, Stand der Aktualität: 2002, Nutzung mit Genehmigung der Landesvermessung und Geobasisinformation Brandenburg, Nummer GB- D 23/04

Centrum für Innovation und Technologie GmbH, Wirtschaftsfördergesellschaft des Landkreises Spree- Neiße

Landkreis Oberspreewald-Lausitz, Dezernat Kreisentwicklung, Bildung und Kultur

Regionale Wirtschaftsfördergesellschaft Elbe- Elster mbH

Einleitung

Zielstellung

Das übergeordnete Ziel der Stadtentwicklung ist die Entwicklung und Stärkung des Wirtschaftsstandortes Cottbus.

Im „Standortentwicklungskonzept für den Regionalen Wachstumskern Cottbus“ (STEK), beschlossen durch die Stadtverordnetenversammlung am 20.12.2006, hat die Stadt dargelegt, dass zum Ausbau ihrer Funktion als „Regionaler Wachstumskern“ (RWK) als eine Voraussetzung zur Förderung der Wirtschaftsentwicklung die Bereitstellung von nachfragegerechten Flächenangeboten für die Erweiterung und Neuansiedlung von Gewerbebetrieben gehört.

Mit dem „Gewerbeflächenentwicklungskonzept“ liegt eine konzeptionelle Aussage zu den Zielen der Gewerbeflächenentwicklung vor, die als Leitlinie für umsetzungsorientierte Aktivitäten sowohl der Profilierung vorhandener Gewerbeflächen als auch der Neuausweisung von nachfrageorientierten Flächenangeboten dient. Gleichzeitig wird herausgearbeitet, auf welche bisher ausgewiesenen, in Umsetzung der städtischen Entwicklungskonzepte (u.a. in der Gewerbestättenkonzeption 1999) planerisch vorbereiteten und/oder real entstandenen Gewerbeflächen künftig ganz oder teilweise verzichtet werden soll.

Der betrachtete Zeithorizont reicht bis 2020.

In die Erarbeitung des Gewerbeflächenentwicklungskonzeptes sind die Ergebnisse und Planungen für den Stadtumbauprozess in Cottbus eingeflossen. Das Konzept findet Eingang in das gegenwärtig in Erarbeitung befindliche Integrierte Stadtentwicklungskonzept (INSEK), wird bei der Fortschreibung des STEK berücksichtigt und wird ebenso eine Basis für umsetzungsorientiertes Handeln in Wirtschaftsförderungsaktivitäten aller dazu vernetzten Partner sein.

Arbeitsmethodik

Die städtebaulichen Rahmenbedingungen für die wirtschaftliche Entwicklung in der Stadt Cottbus sind im STEK aktuell dargelegt und werden in diesem Konzept in gestraffter Form übernommen.

Die Erfassung des Bestandes erfolgt auf der in der Stadtverwaltung und in der Entwicklungsgesellschaft Cottbus mbH (EGC) vorhandenen, aktualisierten Datenbasis.

Ausgehend von der Bestandserfassung, der Analyse der Nachfragesituation und einer Ermittlung des Gewerbeflächenbedarfs werden zunächst die Leitlinien der Flächenentwicklung dargelegt. Die vorhandenen Gewerbeflächen werden auf ihre Eignung hin bewertet; hierfür wurde auch die Diplomarbeit „Die Steuerung gewerblicher Bauflächen zwischen Flächenreserve und Bedarfsdeckung“ von Frau Susanne Nikolaus (BTU Cottbus) ausgewertet.

Auf dieser Grundlage werden im Zielplan die Flächen dargestellt, die künftig in differenzierter Weise für die gewerbliche Nutzung weiter- und neu entwickelt werden oder auch – bei fehlender Eignung oder Nachfrage – anderen Nutzungen zugeführt werden sollen.

Berücksichtigt wurde, dass eine rein rechnerische, an Trendszenarien etc. orientierte Bedarfsermittlung und eine daraus ausgerichtete Bereitstellung von Flächen nicht zielführend ist. Darüber hinaus wurden deshalb strategische, am Leitbild eines sich innovativen Entwicklungsprozessen öffnenden Wirtschaftsstandortes orientierte Zielstellungen bei der Standortausweisung berücksichtigt.

Arbeitspartner

Um das Gewerbeflächenentwicklungskonzept praxisorientiert und effektiv zu erarbeiten wurde es in Kooperation mit der Abteilung Unternehmensförderung und der EGC mbH erstellt sowie mit dem Wirtschaftskompetenzteam der Stadt Cottbus erörtert.

1. Rahmenbedingungen der gewerblichen Entwicklung

1.1. Rahmenbedingungen

1.1.1 Lage und Infrastruktur

Die Stadt Cottbus ist landesplanerisch das Oberzentrum im Süden Brandenburgs und damit auch ein Arbeitsplatzschwerpunkt in der Region. Darüber hinaus übernimmt Cottbus als RWK im Land Brandenburg „Motorfunktion“ für die wirtschaftliche Entwicklung der Region gemeinsam mit dem RWK Spremberg und Westlausitz.

In Folge der Erweiterung der Europäischen Union im Jahr 2004 rückte die Region Cottbus ins geografische Zentrum des europäischen Wirtschaftsraumes. Die direkte Nachbarschaftslage zu Polen führt aus Sicht der Wirtschaft zu einer besonderen Herausforderung.

Eine funktionierende Infrastruktur ist Basis für weiteres wirtschaftliches Wachstum einer Stadt und der Region.

Cottbus verfügt über zwei direkte Autobahnanschlüsse zur Bundesautobahn A15/E36. Das Spreewald Dreieck verbindet die Bundesautobahnen A15 und A13 (Berlin-Dresden). Die A15 ist die Verbindung zum Nachbarstaat Polen und führt weiter in Richtung Ukraine. Die Bundesstraßen B 97, B 169 und B 168 sind weitere wichtige Verbindungsachsen.

Damit ist die Stadt gut an das innerdeutsche sowie europäische Straßennetz angebunden.

Die Lagegunst wird sich durch weitere bzw. geplante Verkehrsprojekte erhöhen.

- geplante östliche Ortsumfahrung von Cottbus im Verlauf der B 97/B 168n einschließlich Netzergänzung (Teil der Oder-Lausitz-Trasse)
- Ausbau der Oder-Lausitz-Trasse und deren Weiterführung Richtung Leipzig
- geplante Ortsumfahrung von Hähnchen im Verlauf der L50

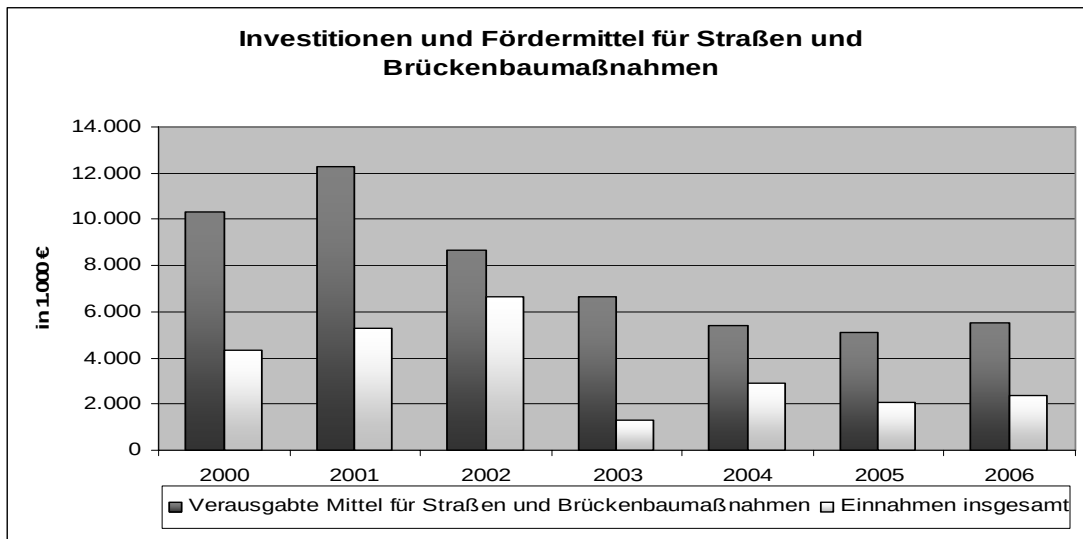
Im STEK wird deutlich gemacht, dass die Planung und Realisierung des 2. und 3. Verkehrsabschnittes sowie die Netzergänzung (B 168n / B 97) ein Schlüsselprojekt für die Wirtschaftsentwicklung darstellt.

Durch den Schienenverkehr sind die Erreichbarkeit der Stadt und die Einbindung in die Region durch die Bahnlinien in Richtung Berlin, Leipzig, Dresden, Frankfurt/Oder u. a. gegeben. Weitere Bahnlinien führen in die polnischen Städte Breslau und Krakau sowie nach Tschechien. Die vorhandenen Anschlüsse im Schienenverkehr werden durch den geplanten Ausbau der Schienenstrecke Cottbus-Berlin verbessert. Die Verringerung der Reisezeiten zur Anknüpfung an den Fernverkehr und die benachbarten Oberzentren durch den kurzfristigen Ausbau der Eisenbahntrasse Cottbus-Berlin für die Zuggeschwindigkeit 160 km/h ist Schlüsselprojekt des STEK.

Durch die gute straßen- und eisenbahnseitige Erreichbarkeit der Flughäfen Berlin-Schönefeld, Berlin-Tegel, Dresden und Halle/Leipzig verfügt die Stadt über eine leistungsfähige Anbindung an das transeuropäische und internationale Luftverkehrsnetz. Mit dem Ausbau des Verkehrsflughafens Berlin-Schönefeld zum Großflughafen Berlin-Brandenburg-International (BBI) gewinnt Cottbus eine nochmals verbesserte Anbindung an den internationalen Luftverkehr.

Im Umland der Stadt befinden sich die beiden Verkehrslandeplätze Neuhausen und Cottbus-Drewitz.

Durch den Ausbau des „Mittleren Ringes“ sowie weitere Investitionen in die innerstädtische Verkehrsinfrastruktur wird die innerörtliche Standortqualität verbessert und zunehmend wettbewerbsfähig gestaltet. Mit dem Investitionsgeschehen der letzten Jahre sowie mit der Inanspruchnahme von Fördermitteln (Einnahmen) wurde eine Verbesserung der Verkehrsinfrastruktur erreicht.



Quelle: Stadtverwaltung Cottbus, Kämmerei

1.1.2 Wirtschaftsstruktur

Cottbus ist vom Image der Kohle- und Energiewirtschaft in der Region geprägt, wenngleich im Stadtgebiet im Wirtschaftsbereich Bergbau in 2005 keine Arbeitsplätze vorhanden sind. Gleichzeitig ist Cottbus ein moderner Verwaltungs- und Dienstleistungsstandort mit knapp 44.000 Beschäftigten. Der nach 1990 einsetzende Strukturwandel führte zum Einbruch des Arbeitsplatzangebotes, vor allem im sekundären Sektor. Der Verlust von ca. 69.500 Beschäftigte im Lausitzer Braunkohlerevier macht dies deutlich.

Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte nach Wirtschaftsbereichen (Stand 31.12.2005)

Insgesamt	46 007
darunter:	
Land- und Forstwirtschaft, Fischerei	.
Bergbau	.
Verarbeitendes Gewerbe	2 105
Energie- und Wasserversorgung	1 359
Baugewerbe	1 971
Handel	5 665
Gastgewerbe	984
Verkehr und Nachrichtenübermittlung	3 754
Kredit- und Versicherungsgewerbe	1 236
Grundstückswesen, Vermietung, Dienstleistungen für Unternehmen	6 907
öffentliche Verwaltung	6 191
öffentliche und private Dienstleistungen	15 458

Quelle: Stadtverwaltung Cottbus Statistisches Jahrbuch 2005

Trotz des erheblichen Arbeitsplatzabbaus hat die Gewinnung und Verstromung der Braunkohle in der Lausitz nach wie vor einen hohen wirtschaftlichen Stellenwert. Die Stärkung der Energieforschung an der Brandenburgischen Technischen Universität Cottbus (BTU) und der Fachhochschule Lausitz (FHL) tragen zur Profilierung der Lausitz als Energieregion bei.

Die Entwicklung der Erwerbstätigenzahlen ist im produzierenden Gewerbe weiterhin rückläufig, im Dienstleistungssektor hingegen leicht steigend, ohne jedoch in der Gesamtsumme den negativen Trend auffangen zu können.

Der tertiäre Sektor bietet mit ca. 87 % den stärksten Beschäftigungsbereich der Stadt.

Der Anteil der Beschäftigung im sekundären Sektor beläuft sich auf 12 %.

Im verarbeitenden Gewerbe hat sich in Cottbus die Anzahl der Betriebe (1996: 25; 2005: 33) geringfügig erhöht, während sich die Beschäftigtenzahl wesentlich verringert hat. Die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten ist in diesem Wirtschaftsbereich vom 30.06.1993 bis zum 30.06.2005 um 3.288 auf 2.105 zurückgegangen. Dies entspricht einem Rückgang von 39 %.

Dabei finden sich in den Wirtschaftszweigen Ernährungsgewerbe, Verlags- und Druckgewerbe sowie Textilgewerbe und Medizin-, Mess-, Steuer- und Regelungstechnik die höchsten Anteile der Beschäftigten.

Zu den größeren Unternehmen in der Stadt zählen u.a. Vattenfall Europe AG, envia Mitteldeutsche Energie AG, Deutsche Bahn AG, EMBO-Textilproduktionsgesellschaft, Deutsche Post AG, LR Medienverlag, Carl-Thiem-Klinikum und verschiedene Call- und Service-Center.

Wirtschaftsleistung Cottbus (Bruttowertschöpfung)

Wirtschaftsbereich		2000	2002	2004
Gesamt	(Mrd. EUR)	2,4	2,4	2,7
Dienstleistungsbereich	(Mrd. EUR)	2,0	2,1	2,3
Produzierendes Gewerbe	(Mrd. EUR)	0,4	0,3	0,4
Land- und Forstwirtschaft, Fischerei	(Mrd. EUR)	< 0,01	< 0,01	0,01

Quelle: Landesbetrieb für Datenverarbeitung und Statistik Land Brandenburg
(Daten für 2005 liegen noch nicht vor, vorläufige Angaben nicht möglich)

Kennzeichnend bei der Wertschöpfung ist die hohe Bedeutung des Dienstleistungssektors. Die Wertschöpfung im produzierenden Bereich verharrt bei einem gleichbleibend niedrigen Niveau.

1.1.3 Arbeitsmarkt und Bevölkerung

Mit der verbesserten gesamtwirtschaftlichen Entwicklung blieb die Situation auf dem Arbeitsmarkt dennoch angespannt. Die Entwicklung im Dienstleistungsbereich konnte den Verlust an Arbeitsplätzen in Cottbus nicht kompensieren. Die Arbeitslosenquote betrug im Februar 2007 19,5 %.

Entwicklung der Erwerbstätigkeit und Erwerbslosigkeit in Cottbus

	2001	2003	2005
<i>Erwerbstätige insgesamt</i>	47,4	46,5	41,3
darunter:			
Produzierendes Gewerbe	12,1	10,4	8,3
Handel, Gastgewerbe und Verkehr	10,3	14,1	10,5
sonstige Dienstleistungen	24,2	21,4	22,5
<i>Erwerbslosenquote</i>	20,6	20,6	25,5

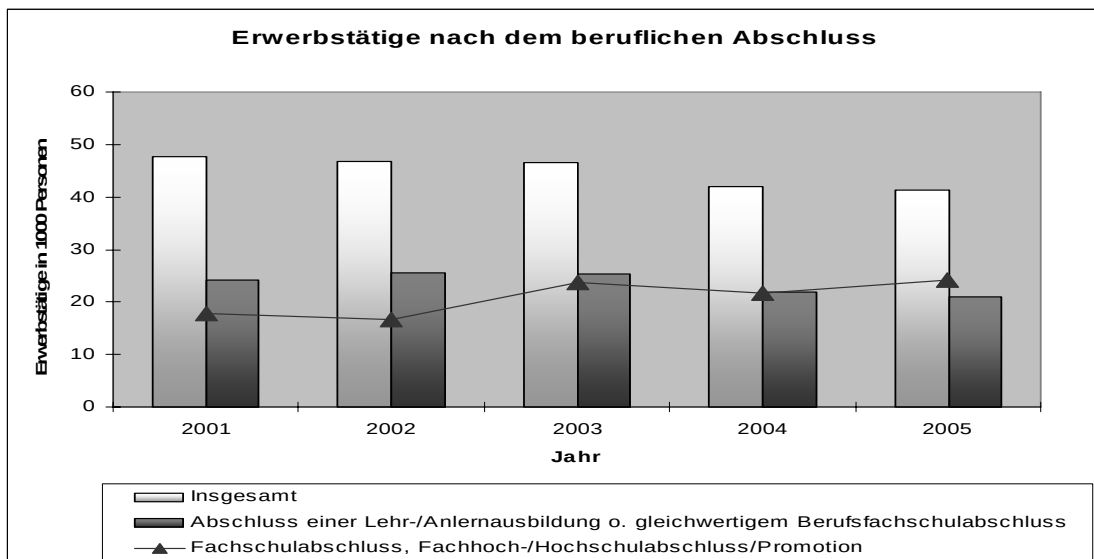
Quelle: Landesbetrieb für Datenverarbeitung und Statistik Land Brandenburg; Mikrozensus

Die hohen Arbeitslosenquoten, die die Region prägen, beinhalten zwei bemerkenswerte Aspekte. Die Langzeitarbeitslosen mit einem Anteil von ca. 44,6 % und die Jugendarbeitslosigkeit bestimmen die derzeitige Situation. Arbeitslose Jugendliche unter 25 Jahre machen aktuell einen Anteil von rd. 13,8 % in Cottbus aus.

Rund 10.500 Cottbuser arbeiteten -Stand 2005- außerhalb der Stadt. Ihnen standen mehr als 23.100 Einpendler gegenüber, das entspricht einem positiven Pendlersaldo von rd. 12.600 Personen.

Aktuelle Statistiken belegen für die Stadt Cottbus einen hohen Anteil an hochqualifizierten Erwerbstätigen. Mehr als die Hälfte aller Erwerbstätigen besitzen eine Hoch-

und Fachschulausbildung.



Quelle: Landesbetrieb für Datenverarbeitung und Statistik; Mikrozensus

In Cottbus leben 102.690 Einwohner (Stichtag 31.12.2006), 70 % zählen zur Bevölkerung im erwerbsfähigen Alter. Cottbus gehört zu den am stärksten vom „demografischen Wandel“ betroffenen Städten im Land Brandenburg. Trotz Eingemeindungen 1993 und 2003 hat die Stadt seit 1990 rd. ein Fünftel seiner Bevölkerung verloren. Ungeachtet der problematischen Situation auf dem Cottbuser Arbeitsmarkt ist die Stadt als Wohnstandort wieder attraktiv. Seit mehreren Jahren sind für die Innenstadt Zuzugsgewinne zu verzeichnen. Die demografische Entwicklung ist gekennzeichnet durch Geburtendefizite und Abwanderungsverluste, womit zukünftig von einem weiteren Bevölkerungsverlust auszugehen ist. Die derzeit stattfindende Einwohnerentwicklung entspricht der Bevölkerungsprognose aus dem Jahr 2004. Nach dieser wird eine Bevölkerungszahl von 87.000 Einwohnern für das Jahr 2020 prognostiziert.

1.1.4 Weiche Standortfaktoren

Der Wirtschaftstandort Cottbus verfügt über eine Vielzahl von Faktoren, die ihn als Wohn- und Lebensraum und damit für unternehmerische Standortentscheidungen attraktiv machen. Das Oberzentrum Cottbus besitzt ein vielfältiges Angebot an beruflichen Schulen, Oberstufenzentren, einer Hochschule, einer Fachschule und sonstigen Bildungs- und Ausbildungseinrichtungen.

Cottbus besitzt für seine Größenordnung ein vielfältiges Kultur-, Freizeit- und Sportangebot. Dafür sprechen u.a. das Staatstheater, das Konservatorium, das zukünftige Kunstmuseum, das Dieselkraftwerk und moderne Sportanlagen.

Wesentliche Attraktivitätsfaktoren sind zudem der historische Altmarkt und der hohe Anteil innerstädtischer Grünflächen. Eine Besonderheit stellt die Branitzer Park- und Kulturlandschaft dar.

Eine besondere Wirkung und Ausstrahlung auf die Menschen haben seit Jahren die erfolgreichen Bundesligaauftritte vom FC Energie Cottbus e.V. im Fußball. Cottbus ist in vielen Sportarten als „Kaderschmiede“ für erfolgreiche Athleten im Leistungssport bekannt. Das Sportzentrum Cottbus bietet mit dem gewachsenen Schule-Leistungssport-Verbundsystem (Olympiastützpunkt, Bundes- und Landesleistungszentren, Lausitzer Sportschule, verschiedenen Sportstätten, Sportinternat, Bundespolizei-Sportförderereinrichtung) auch in Zukunft alle Möglichkeiten und Voraussetzungen, um Spitzenleistungen im Sport entwickeln und zeigen zu können.

Weitere Potenziale der Stadt liegen in der Etablierung als Messe- und Tagungsstandort sowie der Kooperation mit Leistungsträgern in der Region, insbesondere im Spreewald, z.B. Burg/Spreewald.

In Cottbus standen im Jahr 2005 2.129 Gästebetten zur Verfügung, für die 224.650 Übernachtungen verbucht werden konnten.

Traditionelle Veranstaltungen mit überregionaler Ausstrahlung (internationale Sportveranstaltungen, Osteuropäisches Filmfestival, Karnevalsumzug) entwickeln sich zu touristisch relevanten Anziehungspunkten und tragen zum Bekanntheitsgrad der Stadt bei.

Mit dem größten Krankenhaus Brandenburgs, dem Carl-Thiem-Klinikum, und dem Sana-Herzzentrum ist Cottbus das Zentrum der medizinischen Versorgung für die Region.

1.2 Nachfrage nach Gewerbeflächen

Als Anhaltspunkt für die Nachfrage nach Gewerbegrundstücken dient u.a. der Umsatz an Gewerbefläche. Als Quelle für den Gewerbeflächenumsatz wird die Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Cottbus herangezogen. Die Statistik des Gutachterausschusses bietet unter anderem Einblicke in den Grundstücksmarkt für gewerbliche Bauflächen. Die Bodenrichtwertkarte liefert zusätzliche Orientierungswerte für die durchschnittlichen Lagewerte für Grundstücke eines Gebietes gleicher Nutzung und Wertverhältnisse.

Die Nachfragesituation lässt sich durch die Einschätzung der EGC mbH wie folgt einschätzen:

Die Nachfrage nach Gewerbeflächen in Cottbus bewegt sich nach wie vor auf einem mittleren Niveau. Die Gesamtgröße der nachgefragten GE- und GI-Flächen der letzten beiden Jahre umfasste 83 ha. Davon wurden ca. 17 ha GI-Flächen nachgefragt. Es werden wesentlich mehr bebaute als unbebaute Flächen nachgefragt. Nachfrageschwerpunkt zu gewerblichen Bauflächen bildeten autobahnahe Standorte.

Nachfrager stammten überwiegend aus den Bereichen Handel, Logistik- und Dienstleistungsunternehmen.

Generell ist festzustellen, dass die Nachfrage nach Immobilien steigt. Dies ist darauf zurückzuführen, dass die Unternehmen, vor allem aus den Bereichen Produktion und Dienstleistungen, über ein Mietverhältnis von zwei bis drei Jahren ihre Entwicklungschancen am Standort testen wollen. In diesem Zeitraum wird dann die Entscheidung über ein eigenes Objekt getroffen bzw. zu einem anderen Standort (in Osteuropa) gewechselt.

Gründe für das nicht Zustandekommen von Ansiedlungen lagen neben Problemen bei der Finanzierung vor allem im Fehlen von geeigneten Gebäuden (Hallen von 3.000 bis 5.000 m²). Von den insgesamt 68 Vorgängen gab es 58 abgeschlossene Vorgänge zu Grundstücks- und Gebäudenachfragen. Davon wurden 15 erfolgreiche Ansiedlungen vollzogen. Die Ansiedlungen vollzogen sich in den Branchen Dienstleistung, Logistik, Luftfahrttechnik (Software-Entwicklung), Medien, Labor-Medizin und Kunststoffproduktion.

Grundstücks- und Gebäudenachfragen vom 01.01.2005 bis 31.12.2006

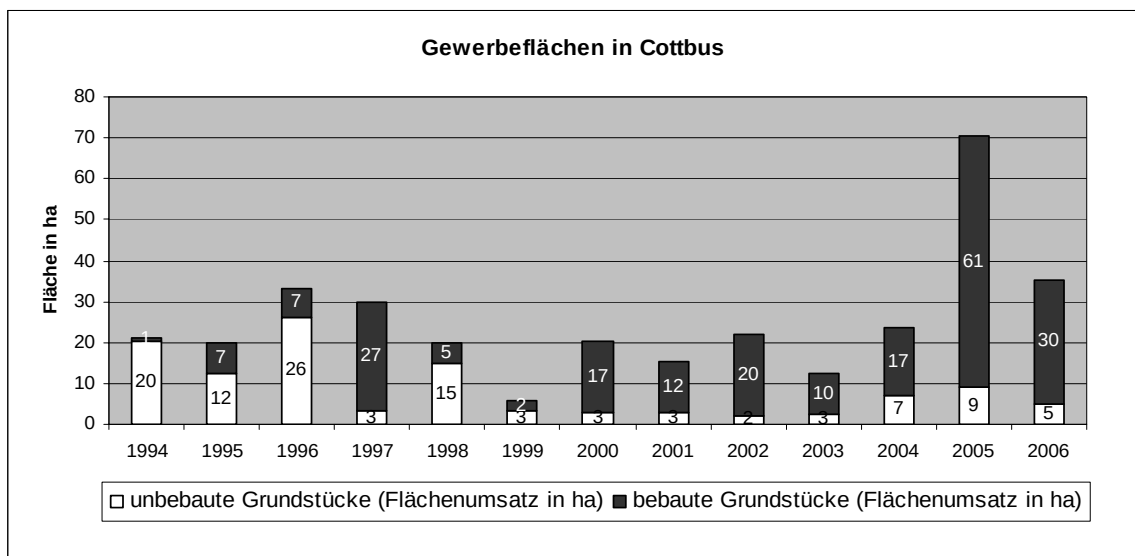
Baurecht/ Nutzungsart		Grundstücks- nachfragen	Gebäude- nachfragen	Gesamt
GI	prod. Gewerbe (PG)	4	0	4
	Handel (H)	0	0	0
	Dienstleistungen (DL)	0	0	0
GI/GE	prod. Gewerbe (PG)	1	1	2
	Handel (H)	0	0	0
	Dienstleistungen (DL)	0	0	0
GE	prod. Gewerbe (PG)	4	5	9
	Handel (H)	11	8	19
	Dienstleistungen (DL)	6	26	32
SO	Handel (H)	2	0	2
Gesamt		28	40	68

Quelle: EGC mbH

1.2.1 Flächenumsatz

Der Gewerbeflächenumsatz hat seit dem Tiefstand 1999 mit nur 5 ha steigende Tendenz und beträgt seit dem Jahr 2000 zwischen 20 und 70 ha pro Jahr. Ein statistisch sicherer Trend ist aufgrund der geringen Kauffälle lt. Gutachterausschuss nicht ableitbar.

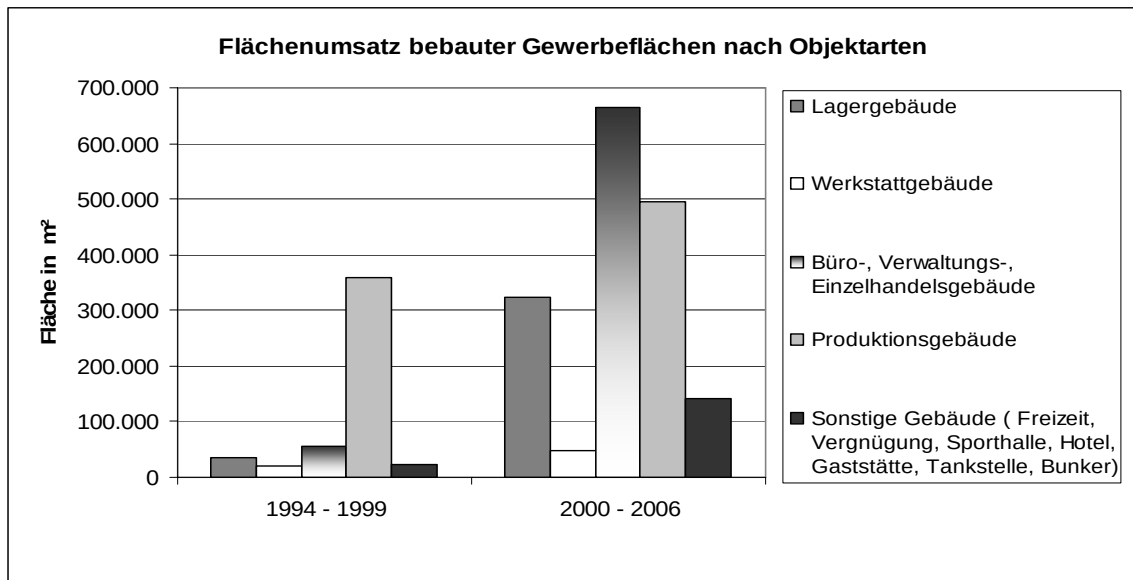
Das Verhältnis von bebauten und unbebauten Gewerbeflächen hat sich dabei wesentlich zu Gunsten der bebauten Flächen verändert. Der jährliche Umsatz von bebauten Gewerbeflächen beträgt im Durchschnitt rd. 24 ha und erreicht 2005 mit einem Flächenumsatz von mehr als 60 ha einen Spitzenwert, der sich im Wesentlichen mit einem Vorgang mit erheblichem Flächenumsatz erklärt. Bei den unbebauten Flächen beträgt der errechnete Umsatz seit 1994 durchschnittlich 8 ha pro Jahr.



Quelle: Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Cottbus; jeweiliger Gebietsstand

Die Gründe für den gestiegenen Umsatz bebauter Flächen sind im Einzelnen nicht bekannt. Es ist jedoch davon auszugehen, dass folgende Faktoren den Umsatz beeinflussen:

- Veränderte Betrachtungsräume durch Gemeindeeingliederungen in die Stadt Cottbus
- Verfügbarkeit geeigneter brach gefallener Gewerbeflächen.
- Nachfragenverhalten ausgewählter Branchen (z.B. Handelsunternehmen).



Quelle: Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Cottbus; jeweiliger Gebietsstand

Der Verkauf von unbebauten Gewerbeflächen erfolgte über Jahre hinweg in einer verhaltenen Größenordnung. Die Marktnachfrage für gewerbliches Bauland ist lt. Gutachterausschuss nach wie vor gedämpft.

1.2.2 Kaufpreise

Der Geschäftsbericht 2005 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Cottbus stellt fest: „Die Marktnachfrage ist nach wie vor gedämpft. Mit dem Beschluss der Bodenrichtwerte im Januar 2006 ergab sich eine rückläufige Tendenz der Bodenrichtwerte um ca. 19 %. Die Preise lagen zwischen 18 €/m² und 30 €/m² erschließungsbeitragsfrei nach BauGB und zwischen 25 und 40 €/m² erschließungsbeitragsfrei nach BauGB und nach KAG. Es sind z. T. auch subventionierte Preise feststellbar.“

Die Bodenrichtwerte für unbebaute Gewerbeflächen sind im gesamtstädtischen Durchschnitt auf gleich bleibend niedrigem Niveau. Diese stagnieren seit 1996 und lagen im Jahr 2006 bei 15 €/m² für unerschlossenes und bis zu 40 €/m² für erschlossenes Bauland.

Wesentliche Ursachen für die Kaufpreisentwicklung liegen in der schwierigen Vermarktungssituation aufgrund der immer noch zu geringen Nachfrage in diesem Segment. Nach Aussage der EGC mbH ist in den vergangenen Jahren bei den angearbeiteten, aber in der Folge nicht zum Abschluss gebrachten Nachfragefällen nur ein konkret verhandeltes Nachfragebegehren wegen des Preisniveaus nicht zustande gekommen. Insgesamt muss trotzdem eingeschätzt werden, dass das Preisniveau für erschlossenes Bauland auch im regionalen Kontext betrachtet offensichtlich zu hoch ist, um für überregionale Ansiedlungen als Standort Interesse zu wecken.

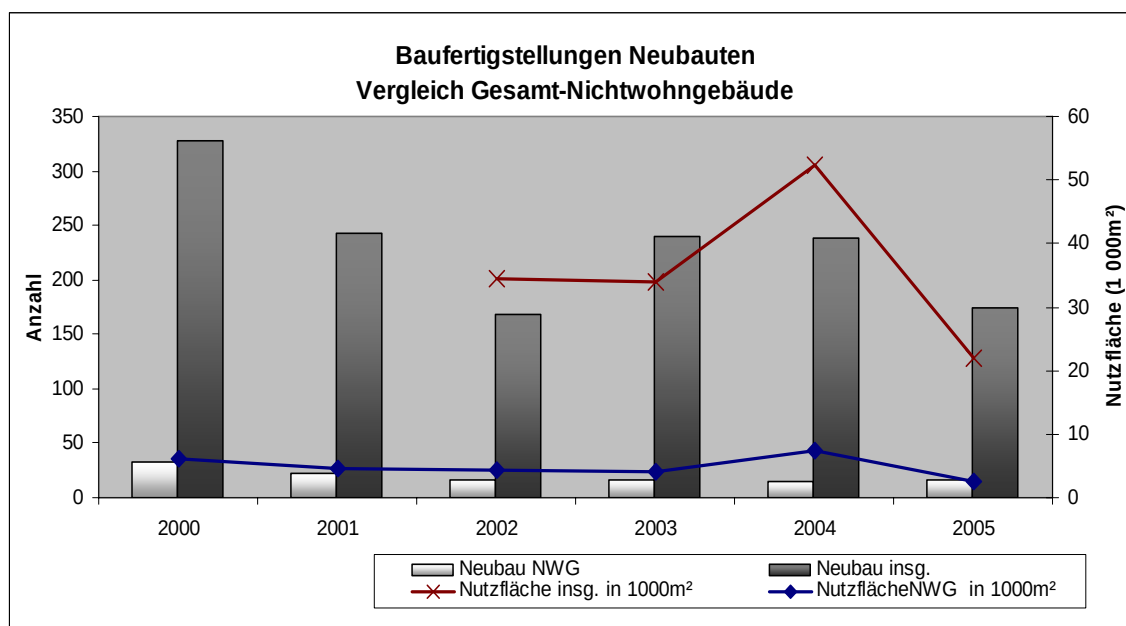
Die Preisspannen für Gewerbegrundstücke der Geschäftsjahre 1994 bis 2006 (unterteilt nach unerschlossenen Gewerbegrundstücken, erschlossenen unbebauten Gewerbegrundstücken, das heißt erschließungsbeitragsfrei nach BauGB und neu erschlossenen Gewerbegrundstücken- erschließungsbeitragsfrei nach BauGB und KAG) sind entsprechenden Tabellen dem Anhang 1 zu entnehmen.

Mit dem Beschluss des Gutachterausschusses zu den Bodenrichtwerten im Januar 2007 ergibt sich für drei von 17 Gewerbe-Bodenrichtwertzonen eine steigende Tendenz der Bodenrichtwerte um durchschnittlich 20 %. Die neuen Bodenrichtwerte liegen nun zwischen 18

€/m² und 35 €/m² erschließungsbeitragsfrei nach BauGB und zwischen 25 €/m² und 40 €/m² erschließungsbeitragsfrei nach KAG nach wie vor im beschriebenen Rahmen.

1.3 Gewerbliche Bautätigkeit

Die Statistik der Baufertigstellungen enthält mit den „Nichtwohngebäuden“ (NWG) eine Möglichkeit, die gewerbliche Bautätigkeit zu beobachten. Das ist für die Entwicklung gewerblicher Bauflächen von Bedeutung, da Nichtwohngebäude oftmals einen erheblichen Flächenbedarf aufweisen: in 2005 betrug der Anteil an allen Fertigstellungen von Neubauten lediglich 9 %, sie beanspruchten hingegen 70 % der gesamten Nutzfläche. Seit 2000 hat sich in Cottbus die Fertigstellung von Neubauten um die Hälfte reduziert und bewegt sich seit 2001 auf einem annähernd gleichen Niveau.



Quelle: Stadtverwaltung Cottbus, Statistikstelle

Die Baufertigstellungen nach Gebäudetypen (Büro-, Verwaltungs-, Handels- und Lagergebäude usw.) werden in der Stadt Cottbus statistisch nicht erfasst.

Anzahl der Baufertigstellungen und Baugenehmigungen von Nichtwohngebäuden in Cottbus

	2000	2001	2002	2003	2004	2005
<i>Baugenehmigungen</i>						
Gesamt	388	299	252	311	282	264
Neubau	275	182	165	233	213	182
dav. Nichtwohngebäude	25	18	16	20	14	16
Bestand	113	117	87	78	69	82
<i>Baufertigstellungen</i>						
Gesamt	469	374	265	309	328	236
Neubau	328	243	169	240	238	175
dav. Nichtwohngebäude	33	22	16	17	15	16
Bestand	141	131	96	69	90	61

Quelle: Landesbetrieb für Datenverarbeitung und Statistik Land Brandenburg

Da die Zahl der Genehmigungen für Neubauten in jedem Jahr die Anzahl der Ge-

nehmigungen im Bestand deutlich überschreiten, ist festzustellen, dass in der Stadt Cottbus die Neubautätigkeit einen höheren Stellenwert hat. Sowohl die Anzahl als auch die Nutzfläche für Nichtwohngebäude hat sich deutlich reduziert. Hauptursache für den Anstieg der Nutzfläche in 2004 war die Fertigstellung des Büro- und Verwaltungsgebäudes der Vattenfall Europe AG.

Die Fertigstellung von Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden hat sich seit 2001 halbiert und ist gegenüber 2000 sogar um mehr als die Hälfte zurückgegangen. Für Baugenehmigungen bei den Nichtwohngebäuden ist die sinkende Tendenz ebenfalls festzustellen.

2. Gewerbliche Bauflächen

2.1 Bestand

Für die im Gewerbeflächenentwicklungskonzept untersuchten Bestandsgebiete wurde 0,5 ha (analog FNP) als Mindestgröße festgelegt, da sich der Zielplan der gewerblichen Bauflächen vorrangig auf Gebiete konzentriert, die als eigenständige Struktur einen entsprechenden Einfluss auf benachbarte Räume bzw. Bedeutung für die wirtschaftliche Entwicklung der Stadt haben.

Bestand gewerblicher Bauflächen

	1999		2007	
	Anzahl	Fläche (ha)	Anzahl	Fläche (ha)
Bestand (> 0,5 ha)	25	433,8	39	577,2
Erweiterungsgebiete	3	91,7	3	73,1
Gesamter Bestand (FNP und B-Pläne)		525,5		650,3

Quelle: Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung, eigene Berechnungen

Sie umfassen 577,2 ha und machen im Vergleich zur Gewerbestättenkonzeption aus dem Jahr 1999 eine Erhöhung des Bestandes um 143,4 ha aus. Wesentlicher Grund ist die im Jahr 2003 erfolgte Gemeindegebietsreform, wodurch die 11 Gewerbestandorte mit 87,7 ha eingemeindet wurden. Die Erhöhung der gewerblichen Bauflächen um weitere ca. 55,9 ha ist im Wesentlichen auf den Zugang von Flächen an der Lipzker Straße, Am neuen Heizkraftwerk, Am Flugplatz sowie einer Fläche am Nordring zurückzuführen.

Die Gesamtgröße der gewerblichen Bauflächen (Bestand- und Erweiterungsgebiete) stiegen von 525,5 ha im Jahr 1999 auf 650,3 ha im Jahr 2007 um 124,8 ha. Das entspricht rd. 24 %.

2.2 Lage und Entwicklungszeitraum / Auslastung der gewerblichen Bauflächen

Betrachtet man die räumliche Verteilung der Gewerbeflächen sind die Schwerpunkträume klar erkennbar und eine Profilierung der Flächen ist ansatzweise vorhanden.

Der Osten der Stadt verfügt über die größte Konzentration an Gewerbegebieten. Im Cottbuser Osten prägen **traditionell** Unternehmen mit störendem Gewerbe (Baubetriebe, Baustoffhandel, Lagerstätten usw.) die Nutzungsstruktur. Daneben haben sich aber verstärkt Dienstleistungen sowie Handel (KFZ u.a.) etabliert.

Der Westen und Nordwesten ist vorwiegend durch kleinere Gewerbe (KFZ und Bau) sowie den Straßenbahnbetriebshof und den TÜV Berlin-Brandenburg gekennzeichnet.

Im Westen stehen Teilflächen des ehemaligen Flugplatzes und die benachbarte ehemalige Kasernenfläche vorrangig für die Ansiedlung von Technologieunternehmen zur Verfügung; das Cottbuser Innovations Center (CIC) bildet ein weiteres Entwicklungspotenzial. Die Fertigstellung des mittleren Ringes verbessert die Standortbedingungen an diesem Standort wesentlich.

Insbesondere der Süden ist eher als heterogener Standortbereich anzusprechen und hat sich aufgrund der guten Lagefaktoren in den Jahren nach 1990 zum Gewerbeschwerpunkt in den 2003 eingemeindeten Stadtteilen Groß Gaglow und Gallinchen entwickelt. Die Rückbauflächen im Stadtteil Sachsendorf bieten bei entsprechender baurechtlicher Festsetzung Entwicklungspotenzial für weitere nicht störende Gewerbeansiedlungen (z.B. Logistikunternehmen).

Die Rückbaufläche an der Hegelstraße im Stadtteil Sachsendorf ist aufgrund ihrer Nähe zur Autobahn ebenfalls für die Ansiedlung von Gewerbebetrieben interessant. Das hier vorhandene Entwicklungspotenzial (18 ha) kann durch einen Bebauungsplan planungsrechtlich gesichert werden.

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

Insbesondere der Ostraum hat sich, vor allem auf Grund seiner traditionellen Lagefunktion zum bedeutendsten Wirtschaftsraum der Stadt Cottbus entwickelt. Hier befanden sich bereits 1990 78 % des Gesamtbestandes an Gewerbeflächen.

Mit Blick auf die Entwicklung der Gewerbeflächen nach 1990 ist festzustellen, dass der größte Teil der seit 1990 ausgewiesenen Flächen im Osten, Süden und im Nord-Westen der Stadt liegen. Insgesamt wurden ca. 300 ha Gewerbefläche nach 1990 erschlossen.

Entwicklungszeitraum der Gewerbeflächen

2007		
	Anzahl	Fläche (ha)
Vor 1990	13	269,8
Nach 1990	26	307,4
Gesamt	39	577,2

Quelle: Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung, eigene Berechnungen

Nach 1990 erschlossene Flächen nehmen 46 % des gesamten Gewerbeflächenbestandes ein.

Am Standort Cottbus steht insgesamt ein Bestand von ca. 577,2 ha erschlossener gewerblicher Baufläche bereit, von dem derzeit ca. 38 % ungenutzt sind. Darüber hinaus verfügt die Stadt über 73,1 ha nicht erschlossene Erweiterungsfläche. Der Anteil an Industriefläche, also von Flächen für emissionsträchtige Nutzungen, beträgt 24,8 ha.

Insgesamt hat die Stadt 42 gewerblich genutzte Standorte unterschiedlichster Größe. Die einzelnen Gewerbeflächen haben eine Größe von 1,7 ha bis über 70 ha.

Der größte Teil der Flächen ist sehr kleinteilig und liegt vor allem im Süden der Stadt Cottbus. Insgesamt 23 gewerbliche Standorte weisen eine Größe unter 10 ha auf.

Seit 1990 hat sich der Bestand von ehemals 269,8 ha gewerbliche Baufläche durch Erweiterungen und Eingemeindungen um 307,4 ha vergrößert. Allein durch Eingemeindungen ist der Bestand an Gewerbefläche in Cottbus um 177,3 ha gewachsen.

Bei der durchschnittlichen Auslastung von **ca. 60 %** sind hierbei leer stehende oder minder ausgelastete Grundstücke und Liegenschaften nicht berücksichtigt. Der tatsächliche Anteil an nicht genutzter Fläche ist daher höher, aber nicht genau zu bestimmen.

Fazit:

- Die Größenordnung der Gewerbeflächen der Stadt Cottbus stellt ein Überangebot dar. Dies ist vor allem an dem Auslastungsgrad der Gewerbeflächen zu erkennen.
- Zu den ausgelasteten (standortgerechten) Flächen gehören in der Regel Standorte, die auf Grund der Verkehrsanbindung und der Lage innerhalb des Stadtgefüges Vorteile besitzen. Zudem besteht ein hoher Auslastungsgrad bei den Flächen, die durch vorhabensbezogene Ansiedlungsnachfragen entwickelt wurden.
- Der Anteil ungenutzter Flächen in den Gewerbegebieten gemäß der Konzeption zur Entwicklung der Gewerbegebiete in der Stadt Cottbus von 1999 konnte nur vereinzelt vermindert werden.
Der Flächenzuwachs von ca. 125 ha GE-Fläche gegenüber 1999 ist zum überwiegenden Teil durch Gebietserweiterung (Eingemeindung), Umnutzung (Fläche Am Flugplatz) und weniger durch expansiver Flächeninanspruchnahme zu Stande gekommen.

Auslastung der Gewerbeflächen

Standort-Nr.	Standortbezeichnung der der gewerblichen Bauflächen (Bestands- u. Erweiterungsflächen)	GE-/GI-Flächen ha	Auslastung in %	genutzte Flächen ha	ungenutzte Flächen ha
1	Möbeldorf Willmersdorf	1,7	100	1,7	0,0
2	Betriebshof Cottbusverkehr	10,0	80	8,0	2,0
3	Verlängerung Querstraße	8,8	75	6,6	2,2
4	Siedlung Nord I - III	14,5	95	13,8	0,7
5	Sielower Landstraße Ost	5,9	48	2,8	3,1
6	Sielower Landstraße West	18,1	60	10,9	7,2
7a	CIC I	4,6	40	1,8	2,8
7b	CIC II	33,6	0	0,0	33,6
8	Am Flugplatz	34,0	10	3,4	30,6
9	G.-Hauptmann-Straße (TKC)	22,9	100	22,9	0,0
10a	ehem. Industriegebiet Ost I	35,9	70	25,1	10,8
10b	ehem. Industriegebiet Ost II	33,3	60	20,0	13,3
11	Merzdorf Am Sportplatz	18,4	80	14,7	3,7
12	Am Merzdorfer Weg	49,9	80	39,9	10,0
13	Am Nordring	4,5	30	1,3	3,2
14	Dissenchen Nord	40,2	45	18,1	22,1
15	Kalksandsteinwerk	5,6	0	0,0	5,6
16	An der Pastoa	10,1	30	3,0	7,1
17	Am Alten Heizkraftwerk	21,4	15	3,2	18,2
18	Am Neuen Heizkraftwerk	8,4	0	0,0	8,4
19a	Dissenchen Süd I	11,2	43	4,8	6,4
19b	Dissenchen Süd II	36,9	0	0,0	36,9
20	Vetschauer Straße	19,9	45	9,0	10,9
21	Südeck	6,3	98	6,2	0,1
22	Ringstraße	7,1	90	6,4	0,7
23	Lipezker Straße	8,8	47	4,1	4,7
24	Gaglower Landstraße	3,9	40	1,6	2,3
25	Seegraben	40,3	90	36,3	4,0
26	Am Marktkauf	2,7	80	2,2	0,5
27	Autohaus Schulze	2,6	100	2,6	0,0
28	Autobahnmeisterei	2,3	100	2,3	0,0
29	Gallinchener Hauptstraße	2,5	80	2,0	0,5
30	Eichenstraße	2,3	100	2,3	0,0
31	GE 5 Lange Straße	4,2	50	2,1	2,1
32	GE 2 Lange Straße	14,1	80	11,3	2,8
33	Am Schorbuser Weg	4,2	100	4,2	0,0
34	Erweiterung Schorbuser Weg	2,6	0	0,0	2,6
35	Am Telering	12,5	85	10,6	1,9
36	Tagesanlagen	72,8	70	51,0	21,8
37	An der Werkstatt	1,8	0	0,0	1,8
38	Am Spreewaldbahnhof	2,8	0	0,0	2,8
39	Stadtring West	6,7	70	4,7	2,0
		650,3	56	360,9	289,4

Quelle: Stadtverwaltung, Abt. Unternehmensförderung und EGC mbH

Standort-Nr.	Standortbezeichnung der der gewerblichen Bauflächen (Bestands- u. Erweiterungsflächen)	GE-/GI-Flächen ha	Förderung
1	Möbeldorf Willmersdorf	1,7	nein
2	Betriebshof Cottbusverkehr	10,0	ja
3	Verlängerung Querstraße	8,8	nein
4	Siedlung Nord I - III	14,5	ja
5	Sielower Landstraße Ost	5,9	nein
6	Sielower Landstraße West	18,1	nein
7a	CIC I	4,6	ja
7b	CIC II	33,6	ja
8	Am Flugplatz	34,0	nein
9	G.-Hauptmann-Straße (TKC)	22,9	nein
10a	ehem. Industriegebiet Ost I	35,9	nein
10b	ehem. Industriegebiet Ost II	33,3	nein
11	Merzdorf Am Sportplatz	18,4	ja
12	Am Merzdorfer Weg	49,9	ja
13	Am Nordring	4,5	nein
14	Dissenchen Nord	40,2	ja
15	Kalksandsteinwerk	5,6	nein
16	An der Pastoa	10,1	nein
17	Am Alten Heizkraftwerk	21,4	nein
18	Am Neuen Heizkraftwerk	8,4	nein
19a	Dissenchen Süd I	11,2	nein
19b	Dissenchen Süd II	36,9	nein
20	Vetschauer Straße	19,9	nein
21	Südeck	6,3	ja
22	Ringstraße	7,1	ja
23	Lipezker Straße	8,8	ja
24	Gaglower Landstraße	3,9	nein
25	Seegraben	40,3	nein
26	Am Marktkauf	2,7	nein
27	Autohaus Schulze	2,6	nein
28	Autobahnmeisterei	2,3	nein
29	Gallinchener Hauptstraße	2,5	nein
30	Eichenstraße	2,3	nein
31	GE 5 Lange Straße	4,2	ja
32	GE 2 Lange Straße	14,1	ja
33	Am Schorbuser Weg	4,2	ja
34	Erweiterung Schorbuser Weg	2,6	nein
35	Am Telering	12,5	ja
36	Tagesanlagen	72,8	nein
37	An der Werkstatt	1,8	nein
38	Am Spreewaldbahnhof	2,8	nein
39	Stadtring West	6,7	nein
		650,3	

2.3 Flächen in den Gewerbegebieten nach Auslastungskategorien

Für die Entwicklung der gewerblichen Bauflächen in Cottbus insgesamt, aber auch für jeden einzelnen Gewerbestandort ist von entscheidender Bedeutung, wie groß die jeweils noch verfügbaren Flächenreserven sind, in welcher Qualität bzw. Struktur die-

Tabelle 1: Gesamtübersicht Gewerbestandorte

Anzahl Standorte	Standort-Nr.	Standortbezeichnung der Gewerbegebiete (GG)	Gesamt GE/GI Fläche (ha)	GE/GI Bestand 1990 (ha)	GE/GI Bestand 1999 (ha)	GE/GI Bestand 2007 (ha)	GE/GI Zuwachs 1990-2007 (ha)	GE/GI Erweiterungsfläche (ha)
1	1	Möbeldorf Willmersdorf	1,7	-	1,7	1,7	1,7	
2	2	Betriebshof Cottbusverkehr	10,0	-	10,0	10,0	10,0	
3	3	verlängerte Querstraße	8,8	5,0	8,8	8,8	3,8	
4	4	Siedlung Nord I-III	14,5	-	14,5	14,5	14,5	
5	5	Sielower Landstraße Ost	5,9	-	5,9	5,9	5,9	
6	6	Sielower Landstraße West	18,1	-	18,1	18,1	18,1	
7	7a	CIC I	4,6	-	4,6	4,6	4,6	
8	7b	CIC II	33,6	-	-	-	-	33,6
9	8	Am Flugplatz	34,0	-	-	34,0	34,0	
10	9	G.-Hauptmann-Straße (TKC)	22,9	22,9	22,9	22,9	-	
11	10a	ehem. Industriegebiet Ost I	35,9	35,9	35,9	35,9	-	
12	10b	ehem. Industriegebiet Ost II	33,3	33,3	33,3	33,3	-	
13	11	Merzdorf Am Sportplatz	18,4 (10,9 GE/7,5 GI)	18,4 (10,9 GE/7,5 GI)	18,4 (10,9 GE/7,5 GI)	18,4 (10,9 GE/7,5 GI)	-	
14	12	Am Merzdorfer Weg	49,9 (48,8 GE/1,1 GI)	49,9 (48,8 GE/1,1 GI)	49,9 (48,8 GE/1,1 GI)	49,9 (48,8 GE/1,1 GI)	-	
15	13	Am Nordring	4,5	-	-	4,5	4,5	
16	14	Dissenchen Nord	40,2	40,2	40,2	40,2	-	
17	15	Kalksandsteinwerk	5,6	-	5,6	5,6	5,6	
18	16	An der Pastoa	10,1	10,1	10,1	10,1	-	
19	17	Am alten Heizkraftwerk	21,4	21,4	21,4	21,4	-	
20	18	Am neuen Heizkraftwerk	8,4	-	-	8,4	8,4	
21	19a	Dissenchen Süd I	11,2	-	11,2	11,2	11,2	
22	19b	Dissenchen Süd II	36,9 (20,7 GE/16,2 GI)	-	-	-	-	36,9* (20,7 GE/16,2 GI)
23	20	Vetschauer Straße	19,9	19,9	19,9	19,9	-	
24	21	Südeck	6,3	-	6,3	6,3	6,3	
25	22	Ringstraße	7,1	7,1	7,1	7,1	-	
26	23	Lipezker Straße	8,8	-	-	8,8	8,8	
27	24	Gaglower Landstraße	3,9	3,9	3,9	3,9	-	
28	25	Seegraben	40,3	-	-	40,3	40,3	
29	26	Am Marktkauf	2,7	-	-	2,7	2,7	
30	27	Autohaus Schulze	2,6	-	-	2,6	2,6	
31	28	Autobahnmeisterei	2,3	-	-	2,3	2,3	
32	29	Gallinchener Hauptstraße	2,5	-	-	2,5	2,5	
33	30	Eichenstraße	2,3	-	-	2,3	2,3	
34	31	GE 5 Lange Straße	4,2	-	-	4,2	4,2	
35	32	GE 2 Lange Straße	14,1	-	-	14,1	14,1	
36	33	Am Schorbuser Weg	4,2	-	-	4,2	4,2	
37	34	Erweiterung Schorbuser Weg	2,6	-	-	-	-	2,6
38	35	Am Telering	12,5	-	-	12,5	12,5	
39	36	Tagesanlagen	72,8	-	72,8	72,8	72,8	
40	37	An der Werkstatt	1,8	1,8	1,8	1,8	-	
41	38	Am Spreewaldbahnhof	2,8	-	2,8	2,8	2,8	
42	39	Stadtring West	6,7	-	6,7	6,7	6,7	
			650,3 (625,5 GE/24,8 GI)	269,8 (261,2 GE/8,6 GI)	433,8 (425,2 GE/8,6 GI)	577,2 (568,6 GE/8,6 GI)	307,4	73,1 (56,9 GE/16,2 GI)

Stand: 15.03.2007

* Reduzierung der Erweiterungsfläche um ca. 12,8 ha von ehem. 49,7 ha auf 36,9 ha auf Grund Planfeststellung OU B168n in den Jahren 2005/2006



Nr.	Bezeichnung	Fläche
		ha
1	Möbeldorf Willmersdorf	1,7
2	Betriebshof Cottbusverkehr	10,0
3	Verlängerte Querstraße	8,8
4	Siedlung Nord I-III	14,5
5	Sielower Landstraße Ost	5,9
6	Sielower Landstraße West	18,1
7a	CIC I	4,6
7b	CIC II (Planung)	33,6
8	Am Flugplatz	34,0
9	G.-Hauptmann-Str. (TKC)	22,9
10a	ehem. Industriegebiet Ost I	35,9
10b	ehem. Industriegebiet Ost II	33,3
11	Merzdorf Am Sportplatz	18,4
12	Am Merzdorfer Weg	49,9
13	Am Nording	4,5
14	Dissenchen Nord	40,2
15	Kalksandsteinwerk	5,6
16	An der Pastoa	10,1
17	Am Alten Heizkraftwerk	21,4
18	Am Neuen Heizkraftwerk	8,4
19a	Dissenchen Süd I	11,2
19b	Dissenchen Süd II (Planung)	ca.36,9
20	Vetschauer Straße	19,9
21	Südeck	6,3
22	Ringstraße	7,1
23	Lipezker Straße	8,8
24	Gaglower Landstraße	3,9
25	Seegraben	40,3
26	Am Marktkauf	2,7
27	Autohaus Schulze	2,6
28	Autobahnmeisterei	2,3
29	Gallinchener Hauptstraße	2,5
30	Eichenstraße	2,3
31	GE 5 Lange Straße	4,2
32	GE 2 Lange Straße	14,1
33	Am Schorbuser Weg	4,2
34	Erweiterung Am Schorbuser Weg	2,6
35	Am Telering	12,5
36	Tagesanlagen	72,8
37	An der Werkstatt	1,8
38	Am Spreewaldbahnhof	2,8
39	Stadtring West	6,7

LEGENDE

B

E

Gewerbegebiete gem. § 8 BauNVO

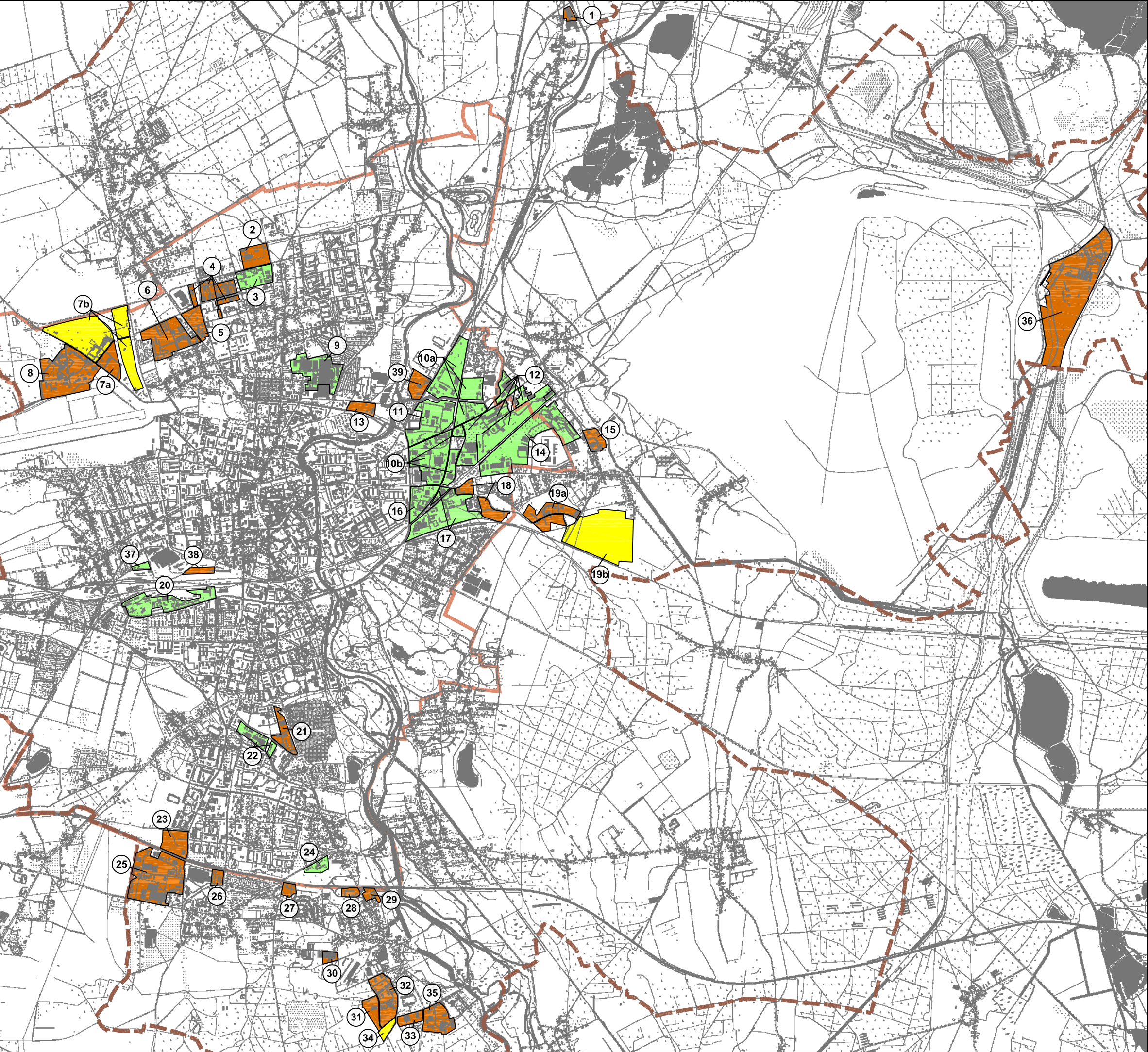
B

E

Industriegebiete gem. § 9 BauNVO

Bestand und bisherige Erweiterung
gewerblicher Bauflächen

Stand der Bearbeitung: April 2007
Quelle: Fachbereich 61 - Stadtentwicklung



Nr.	Bezeichnung	Fläche
		ha
1	Möbeldorf Willmersdorf	1,7
2	Betriebshof Cottbusverkehr	10,0
3	Verlängerte Querstraße	8,8
4	Siedlung Nord I-III	14,5
5	Sielower Landstraße Ost	5,9
6	Sielower Landstraße West	18,1
7a	CIC I	4,6
7b	CIC II (Planung)	33,6
8	Am Flugplatz	34,0
9	G.-Hauptmann-Str. (TKC)	22,9
10a	ehem. Industriegebiet Ost I	35,9
10b	ehem. Industriegebiet Ost II	33,3
11	Merzdorf Am Sportplatz	18,4
12	Am Merzdorfer Weg	49,9
13	Am Nordring	4,5
14	Dissenchen Nord	40,2
15	Kalksandsteinwerk	5,6
16	An der Pastoa	10,1
17	Am Alten Heizkraftwerk	21,4
18	Am Neuen Heizkraftwerk	8,4
19a	Dissenchen Süd I	11,2
19b	Dissenchen Süd II (Planung)	ca.36,9
20	Vetschauer Straße	19,9
21	Südeck	6,3
22	Ringstraße	7,1
23	Lipezker Straße	8,8
24	Gaglower Landstraße	3,9
25	Seegraben	40,3
26	Am Marktkauf	2,7
27	Autohaus Schulze	2,6
28	Autobahnmeisterei	2,3
29	Gallinchener Hauptstraße	2,5
30	Eichenstraße	2,3
31	GE 5 Lange Straße	4,2
32	GE 2 Lange Straße	14,1
33	Am Schorbuser Weg	4,2
34	Erweiterung	
	Am Schorbuser Weg	2,6
35	Am Telering	12,5
36	Tagesanlagen	72,8
37	An der Werkstatt	1,8
38	Am Spreewaldbahnhof	2,8
39	Stadtring West	6,7

- LEGENDE**
- Gewerbliche Bauflächen vor 1990
 - Gewerbliche Bauflächen nach 1990
 - nicht erschlossene Erweiterungsflächen
 - Stadtgrenze vor 1993
 - Stadtgrenze nach Eingemeindung 2003

**Bestand nach Entwicklungs-
zeitraum gewerblicher Bauflächen
vor 1990 und nach 1990**

Stand der Bearbeitung: April 2007
Quelle: Fachbereich 61 - Stadtentwicklung

se vorliegen. Deshalb wurden in einem ersten Schritt die in den einzelnen Standorten nicht genutzten Flächen ermittelt und im Weiteren in Auslastungskategorien eingeteilt.

Ungenutzte (nicht erschlossen) Erweiterungsflächen:

Standort Nr.

- 34** Erweiterung Schorbuser Weg
- 19b** Dissenchen Süd II
- 7b** CIC II

Zu den **erheblich untergenutzten Flächen** gehören folgende Standorte:
(Auslastungsgrad zwischen 0 und 60 %)

Standort Nr.

- 8** Am Flugplatz
- 13** Am Nordring
- 15** Kalksandsteinwerk
- 16** An der Pastoa
- 17/18** Am Alten Heizkraftwerk / Am Neuen Heizkraftwerk
- 37/38** An der Werkstatt/ Am Spreewaldbahnhof

Zu den Standorten mit einem **untergenutzten Flächenanteil** zählen nachfolgende Standorte:
(Auslastungsgrad zwischen 60 % und 80 %)

Standort Nr.

- 7a** CIC I
- 5/6** Sielower Landstraße Ost und Sielower Landstraße West
- 10a/10b** ehem. Industriegebiete Ost I / II
- 39** Stadtring West
- 3** Verlängerung Querstraße
- 14** Dissenchen Nord
- 19a** Dissenchen Süd I
- 20** Vetschauer Straße
- 23** Lipezker Straße
- 24** Gaglower Landstraße
- 31** GE 5 Lange Straße
- 36** Tagesanlagen

Zu den **ausgelasteten (standortgerechten) Flächen** gehören folgende Standorte:
(Auslastungsgrad ab 80 %)

Standort Nr.

- 2 Betriebshof Cottbusverkehr
- 4 Siedlung Nord I – III
- 9 Gerhart- Hauptmann-Straße
- 11/12 Am Merzdorfer Sportplatz und Am Merzdorfer Weg und
- 1 Möbeldorf Willmersdorf
- 21 Südeck
- 22 Ringstraße
- 25 Seegraben
- 26 Am Marktkauf
- 27 Autohaus Schulze
- 28 Autobahnmeisterei
- 29 Gallinchener Hauptstraße
- 30 Eichenstraße
- 32 GE 2 Lange Straße
- 33 Am Schorbuser Weg
- 35 Am Telering

2.4 Nutzungsstruktur

Innerhalb des Stadtgebietes haben sich in den Gewerbeflächen unterschiedliche Nutzungsstrukturen herausgebildet. So nutzen im Ostraum vor allem Unternehmen aus dem Bauhaupt- und Baunebengewerbe sowie Logistikunternehmen den Standort. Auch das produzierende Gewerbe im Bereich Ernährung hat Produktionsstätten in diesem Areal eröffnet. Zu dem haben sich hier verschiedene Unternehmen aus dem Dienstleistungssektor niedergelassen.

Die Gewerbeflächen im Westen und Nordwesten der Stadt Cottbus nutzen Unternehmen aus den Bereichen des produzierenden Gewerbes, dem Dienstleistungssektor und dem Bereich Logistik. Ebenfalls stark vertreten ist hier der Automobilhandel.

Die innenstadtnahen Flächen liegen in der Nähe des Bahngeländes. Die wenigen angesiedelten Unternehmen außerhalb der Flächen der Deutschen Bahn AG kommen aus dem Bereich des Kfz-Handels. Außerdem befinden sich Verwaltungsgebäude der Deutschen Bahn AG auf den gewerblichen Bauflächen an der Vetschauer Straße. Diese sind jedoch teilweise ungenutzt.

Auf den gewerblichen Bauflächen im Süden der Stadt haben sich hauptsächlich Unternehmen aus den Bereichen Großhandel, Logistik, Kfz-Handel sowie dem Baugewerbe angesiedelt. Der Verwaltungssitz der Vattenfall Europe AG befindet auf einem südlichen Gewerbeareal.

2.5 Planungsrecht

Von den insgesamt 42 Standorten (39 Bestands- und 3 Erweiterungsgebiete) mit gewerblichen Bauflächen sind 24 Standorte mit ca. 324,8 ha ganz oder teilweise durch einen verbindlichen Bauleitplan (Bebauungs- / Vorhabens- und Erschließungsplan) planungsrechtlich gesichert. Das ist die Hälfte aller Standorte.

Die in den jeweiligen Bauleitplänen enthaltenen planungsrechtlichen Festsetzungen zu den Nutzungsarten zeigen, dass Gewerbegebiete gem. § 8 BauNVO mit einem Anteil von über 90% überwiegen. Die festgesetzten Industriegebiete gem. § 9 BauNVO sind mit insgesamt 24,8 ha auffällig gering. Für alle nicht durch einen rechtskräftigen, verbindlichen Bauleitplan unteretzten Standorte besteht, bis auf wenige Ausnahmen, Baurecht nach § 34 BauGB. Bei den Ausnahmen handelt es sich um die Standorte 13 (Am Nordring) und 23 (Lipezker Straße) für die Baurecht nach § 35(2)

BauGB besteht, sowie die Standorte 11 (Merzdorf - Am Sportplatz) und 6 (Sielower Landstraße West) mit Baurecht nach § 33(1) BauGB.

In den Bestandsgebieten sind bis auf einen Anteil von 8,6 ha ausschließlich Nutzungen im Sinne von § 8 BauNVO zulässig.

Art der baulichen Nutzung

Art der baulichen Nutzung (nach BauNVO) Stand 01.01.2007	Bestandsgebiete Fläche in ha	Erweiterungsgebiete fläche in ha
Gesamt	577,2	73,1
Gewerbegebiet (GE)	568,6	56,9
Industriegebiet (GI)	8,6	16,2

Quelle: Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung, eigene Berechnungen

Durch verbindliche Bauleitpläne gesicherte gewerbliche Bauflächen

Standort-Nr.	Bezeichnung der Standorte	Fläche in ha	Auslastung in %
1	Möbeldorf Willmersdorf	1,7	100
2	Betriebshof Cottbusverkehr	10,0	80
3	Verlängerung Querstraße	8,8	75
4	Siedlung Nord I – III	14,5	95
5	Sielower Landstraße Ost	5,9	48
6	Sielower Landstraße West	18,1	60
7a	CIC I	4,6	40
7b	CIC II	33,6	0
9	G.-Hauptmann-Straße (TKC)	22,9	100
11	Merzdorf Am Sportplatz	18,4	80
12	Am Merzdorfer Weg	8,0	80
	Merzdorf An der Reichsbahn	16,1	
17	Am Alten Heizkraftwerk	21,4	15
18	Am Neuen Heizkraftwerk	8,4	0
19a	Dissenchen Süd I	11,2	43
19b	Dissenchen Süd II	36,9	0
21	Südeck	6,3	98
23	Lipezker Straße	8,8	47
25	Seegraben	28,1	90
27	Autohaus Schulze	2,6	100
31	GE 5 Lange Straße	4,2	50
32	GE 2 Lange Straße	14,1	80
33	Am Schorbuser Weg	4,2	100
35	Am Teling	12,5	85
39	Stadtring West	3,5	70
		324,8	

Quelle: Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung, eigene Erhebung

Die Auslastung der in den Plangebieten gelegenen gewerblichen Bauflächen ist überwiegend besser als in den nicht durch einen verbindlichen Bauleitplan untersetzten Standorten.

Bei den Flächen CIC II und Dissenchen Süd II handelt es sich um nicht erschlossene Erweiterungsgebiete.

2.6 Ausgewählte Gewerbeflächen in der Region Lausitz-Spreewald

Die Stadt Cottbus ist mit ihrer Funktion als RWK und den daraus resultierenden Verflechtungen Bestandteil eines gemeinsamen regionalen Wirtschaftsraumes.

In der Region, die hier die umgebenden Landkreise Spree-Neiße, Elbe-Elster, Oberspreewald-Lausitz und Dahme-Spreewald umfasst, existieren im Jahr 2007 5.630 ha Industrie- und Gewerbeflächen (siehe Anhang 2).

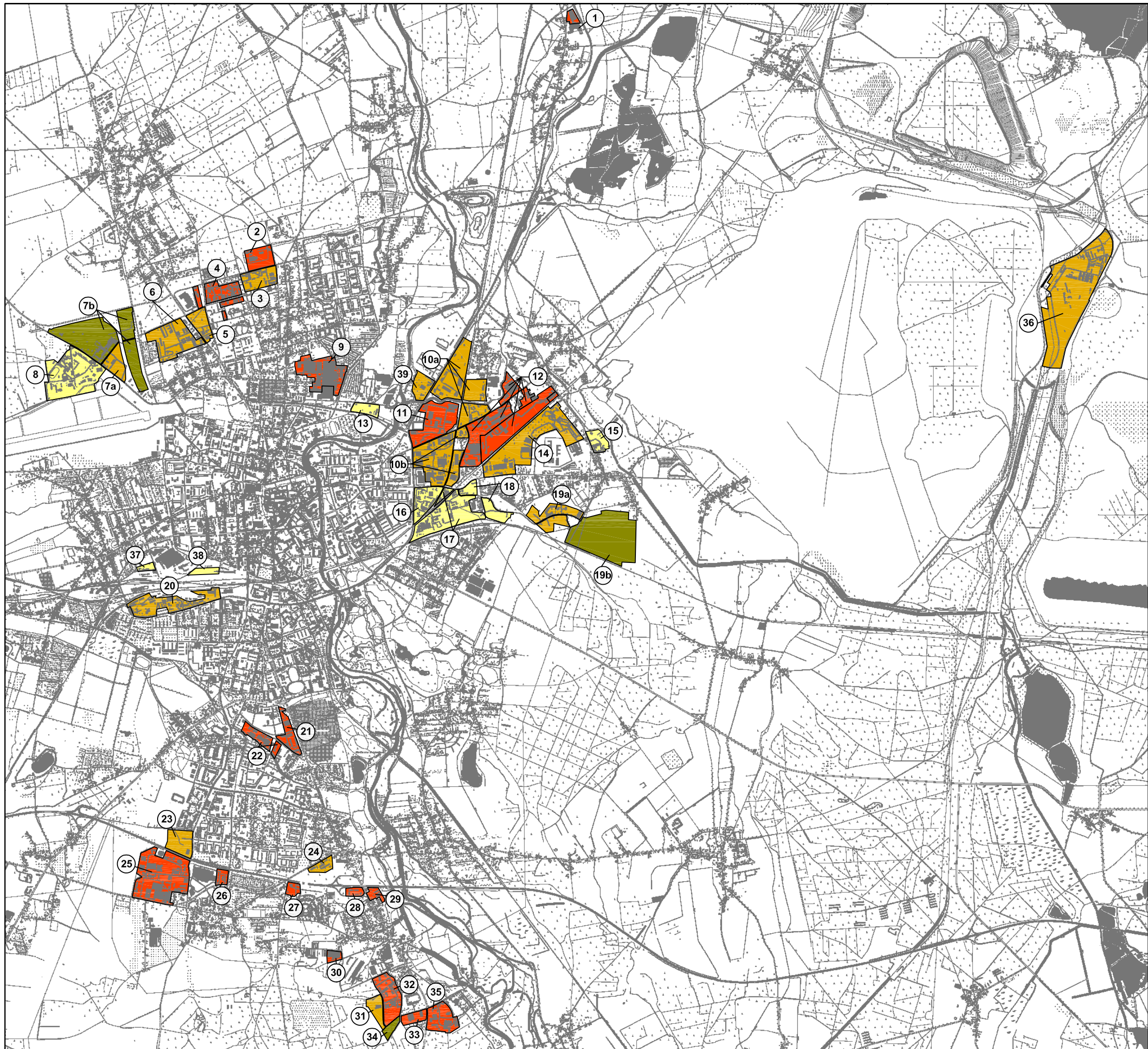
Ein großer Teil davon befindet sich auf Altindustrie- Standorten, die schon vor 1990 in der Nutzung waren. Die durchschnittliche Auslastung von ca. 56 % weist ein großes Potenzial an noch zur Verfügung stehenden Gewerbeflächen in der Region aus.

Der Landkreis Spree- Neiße verfügt über viermal so viel Gewerbefläche pro Erwerbstätigen, als die Stadt Cottbus.

Landkreise	Bevölkerung zum 31.12.2006	Fläche in km ²	Erwerbstätige 2005	Gewerbe-Flächen ha (brutto)	Gewerbeflächen/ Erwerbstätige (m ²)	Belegungsgrad
Stadt Cottbus	103.837	164	67.500	650	96	56 %
LK LDS	161 756	2 261	63.700	1.018	160	53 %
LK EE	119 773	1 889	44.000	1.029	234	54 %
LK OSL	129 581	1 217	46.700	1.785	388	60 %
LK SPN	135 017	1 648	45.700	1.798	393	56 %

Aufgrund der Größenordnung noch verfügbarer GE/GI-Flächen in der Region ist ein zusätzlicher Bedarf für eine Flächenvorsorge in Cottbus aus regionalem Kontext zunächst nicht ableitbar.

Da ein Großteil der potenziellen Nachfrager für GE-Flächen erfahrungsgemäß aus dem Bestand der Unternehmen der Region selbst kommt (50 % der Zweiggründungen finden im Umkreis von 35 km statt, 70 % bleiben unter einer Distanz von 100 km) ist die Einbeziehung der Situation im Umland hinsichtlich der Identifikation einer Größenordnung für die wirtschaftliche Aktivität und eine gegebenenfalls notwendige Flächenbevorratung in der Stadt sinnvoll. Ein hoher Belegungsgrad im Umland würde auf eine zusätzliche Nachfrage aus der Region hinaus schließen lassen. Unternutzte GE-Flächen in der Region stehen hingegen aus dem gleichen Grund in einer Lagegunst-Konkurrenz zu den Angeboten der Stadt Cottbus. Hierbei ist jedoch zu beachten, dass größere Städte aus Imagegründen und der vorhandenen Infrastrukturausstattung (Qualität der weichen Standortfaktoren) in der Regel einen Wettbewerbsvorteil insbesondere bei überregionalen Ansiedlungen genießen. Dies deckt sich mit den Erfahrungen zu Flächennachfragen bei der EGC mbH.



Nr.	Bezeichnung	Fläche
		ha
1	Möbeldorf Willmersdorf	1,7
2	Betriebshof Cottbusverkehr	10,0
3	Verlängerte Querstraße	8,8
4	Siedlung Nord I-III	14,5
5	Sielower Landstraße Ost	5,9
6	Sielower Landstraße West	18,1
7a	CIC I	4,6
7b	CIC II (Planung)	33,6
8	Am Flugplatz	34,0
9	G.-Hauptmann-Str. (TKC)	22,9
10a	ehem. Industriegebiet Ost I	35,9
10b	ehem. Industriegebiet Ost II	33,3
11	Merzdorf Am Sportplatz	18,4
12	Am Merzdorfer Weg	49,9
13	Am Nordring	4,5
14	Dissenchen Nord	40,2
15	Kalksandsteinwerk	5,6
16	An der Pastoa	10,1
17	Am Alten Heizkraftwerk	21,4
18	Am Neuen Heizkraftwerk	8,4
19a	Dissenchen Süd I	11,2
19b	Dissenchen Süd II (Planung)	ca.36,9
20	Vetschauer Straße	19,9
21	Südeck	6,3
22	Ringstraße	7,1
23	Lipezker Straße	8,8
24	Gaglower Landstraße	3,9
25	Seegraben	40,3
26	Am Marktkauf	2,7
27	Autohaus Schulze	2,6
28	Autobahnmeisterei	2,3
29	Gallinchener Hauptstraße	2,5
30	Eichenstraße	2,3
31	GE 5 Lange Straße	4,2
32	GE 2 Lange Straße	14,1
33	Am Schorbuser Weg	4,2
34	Erweiterung	
	Am Schorbuser Weg	2,6
35	Am Teling	12,5
36	Tagesanlagen	72,8
37	An der Werkstatt	1,8
38	Am Spreewaldbahnhof	2,8
39	Stadtring West	6,7

LEGENDE

- Standorte mit erheblich untergenutzten Flächen
(Auslastungsgrad 0 - 60%)
- Standorte mit untergenutzten Flächen
(Auslastungsgrad >60% <80%)
- Standorte mit ausgelasteten (standortgerechten) Flächen
(Auslastungsgrad ab 80%)
- Nichterschlossene Erweiterungsflächen

Auslastungsgrad gewerblicher Bauflächen

Stand der Bearbeitung: April 2007
Quelle: Fachbereich 61 - Stadtentwicklung



Standort Nr.	Standortbezeichnung der Gewerbegebiete	Gewerbliche Baufläche ha	Auslastung in %
1	Möbeldorf Willmersdorf	1,7	100
2	Betriebshof Cottbusverkehr	10,0	80
3	Verlängerte Querstraße	8,8	75
4	Siedlung Nord I - III	14,5	95
5	Sielower Landstraße Ost	5,9	48
6	Sielower Landstraße West	18,1	60
7a	CIC I	4,6	40
7b	CIC II	33,6	0
9	G.-Hauptmann-Str. (TKC)	22,9	100
11	Merzdorf Am Sportplatz	18,4	80
12	Am Merzdorfer Weg	8,0	
	Merzdorf An der Reichsbahn	16,1	80
17	Am Alten Heizkraftwerk	21,4	15
18	Am Neuen Heizkraftwerk	8,4	0
19a	Dissenchen Süd I	11,2	43
19b	Dissenchen Süd II	36,9	0
21	Südeck	6,3	98
23	Lipezker Straße	8,8	47
25	Seegraben	28,1	90
27	Autohaus Schulze	2,6	100
31	GE 5 Lange Straße	4,2	50
32	GE 2 Lange Straße	14,1	80
33	Am Schorbuser Weg	4,2	100
35	Am Telering	12,5	85
39	Stadtring West	3,5	70

324,8

LEGENDE

-  Geltungsbereich Bauleitplan (BBP/VEP)
-  Gewerbliche Bauflächen

Flächen mit Planungsrecht nach B-Plan

Stand der Bearbeitung: April 2007
Quelle: Fachbereich 61 - Stadtentwicklung

3. Strategie der Standortentwicklung

3.1 Zusammenfassung der bisherigen Entwicklung der Wirtschaft und Gewerbeflächen

Im Zuge der Erarbeitung der Gewerbeflächenentwicklungskonzeption wurde die Entwicklung der wirtschaftlichen Rahmenbedingungen und speziell der Gewerbeflächen detailliert untersucht. Die Ergebnisse bilden die Grundlage, auf der die Strategie für die Gewerbeflächenentwicklung erarbeitet wurde. Die wichtigsten Erkenntnisse aus der bisherigen Entwicklung von Wirtschaft und Gewerbeflächen in Cottbus lassen sich wie folgt zusammenfassen:

Wirtschaftliches Standortprofil

- Die Wirtschaftsstruktur und -kraft ist deutlich durch den Dienstleistungssektor dominiert. Aktuell sind 87 % aller sozialversicherungspflichtig Beschäftigten und damit überdurchschnittlich im Vergleich zum Bundesdurchschnitt - im tertiären Sektor beschäftigt. Der größte Bereich innerhalb des Dienstleistungssektors sind dabei die öffentlichen und privaten Dienstleistungen mit fast der Hälfte aller Erwerbstätigen (47 %). Mehr als ein Fünftel (22,6 %) der Erwerbstätigen arbeiten im Bereich Handel, Gastgewerbe und Verkehr. Der Bereich Finanzierung, Vermietung und Unternehmensdienstleistungen als dritter Pfeiler des Dienstleistungssektors hat einen Anteil von 17,7 % an der Gesamtzahl der Erwerbstätigen.
- Der Anteil der Bereiche Energiewirtschaft, Wasserversorgung, Bergbau und des Verarbeitenden Gewerbes, der als ein Indiz für den „Industrialisierungsgrad“ gelten kann, liegt in der Stadt Cottbus bei einem Anteil von 7,5 %.
- Zu den **größeren Unternehmen** in der Stadt (ohne Handel, Bau, Reinigungs- und Wachdienste), die gleichzeitig dem Standort ein Profil geben, zählen u.a. Vattenfall Europe AG, envia Mitteldeutsche Energie AG, Deutsche Bahn AG, EMBO-Textilproduktionsgesellschaft, Deutsche Post AG, LR Medienverlag, Carl-Thiem-Klinikum und verschiedene Call- und Service-Center.
- Bedeutende Standortfaktoren sind die BTU und die FHL.
- Die Wirtschaftsstruktur der Region Cottbus weist mit der traditionell in der Region ansässigen **Energiewirtschaft** und des **Bergbaus** eine gegenüber dem Land Brandenburg herausragende spezifische Ausprägung auf. Größere und potente Unternehmen, die als Aufhänger, Motor und Auftraggeber für eine technologische Spezialisierung und Entwicklung fungieren könnten, sind ebenfalls in diesen genannten Branchen vorhanden.
- Gemäß dem Leitbild „Stärken stärken“ setzt die Wirtschaftsförderung in Cottbus mit einer an Branchenkompetenzfeldern orientierten Wirtschaftsförderstrategie auf den Ausbau und die Vernetzung wachstumssträchtiger und bereits entwickelter Wirtschaftsbereiche.

Gewerbeflächen

- Gewerbeflächen (nicht erheblich störende gewerbliche Nutzungen gem. § 8 BauNVO) stehen rein flächenmäßig weit über dem Bedarf zur Verfügung. Flächen für Industrienutzungen (störende gewerbliche Nutzungen gem. § 9 BauNVO) befinden sich in geringem Umfang im Bestand und auf Erweiterungsflächen.
- Die gewerblichen Areale der Stadt Cottbus liegen in ausreichender bis guter verkehrlicher Lage. Autobahnnähe Gewerbeflächen sind am südlichen Stadtrand vorhanden.

- Durch das CIC steht eine Fläche für Ausgründungen aus den Hochschulen im Bereich Technologie zur Verfügung, die über eine leistungsfähige Erschließung verfügt.

Nachfrage

- Die Nachfrage nach gewerblichen Grundstücken und Immobilien wird durch die Bereiche Dienstleistung, Handels und Logistik dominiert.
- Die Gesamtgröße der nachgefragten gewerblichen Grundstücks- und Gebäudeflächen (GE/GI) der letzten beiden Jahre umfasste entsprechend den Angaben der EGC mbH insgesamt 83 ha. Davon wurden 17,3 ha Fläche für Industrieansiedlungen nachgefragt. Gegenwärtig werden wesentlich mehr bebaute als unbebaute Flächen nachgefragt. Nachfrageschwerpunkt zu gewerblichen Bauflächen bildeten autobahnnah Standorte und Immobiliennachfragen für Hallen von 3.000 bis 5.000 m².

Datenblatt Gewerbliche Bauflächen

	1999 (Konzeption zur Entwicklung der Gewerbegebiete in der Stadt Cottbus) Fläche (ha)	2007 (Bestands u. Erweiterungsgebiete) Fläche (ha)
Gewerbliche Bauflächen in Cottbus (Flächennutzungsplan, Bebauungspläne)	525,5	650,3

Gewerbegebiete > 0,5 ha	1999 Anzahl Fläche(ha)	2007 Anzahl Fläche (ha)
Bestandsgebiete (erschlossen)	25 433,8	39 577,2
Erweiterungsgebiete (nicht erschlossen)	3 91,7	3 73,1

Erschließungszeitraum der Bestandsgebiete	2007 Anzahl Fläche (ha)
Gesamt	39 577,2
vor 1990	13 269,8
nach 1990	26 307,4

Art der baulichen Nutzung (nach BauNVO)	2007 Bestandsgebiete Fläche (ha)	Erweiterungsgebiete Fläche (ha)
Gesamt	577,2	73,1
Gewerbegebiet (GE)	568,6	56,9
Industriegebiet (GI)	8,6	16,2

3.2 Ziele der Gewerbeflächenentwicklung

Das übergeordnete Ziel der Gewerbeflächenentwicklungskonzeption ist die Stärkung und Entwicklung des Wirtschaftsstandortes Cottbus.

Es gilt, die gewerbliche Wirtschaftsstruktur nach der Phase des Strukturwandels wieder zu beleben und für neue Entwicklungen zu öffnen. Bei dieser Herausforderung kommt dem produzierenden Sektor eine prioritäre Bedeutung zu.

Zur Verbesserung der wirtschaftlichen Lage ist es erforderlich das endogene Potenzial sowie die regionale Kooperation zu sichern und auszubauen. Durch die intensive Vernetzung von Produktion und Dienstleistung ist ein sich selbst verstärkender Entwicklungsprozess in Gang zu bringen.

Wissenschaft und Forschung bilden insbesondere im Bereich der Energie- und Umwelttechnologien einen wichtigen Wirtschaftsfaktor am Standort.

Die Potenziale der gewerblichen Bauflächen sind für diese Entwicklung nutzbar zu machen.

Das **Stadtentwicklungskonzept „Cottbus 2010“** aus dem Jahre 1996 als strategisches Planungsinstrument beinhaltet die Zielsetzung, die Stadt als Wirtschaftsstandort zu stärken. Laut dem Stadtentwicklungskonzept soll die Wirtschaftskraft durch eine Flächenvorsorge und Ansiedlungsstrategie, sowie durch eine intensive Bestandspflege der ansässigen Unternehmen gefördert werden. Dem produzierenden Sektor wird hierbei eine besondere Bedeutung beigemessen. Mit der Stärkung des produzierenden Sektors sind positive Effekte für andere Wirtschaftszweige verbunden. Für eine erfolgreiche Re-Industrialisierung des Oberzentrums für die Region sind standortgerechte Voraussetzungen durch Flächenvorsorgeplanung und erschließungsseitige Vorbereitung zu schaffen. Der Braunkohlebergbau und die Kohleverstromung bleiben weiterhin ein wichtiger Wirtschaftsfaktor in der Region. Dabei bieten Forschung in Umwelttechnologien und die Umweltsanierung der bergbauprägen Landschaft vielfältige Betätigungsperspektiven. Die Ansiedlung zukunfts-trächtiger Produktionen wie Umwelttechnik und -technologie, Recycling- und Automatisierungstechnik, Anlagen- und Maschinenbau, Zulieferindustrie des Fahrzeugbaues, Elektrotechnik (Investitionsgüterproduzierendes Gewerbe) sowie der Medizintechnik soll gefördert werden.

Für innovative Entwicklungen sind die Potenziale der in der Stadt ansässigen Wissenschafts- und Forschungseinrichtungen und Wirtschaftsunternehmen zu nutzen und freies Humankapital (entsprechende hoch qualifizierte Berufsgruppen) mit neuen Partnern aus der Region und überregional zu kontaktieren.“

Mit der Neuausrichtung der Förderpolitik im Land Brandenburg soll zukünftig auf sektorale und regionale Schwerpunkte gesetzt werden. Das neue Förderkonzept „Stärken stärken – Wachstum fördern“ soll die Stärkung des Wirtschaftswachstums im Land Brandenburg durch die Konzentration auf die Branchenkompetenzfelder und die Wachstumskerne erreichen.

Im Rahmen der Neuausrichtung der Brandenburger Struktur- und Förderpolitik ist das Oberzentrum Cottbus einer der 15 Regionalen Wachstumskerne im Land Brandenburg.

Für die Stadt Cottbus wurden fünf Branchenkompetenzfelder ausgewiesen:

- Energiewirtschaft / Energietechnologie
- Medien / IuK-Technik/Technologien
- Metallerzeugung, -be- und -verarbeitung, Mechatronik
- Schienenverkehrstechnik
- Ernährungswirtschaft

In diesen Branchen verfügt die Stadt über Ansätze für die weitere wirtschaftliche Entwicklung und Profilierung.

Mit der landespolitischen Funktionszuweisung als Regionaler RWK war für die Stadt Cottbus ein **Standortentwicklungskonzept** zu erarbeiten, das die Eigenpotenziale analysiert, die Zielsetzung für die wirtschaftliche Entwicklung herausarbeitet, die

Rahmenbedingungen für die Stärkung der Wirtschaftskraft bestimmt und Maßnahmen herausarbeitet, die zur Erreichung der Zielsetzung zu ergreifen sind.

Zur Stärkung des Wirtschaftswachstums und der Schaffung von Arbeitsplätzen haben sich für die künftige Entwicklung folgende Schwerpunkte herausgebildet:

- Ansiedlung von produzierendem / verarbeitendem Gewerbe
- Ausbau des Kompetenzzentrums für Energietechnologie
- Nutzung und Erweiterung der Branchenkompetenzen für den Aufbau regionaler Wertschöpfungsketten
- Stärkung der Stadt als Dienstleistungszentrum
- Stärkere Profilierung zur Stadt der Bildung und Forschung
- Stärkung des Kultur-, Sport- und Tourismusprofils

Eine Erweiterung der Branchenkompetenzen ist aufgrund der vorhandenen Wissenschaftspotenziale für die Kompetenzfelder

- Verkehrstechnik (Automotive / Luftfahrttechnik) sowie für die
- Medizintechnik (Biotechnologie / Life Sciences)

zu präferieren.

Für Ansiedlungen in diesen Branchen ist die Nähe zur BTU zu favorisieren.

Die Entwicklungsvorstellungen für den geplanten Technologie- und Industriepark (TIP) beinhalten u. a. einen

- Technologie- und Industriepark
Kompetenzfeld Verkehrstechnik / Metallver- und -bearbeitung / Mechatronik
- Technologie- und Industriepark
Kompetenzfeld Ernährungswirtschaft und Medizintechnik
- IT- und Medienpark
Kompetenzfeld Medien / IuK.-Technik / Technologie

Die erste Fortschreibung des **Stadtumbaukonzeptes von 2006 (STUK)** definiert das räumliche Leitbild der zukünftigen Stadtentwicklung. 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. Damit wird das bereits im STUK 2002 benannte städtebauliche Leitbild mit dem Schwerpunkt der Entwicklungskonzentration auf das innere Stadtgebiet im Wesentlichen bestätigt. Die Konzentration der Stadtentwicklung auf das innere Stadtgebiet bietet die Chance, bei einem anhaltenden Bevölkerungsrückgang eine stabile und stadtwirtschaftlich stabile Struktur 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 die Entwicklung der gewerblichen Bauflächen sieht das Konzept vor: Die Verdichtungspotenziale in den Gewerbeflächen sind zu nutzen, neue Flächenaufschlüsse zu vermeiden und bestehende Flächenausweisungen bleiben als Entwicklungsreserve erhalten. Die Konkretisierung des Leitbildes hinsichtlich des Parkways zum künftigen Cottbuser Ostsee und der Verbindung zwischen Branitzer Park und dem künftigen Seeufer verändern die Gewerbeflächen im Osten der Stadt.

Für die Umsetzung der wirtschaftlichen und der räumlichen Zielsetzungen ergeben sich für die Gewerbeflächenentwicklung drei wesentliche Ziele:

Bestandspflege und Bestandentwicklung

Bestandserhalt gewerblicher Bauflächen um die vorhandene Infrastruktur zu nutzen und die bestehende Mischung von Wohnen und Arbeiten innerhalb des Stadtgefüges zu erhalten. Der Grundsatz Innenentwicklung vor Außenentwicklung räumt der Revitalisierung von gewerblichen Bestandsflächen und somit der Reduzierung der ungenutzten Flächen eine besondere Priorität ein.

Flächenneuausweisungen

Eine Flächenneuausweisung ist für Neuansiedlungen zu treffen. Schwerpunkt ist die Sicherung von Flächen, die den qualitativen Anforderungen entsprechen. Dazu zählen die optimale Verkehrsanbindung und die Möglichkeit der Ansiedlung von Industriebetrieben. Die vorbereitenden Schritte zur zeitnahen Entwicklung des TIP Cottbus sind einzuleiten.

Flächenrücknahme

Das quantitative Überangebot an gewerblichen Bauflächen, für die auf absehbare Zeit keine Nachfrage besteht, ist durch Flächenrücknahme zu reduzieren. Die Rücknahme erfolgt in Abhängigkeit von der Standortqualität und von den Entwicklungszielen im Umfeld der Gebiete.

3.3 Ermittlung des Gewerbeflächenbedarfs

3.3.1 Entwicklungsszenarien

Zur Bewertung der Flächennachfrage werden Szenarien für die künftige Wirtschaftsentwicklung betrachtet. Grundsätzlich können für die wirtschaftliche Entwicklung der Stadt theoretisch zwei Szenarien angenommen werden.

Szenario 1 „Status Quo“

Die wirtschaftliche Entwicklung der Stadt wird weitestgehend durch die aus dem Bestand induzierte Eigenentwicklung bestimmt.

Szenario 2 „Profilierung als Regionaler Wachstumskern“

Die Wirtschaftsentwicklung verläuft durch eine aktive Intervention der Wirtschaftsförderung erheblich positiver als bisher, insbesondere durch Intensivierung der Bestandspflege, Standortqualifizierung, Entwicklung von Standortpotentialen mit landesweiten Alleinstellungsmerkmalen und ambitionierte Ansiedlungsoffensive.

Fazit:

Die Stadt Cottbus entschließt sich das Szenario 2 auszugestalten.

Dazu muss es gelingen:

- das produzierende und insbesondere das verarbeitende Gewerbe zu etablieren und durch die Vernetzung von Produktion und Dienstleistung einen positiven Entwicklungseffekt für andere Wirtschaftsbereiche zu bewirken
- im Rahmen des Ausbaus als Kompetenzzentrum für Energietechnologie durch die Vernetzung von Entwicklung, Planung, Produktion und Markteinführung innovativer Energietechnologien Unternehmensgründungen und -ansiedlungen am Standort Cottbus zu realisieren.
- das vorhandene Forschungspotenzial und regionale und überregionale Kooperationen/Netzwerke zum Aufbau des sekundären Wirtschaftssektors in der Stadt zu nutzen.

Es finden verstärkt Ausgründungen bzw. Neuansiedlungen von Unternehmen bevorzugt in den für Cottbus ausgewiesenen Branchenkompetenzfeldern statt, um Forschungsergebnisse am Hochschulstandort in die Praxis zu überführen und regionale Wertschöpfungsketten aufzubauen.

- die Stadt als Dienstleistungszentrum der Region weiter zu etablieren.
Spezialisierungen und Produktdiversifikationen im Dienstleistungsbereich werden zunehmend für die Region angeboten; ein attraktives Einzelhandelsangebot erhöht die Kaufkraftbindung aus dem Umland; der Verwaltungsstandort mit dem Sitz von Bundes- und Landesbehörden bleibt stabil.

Darüber hinaus gelingt:

- die Ansiedlung von Unternehmen in anderen Branchen, die u. a. zu einer Erweiterung der Branchenkompetenzen führen können.
- die Erschließung ergänzender Wirtschaftspotenziale durch die Stärkung des Kultur-, Sport- und Tourismusprofils der Stadt.

3.3.2 Methoden der Gewerbeflächenbedarfsberechnung

Für die Festlegung der Handlungsstrategie ist eine Abschätzung des zukünftigen Gewerbeflächenbedarfs in der Stadt erforderlich.

Um ein relativ genaues Prognoseergebnis zu erzielen, soll auf drei Verfahren zurückgegriffen werden:

1. Fortschreibung des Gewerbeflächenverbrauchs aus der Vergangenheit
2. Bewertung der bisherigen Gewerbeflächennachfrage
3. Berechnung auf der Basis der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten nach der Gewerbe- und Industrieflächenprognose (GIFPRO- Methode)

Zu den Verfahren im Einzelnen:

1. Fortschreibung des Gewerbeflächenverbrauchs aus der Vergangenheit

Diese Methode betrachtet den Umsatz von unbebauten Gewerbeflächen der letzten Jahre und schreibt die daraus resultierenden durchschnittlichen Flächenumsätze für die Zukunft fort. Eine Flächennachfrage, die u.U. auf Grund eines fehlenden geeigneten Angebotes am Standort nicht bedient werden konnte, bleibt dabei ohne Berücksichtigung.

Flächenumsatz

	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	insgesamt
Flächenumsatz in ha	20,3	12,4	26,1	3,3	14,8	3,3	2,9	3,0	2,1	2,7	6,9	9,1	5,2	112,2

Quelle: Land Brandenburg Gutachterausschuss für die Stadt Cottbus

Dieses Verfahren liefert im Ergebnis einen Orientierungswert von durchschnittlich **8,6 ha/a**, die künftig abzudecken sind. In Fortschreibung des durchschnittlichen Umsatzes von 8,6 ha/a ergibt sich für die nächsten 13 Jahre ein Orientierungswert von 111,8 ha.

2. Bewertung der bisherigen Gewerbeflächennachfrage

Für zurückliegende Zeiträume konnte folgende Flächennachfrage bei der EGC mbH registriert werden:

Insgesamt ergab sich für den Betrachtungszeitraum vom 01.01.2005 bis 31.12.2006 eine Grundstücksnachfrage von 83 ha an gewerblicher Baufläche. Davon 17,3 ha Fläche für Industrieansiedlungen.

Die durchschnittliche Erfolgsbilanz lag bei ca. 20 % der angefragten Flächen. Würde man diese Methode linear anwenden, käme ein jährlicher Flächenbedarf von **16,6**

ha/a heraus, was zu einer Vorsorgevolumen von **215,8 ha** führt, wobei anteilig 44,8 ha für GI-Nachfrage vorgehalten werden müssten.

3. Berechnung auf der Basis der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten

Die Arbeitshilfe des MIR zur Flächenprognose bei der Ermittlung des Gewerbeflächenbedarfes gemäß §§ 8 und 9 BauNVO in Brandenburg im Rahmen der Flächennutzungsplanung empfiehlt die modelltheoretische Berechnung nach dem Gewerbe- und Industrieflächenmodell GIFPRO.

Die GIFPRO-Methode berücksichtigt den Bestand und die Struktur der Unternehmen am Standort und in der Region und deren Expansionsverhalten.

Die Berechnung des Flächenbedarfs anhand dieser Methode ist im Anhang 3 ausführlich dargestellt

Dieses Verfahren liefert einen Bedarfswert an Entwicklungsflächen von durchschnittlich

2,0 ha/a

Daraus ergibt sich für die nächsten 10 Jahre ein Gewerbe- und Industrieflächenbedarf von 20 ha; demnach würden

26,0 ha

Fläche bis **2020** bereitzustellen sein.

Dieses Ergebnis wird durch weitere Berechnungsmethoden in der Diplomarbeit „Die Steuerung gewerblicher Bauflächen im Spannungsfeld zwischen Flächenreserve und Bedarfsdeckung“ von Frau Susanne Nikolaus im Wesentlichen bestätigt. Sie geht von einem maximalen Bedarf von 24 ha in den nächsten 10 Jahren aus.

Die Berechnungsmethode ermittelt den durchschnittlichen Gewerbe- und Industrieflächenbedarf für eine Eigenentwicklung bestehender Unternehmen. **Aus aktiven Ansiedlungsstrategien resultierende Flächenbedarfe bleiben in dieser Methode unberücksichtigt.**

Zwischenfazit

Die Ergebnisse der verschiedenen Bedarfsermittlungsmethoden zeigen, dass die Stadt Cottbus zum Planungshorizont 2020 hin eine Gewerbe- und Industrieflächenbedarf von minimal 26 ha bis maximal 216 ha herleitbar ist. Die Methoden stellen alle nur eine Orientierung dar. Der Mittelwert aller drei Methoden läge bei 118 ha Flächenbedarf für die 13 Jahre Entwicklungszeitraum bis 2020. Herausgehobene Einzelfall bezogene Entwicklungen, wie die gezielte Ansiedlung eines großen Unternehmens, können hiermit methodisch nicht erfasst werden.

Der tatsächliche Flächenbedarf leitet sich aus den strategischen politischen Entwicklungszielen zur Standortprofilierung von Cottbus als Industriestandort der Lausitz im nächsten Jahrzehnt ab.

3.3.3 Besondere Bedarfe zur Profilierung des RWK

Ergänzend zum bestandsorientierten Gewerbeflächenbedarf sind Flächen für Unternehmensansiedlungen bereitzustellen, um die besonderen Zielsetzungen erreichen zu können, die dem Zielszenario zugrunde liegen.

Dazu hat sich die Stadt Cottbus das Ziel gestellt, den ehemaligen Heeresflugplatz Cottbus-Nord zu einem

Technologie- und Industrie-Park „TIP Cottbus“

zu entwickeln.

Dieser Standort bietet die in Cottbus und darüber hinaus landesweit einmalige Möglichkeit, die größte zusammenhängende Entwicklungsfläche für die Ansiedlung von Unternehmen mit Nutzungsbedarfen an Industrie- und Gewerbeflächen anzubieten. Dieses Entwicklungspotenzial ist die Basis für eine aktive Ansiedlungspolitik der Wirtschaftsförderung.

Die Entwicklung innerhalb der Kompetenzfelder und auch darüber hinaus, die Ansiedlung von universitätsnahen Instituten und Forschungseinrichtungen vorrangig zur Auftragsforschung für die Industrie, ist Ziel einer strategisch geführten Umnutzung des Areals.

GI-Flächen kann die Stadt künftig nur an diesem Standort bereitstellen; die bisher vorhandenen Flächenpotentiale bieten keine Möglichkeiten dazu bzw. sollen in Übereinstimmung mit den Stadtentwicklungszielen anderen Nutzungen zugeführt werden (strukturelle Anpassung des Stadtorganismus an die Bergbaufolgenutzung im Osten der Stadt).

Am Standort TIP Cottbus sollen folgende Flächenpotentiale genutzt und gezielt mit der Gemeinde Kolkwitz entwickelt werden:

100 ha	GI-Flächen
112,5 ha	Gewerbeflächen

Das sind 212,5 ha neues Gewerbeflächenpotenzial für großräumige Unternehmensansiedlungen.

Dabei befinden sich 119 ha auf dem Gebiet der Stadt Cottbus und 93,5 ha auf dem Gebiet der Gemeinde Kolkwitz.

4. Standortpotenziale

4.1 Bewertung und Eignung der Gebiete

Die gewerblichen Bauflächen der Stadt werden in vier räumliche Schwerpunkte zusammengefasst, für die zum Einen **eine Lage mäßige Bewertung** erfolgt. Hierzu wird auf die im Anhang 4 dargestellte Methodik aus der in der Einleitung genannten Diplomarbeit aufgebaut, wobei jedoch hinsichtlich der Flächenbezeichnung (nach ihrer Lage) und der Flächengröße sowie der inhaltlichen Aussagen Anpassungen und Richtigstellungen vorgenommen wurden.

Die vier Raum-Schwerpunkte bilden:

1. Cottbuser Nordwesten

(Standort-Nr. 2, 3, 4, 5, 6, 7a, 7b, 8, A)

Verkehrsanbindung

Das Areal liegt in guter verkehrlicher Lage. Es hat eine gute Anbindung an die Cottbuser Innenstadt. Das Gelände grenzt direkt an die L 51. Der Autobahnanschluss an die A 15 liegt rd. 7 Kilometer entfernt. In wenigen Minuten ist die Autobahn erreichbar. Der Hauptbahnhof Cottbus ist in 7 Minuten zu erreichen. Eine ÖPNV-Anbindung wird durch die Cottbusverkehr GmbH gewährleistet. Es gibt Haltestellen direkt im Gebiet sowie Haltestellen, die am Rande des Areals liegen.

Die Verkehrslandeplätze Cottbus-Drewitz und Neuhausen liegen ungefähr 20 km entfernt.

Infrastruktur

Das Areal ist nahezu vollständig erschlossen. Die Medien Strom, Telekommunikation, Brauch- und Abwasseranschluss sind auf dem Areal vorhanden. Auf wenigen Flächen sind die Medien Erdgas und Fernwärme nicht angeschlossen.

Angesiedelte Unternehmen

Angesiedelten Unternehmen kommen aus dem Bereich des produzierenden Gewerbes, dem Dienstleistungssektor und aus dem Bereich Logistik. Weitere Unternehmen kommen aus dem Automobilbereich. Aber auch Einrichtungen des Bundes und des Landes, haben sich im Areal niedergelassen.

Preise

Die Preise für einen Quadratmeter Grund und Boden liegen laut Bodenrichtwertkarte zwischen 10 Euro und 30 Euro. An gewerbliche Unternehmen wurden die Grundstücke zwischen 10 Euro und 20 Euro je Quadratmeter veräußert.

Eigentümer

Zum größten Teil gehören die Flächen der Stadt Cottbus bzw. der EGC mbH (50 %). Die übrigen Flächen sind in privatem Besitz. So sind zum Beispiel die gesamten Parzellen der gewerblichen Baufläche Gewerbegebiet CIC II (7b) in privater Hand.

2. Cottbuser Osten

(Standort-Nr.10a,10b, 11, 12, 14, 15, 16, 17, 18, 19a, 19b, 39)

Verkehrsanbindung

Die B 168 grenzt westlich an das Areal. Südlich, tangential zum Gewerbeareal, verläuft die L 49. Somit ist eine optimale Anbindung an das Cottbuser Straßennetz gewährleistet. Mit der zukünftigen Ortsumgehung Cottbus, welche östlich entlang des Areals verlaufen soll, werden die infrastrukturellen Rahmenbedingungen zur Erreichbarkeit des Gewerbeareals verbessert.

Über die B 168 ist der Autobahnanschluss der A 15 im Süden der Stadt in wenigen Minuten erreichbar. Der Cottbuser Hauptbahnhof liegt rd. 6 Kilometer vom Areal entfernt und ist in ungefähr 7 Minuten zu erreichen. Das Areal ist optimal durch den ÖPNV an das gesamte Stadtgebiet angeschlossen.

Infrastruktur

Das Areal ist, bis auf die Erweiterungsfläche Dissenchen Süd II (19b), vollständig erschlossen. Auf dem geplanten Abschnitt wurden noch keine Erschließungsmaßnahmen durchgeführt.

Auf dem Areal sind die Medien Strom, Fernwärme, Telekommunikation, Brauch- und Abwasser vollständig verfügbar. Das Medium Erdgas ist nur auf Teilflächen des Areals vorhanden. Der zurzeit noch vorhandene Gleisanschluss im Gebiet kann bei Bedarf genutzt werden.

Angesiedelte Unternehmen

Die angesiedelten Unternehmen kommen vorrangig aus dem Bauhaupt- und Bauneben Gewerbe. Der Bereich Logistik ist mit großen Unternehmen, wie dem Logistikzentrum der Deutschen Post AG und den Unternehmen CoSpeed Cottbuser Transport & Spedition GmbH vertreten. Auch das produzierende Gewerbe im Bereich Ernährung hat Produktionsstätten in diesem Areal eröffnet. Zudem haben sich verschiedene Unternehmen aus dem Dienstleistungssektor niedergelassen.

Preise

Die Preise pro Quadratmeter Fläche liegen gemäß Bodenrichtwertkarte zwischen 18 Euro und 25 Euro. Gewerbliche Unternehmen haben für die Grundstücke einen Quadratmeterpreis zwischen 10 Euro und 22 Euro gezahlt.

Eigentümer

Das Gebiet hat mehrere Eigentümer. Eine große Anzahl der Flächen gehören der EGC mbH (teilw.12 und teilw.14), der Stadt Cottbus und den Stadtwerken Cottbus GmbH (17 und 18). Zudem gibt es Teile der gewerblichen Bauflächen innerhalb des Areals, die in privater Hand sind.

3. Cottbus Zentrumsnahe Lage

(Standort-Nr. 20, 37, 38)

Verkehrsanbindung

Das gesamte Gelände ist verkehrlich optimal erschlossen. Im Norden grenzt die L 49 an das Areal. Im Süden bietet die Weiterführung der B 168 die ideale Anbindung an das städtische Verkehrsnetz. Über die B 168 ist die Bundesautobahn A 15 in weniger als 10 Minuten zu erreichen. Der Hauptbahnhof liegt direkt vor der Tür und ist fußläufig schnell erreichbar.

Die Anbindung durch den ÖPNV ist als gut zu bewerten. Mehrere Bus- und Straßenbahnhaltestellen am Rande des Areals ermöglichen eine schnelle Verbindung in die Innenstadt von Cottbus.

Infrastruktur

Das Areal ist infrastrukturell gut erschlossen. Die Medien Strom, Telekommunikation, Brauch- und Abwasseranschluss sind vorhanden. Die Flächen der ehemaligen Bahnanlagen haben weder einen Strom-, Telekommunikationsanschluss noch einen Anschluss für Wasser und Abwasser. Insgesamt sind zwei Drittel des Gebietes voll erschlossen.

Angesiedelte Unternehmen

Die wenigen angesiedelten Unternehmen, außerhalb der Flächen der Deutschen Bahn AG, kommen aus dem Bereich Automobile. Auf den Flächen der Deutschen Bahn AG befinden sich stillgelegte Gleisanlagen und brach liegende Gebäude. Ferner befinden sich diverse Verwaltungsgebäude der Deutschen Bahn AG auf den gewerblichen Bauflächen an der Vetschauer Straße. Diese stehen zum Teil seit einigen Jahren leer.

Preise

Die Preise pro Quadratmeter Grund und Boden liegen laut der Bodenrichtwertkarte bei 20 bis 25 Euro.

Eigentümer

Die GE-Flächen Vetschauer Straße gehören zum großen Teil der Deutschen Bahn AG bzw. sind in privater Hand. Das brach liegende Bahnareal ist im Eigentum der Deutschen Bahn AG (38).

4. Cottbuser Süden

(Standort-Nr. 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, B, C)

Verkehrsanbindung

Das Areal befindet sich am Stadtrand im Süden von Cottbus in unmittelbarer Nähe zur A 15. Die in der Nähe liegenden Bundesstraßen B 168 und B 169 ermöglichen eine schnelle und optimale Anbindung an die Cottbuser Innenstadt und in die Region. Der Hauptbahnhof Cottbus liegt 6 Kilometer vom Areal entfernt. Er ist mit dem Auto in 15 Minuten zu erreichen. Das gesamte Areal ist optimal durch den Cottbuser ÖPNV erschlossen.

Infrastruktur

Die Anschlüsse für Wasser und Abwasser, Strom und Telekommunikation sind auf allen Flächen des Areals vorhanden. Die Medien auf den Stadtumbauflächen in der Hegelstraße und Schopenhauerstraße sind vorhanden, aber bisher nur für eine Wohnnutzung ausgerichtet. Das Areal ist voll erschlossen.

Angesiedelte Unternehmen

Aus den verschiedenen Branchen haben sich Unternehmen auf den gewerblichen Bauflächen des Areals angesiedelt. Die Unternehmen kommen vorrangig aus den Bereichen Großhandel, Logistik und Automobile, aber auch das Baugewerbe hat sich in diesem Areal niedergelassen.

Preise

Der Preis pro Quadratmeter schwankt laut Bodenrichtwertkarte je nach Lage zwischen 20 Euro und 40 Euro. Beim Verkauf von Flächen wurden im Gebiet Lipezker Straße zwischen 14,50 Euro und 25 Euro je Quadratmeter erzielt.

Eigentümer

Der größte Teil der Flächen ist in privatem Besitz. Die Stadtumbauflächen Hegelstraße und Schopenhauerstraße gehören der Gebäudewirtschaft Cottbus GmbH, der Cottbuser Wohnungsbaugenossenschaft „Stadt Cottbus“ e. G., der Stadt Cottbus und dem Land Brandenburg.

Schlussfolgerungen

Die strukturelle Bewertung der Flächen führt zu dem Ergebnis, dass die Gewerbegebiete über eine gute bis sehr gute technische und verkehrliche Erschließung verfügen und klare Profilierungen der Flächen ansatzweise vorhanden sind.

Die Vermarktungsergebnisse im Nordwesten und Osten im Kontext mit den Eignungsprofilen zeigen, dass das Preisniveau gemessen am städtischen und regionalen Angebot erschlossener Flächen zu hoch ist.

Die neue Strategie muss bei den Standortqualitäten und der Gestaltung eines marktfähigen Preises ansetzen. Ziel muss es sein, das Preisniveau zu halbieren.

Die gewerblichen Bauflächen werden gleichfalls hinsichtlich ihrer **sektoralen** Eignung untersucht und bewertet. Diese wird für die Branchenkompetenzfelder anhand ihrer Nutzungsanforderungen festgestellt. Auch hierbei bildet die in der Einleitung genannte Diplomarbeit die Grundlage; notwendige Korrekturen und Aktualisierungen wurden vorgenommen. Die Nutzungsanforderungen der Wirtschaftsbereiche sind als Übersicht im Anhang 4 beigefügt.

Übersicht für die Eignung der Gewerbeflächenstandorte nach Branchenkompetenzfeldern

Standort-Nr.	Standortbezeichnung	Energiewirtschaft/ -technologie	Medien/luK-Tech-nik/Techno-	Metallerzeugung, be-, und Verarbeitung, Mechatronik	Schienenverkehrstechnik	Ernährungswirtschaft
1	Möbeldorf Willmersdorf			+		+
2	Betriebshof Cottbusverkehr		++	+	+	
3	Verlängerung Querstraße		++			+
4	Siedlung Nord I - III		+	+		
5	Sielower Landstraße Ost			+		
6	Sielower Landstraße West		++	+		+
7a	CIC I	+	+	++		+
7b	CIC II	+	++	++		
8	Am Flugplatz	+	+	+		+
9	G.-Hauptmann-Straße (TKC)		+++			++
10a	ehem. Industriegebiet Ost I	+		++	+	+
10b	ehem. Industriegebiet Ost II			++	+	+++
11	Merzdorf Am Sportplatz	+		+++	++	+
12	Am Merzdorfer Weg	+		+++	++	+++
13	Am Nordring		(++)			
14	Dissenchen Nord			++	+++	+
15	Kalksandsteinwerk	(+)		(+)		
16	An der Pastoa			+		+
17	Am Alten Heizkraftwerk	+++		++	+	++
18	Am Neuen Heizkraftwerk	+++		++	+	++
19a	Dissenchen Süd I	++		++	+	++
19b	Dissenchen Süd II	(++)		(++)	(+++)	
20	Vetschauer Straße	+	++	+	+	
21	Südeck		++			+
22	Ringstraße		++			
23	Lipezker Straße		+			
24	Gaglower Landstraße	+	+	+		
25	Seegraben		+++	+		+
26	Am Marktkauf		++			+
27	Autohaus Schulze			+		
28	Autobahnmeisterei					
29	Gallinchener Hauptstraße					
30	Eichenstraße					(+)
31	GE 5 Lange Straße			+		
32	GE 2 Lange Straße			+		+
33	Am Schorbuser Weg			+		
34	Erweiterung Schorbuser Weg					(+)
35	Am Telering		+			
36	Tagesanlagen	++		+	++	+
37	An der Werkstatt				(+)	
38	Am Spreewaldbahnhof				++	
39	Stadtring West			+		+
A	TIP einschließl. Kolkwitz	++	++	+++		+
B	Schopenhauerstraße		+++	+		+
C	Hegelstraße		+++	+		+

+++ sehr gute Eignung ++ gute Eignung +geeignet () in Pkt 4.2.3 zur Rücknahme empfohlene Standorte

Die Auswertung im Verknüpfen von Brancheneignung und Raum-Schwerpunkt ergibt folgende Priorisierung für die weitere Entwicklung der Raum-Cluster und künftiger Vermarktungsstrategien für die ungenutzten Flächenpotenziale sowie die Neuausweisungen:

Der Nordwesten ist besonders für Metall/Mechatronik und Medien/IKT teils auch für Ernährungswirtschaft und Energietechnik/-technologien geeignet.

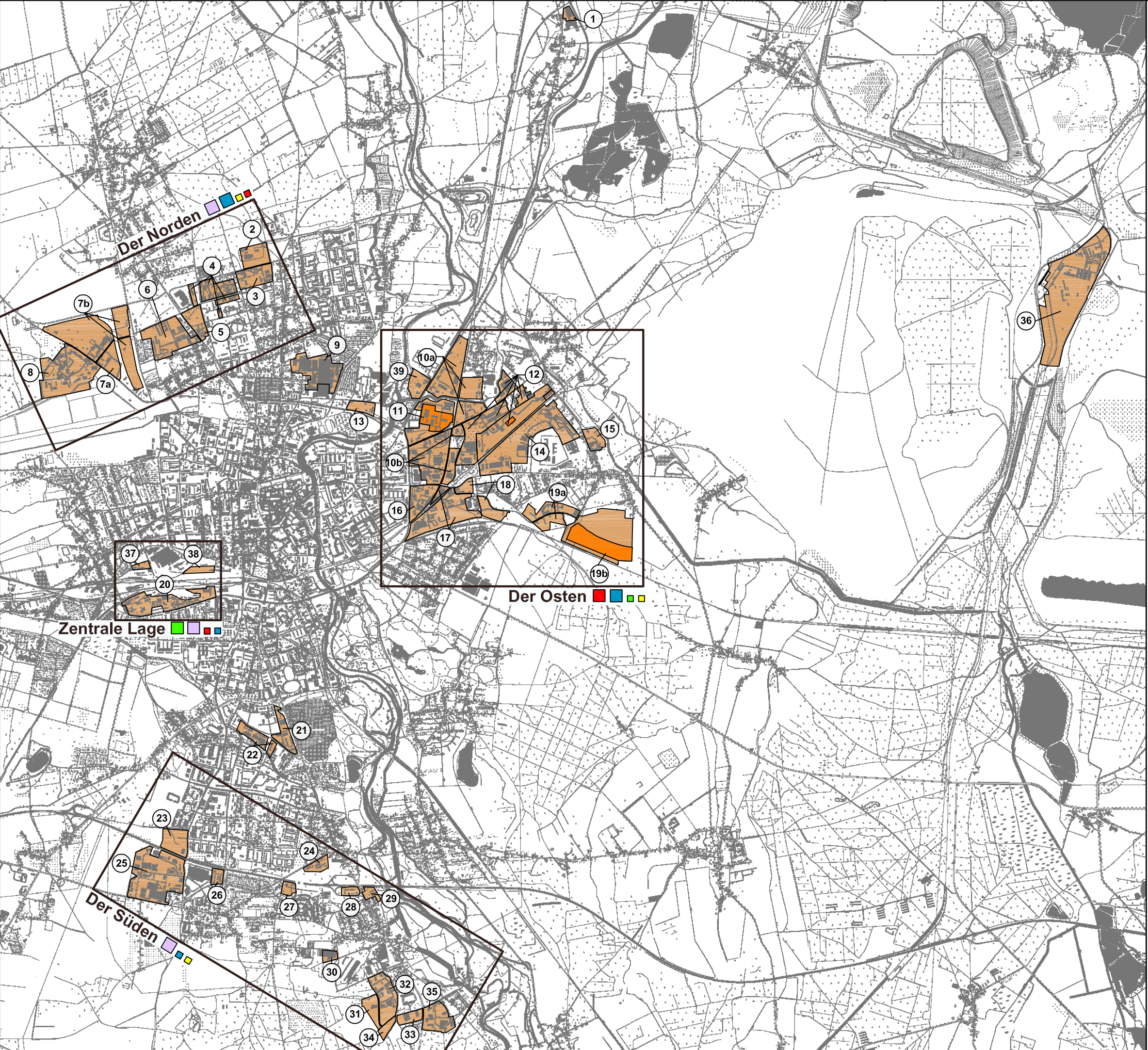
Der Osten ist besonders für Energietechnik/-technologien und Metall/Mechatronik sowie teils für Schientechnik und Ernährungswirtschaft geeignet.

Die zentrumsnahe Lage ist gut für Schientechnik und Medien/IKT sowie teils für Energietechnik/-technologien und Metall/Mechatronik geeignet.

Der Süden ist besonders für Medien/IKT und teils für Metall/Mechatronik und Ernährungswirtschaft geeignet.

In Summe kann festgestellt werden, dass die Bestands- und Erweiterungsflächen sowie die Neuausweisungen besondere Eignung für die Branchenkompetenzen Metall/Mechatronik und Medien/IuK-Technologien aufweisen.

Die Bewertung der gewerblichen Bauflächen nach Standortpotenzialen (Lage mäßige Bewertung) und Nutzungsanforderungen dient dazu, Ableitungen für die Zielkategorie zu bilden.



Nr.	Bezeichnung	Fläche
1	Möbeldorf Willmersdorf	1,7
2	Betriebshof Cottbusverkehr	10,0
3	Verlängerte Querstraße	8,8
4	Siedlung Nord I-III	14,5
5	Sielower Landstraße Ost	5,9
6	Sielower Landstraße West	18,1
7a	CIC I	4,6
7b	CIC II (Planung)	33,6
8	Am Flugplatz	34,0
9	G.-Hauptmann-Str. (TKC)	22,9
10a	ehem. Industriegebiet Ost I	35,9
10b	ehem. Industriegebiet Ost II	33,3
11	Merzdorf Am Sportplatz	18,4
12	Am Merzdorfer Weg	49,9
13	Am Nordring	4,5
14	Dissenchen Nord	40,2
15	Kalksandsteinwerk	5,6
16	An der Pastoa	10,1
17	Am Alten Heizkraftwerk	21,4
18	Am Neuen Heizkraftwerk	8,4
19a	Dissenchen Süd I	11,2
19b	Dissenchen Süd II (Planung)	ca.36,9
20	Vetschauer Straße	19,9
21	Südeck	6,3
22	Ringstraße	7,1
23	Lipezker Straße	8,8
24	Gaglower Landstraße	3,9
25	Seegraben	40,3
26	Am Marktkauf	2,7
27	Autohaus Schulze	2,6
28	Autobahnmeisterei	2,3
29	Gallinchener Hauptstraße	2,5
30	Eichenstraße	2,3
31	GE 5 Lange Straße	4,2
32	GE 2 Lange Straße	14,1
33	Am Schorbuser Weg	4,2
34	Erweiterung Am Schorbuser Weg	2,6
35	Am Teling	12,5
36	Tagesanlagen	72,8
37	An der Werkstatt	1,8
38	Am Spreewaldbahnhof	2,8
39	Stadtring West	6,7

LEGENDE

Gewerbegebiete gem. § 8 BauNVO

Industriegebiete gem. § 9 BauNVO

Branchenkompetenzfelder

Medien / IKT

Metall

Ernährung

Energie

Schientechnik

Tabelle 2: Übersicht der Gebietseignung nach Zielkategorien

Anzahl Standorte	Standort-Nr.	Standortbezeichnung der Gewerbegebiete (GG)	Bestands- und Erweiterungsflächen Gesamt GE/GI Fläche (ha)	Auslastung in %	Standortpotenzial			Nutzungsanforderungen der Branchenkompetenzfelder					Zielkategorie
					Lage	Verkehrs-anbindung	Techn. Infra-struktur	Energiewirtschaft/-technologie	Medien/IuK-Technik/Technologie	Metallerzeugung, be- und verarbeitung, Mechatronik	Schienerkehrstechnik	Ernährungswirtschaft	
1	1	Möbeldorf Willmersdorf	1,7	100	++	++	++			+		+	Anpassung
2	2	Betriebshof Cottbusverkehr	10,0	80	++	++	+++		++	+	+		konsolidiert
3	3	verlängerte Querstraße	8,8	75	++	++	+++		++			+	konsolidiert
4	4	Siedlung Nord I-III	14,5	95	++	++	+++		+	+			konsolidiert
5	5	Sielower Landstraße Ost	5,9	48	++	++	+++			+			konsolidiert
6	6	Sielower Landstraße West	18,1	61	++	++	+++		++	+		+	konsolidiert
7	7a	CIC I	4,6	40	++	++	++	+	+	++		+	Revitalisierung
8	7b	CIC II	33,6	0	++	++	0	+	++	++			Revitalisierung
9	8	Am Flugplatz	34,0	10	++	++	++	+	+	+		+	Revitalisierung
10	9	G.-Hauptmann-Straße (TKC)	22,9	100	++	++	+++		+++			++	Anpassung
11	10a	ehem. Industriegebiet Ost I	35,9	70	++	++	++	+		++	+	+	Revitalisierung/Flächenrücknahme teilw.
12	10b	ehem. Industriegebiet Ost II	33,3	60	++	++	++			++	+	+++	Revitalisierung
13	11	Merzdorf Am Sportplatz	18,4 (10,9 GE/7,5 GI)	80	++	++	+++	+		+++	++	+	Revitalisierung
14	12	Am Merzdorfer Weg	49,9 (48,8 GE/1,1 GI)	80	++	++	+++	+		+++	++	+++	Revitalisierung/Flächenrücknahme teilw.
15	13	Am Nordring	4,5	30	++	++	++		(++)				Flächenrücknahme
16	14	Dissenchen Nord	40,2	45	++	++	+++			++	+++	+	Anpassung/Flächenrücknahme teilw.
17	15	Kalksandsteinwerk	5,6	0	++	++	++	(+)		(+)			Flächenrücknahme
18	16	An der Pastoa	10,1	30	++	++	++			+		+	Anpassung
19	17	Am alten Heizkraftwerk	21,4	15	++	++	++	+++		++	+	++	Revitalisierung
20	18	Am neuen Heizkraftwerk	8,4	0	++	++	++	+++		++	+	++	Revitalisierung
21	19a	Dissenchen Süd I	11,2	43	++	++	++	++		++	+	++	Revitalisierung
22	19b	Dissenchen Süd II	36,9 (20,7 GE/16,2 GI)	0	++	+	0	(++)		(++)	(+++)		Flächenrücknahme
23	20	Vetschauer Straße	19,9	45	+++	+++	+	+	++	+	+		Anpassung
24	21	Südeck	6,3	98	+++	++	+++		++			+	konsolidiert
25	22	Ringstraße	7,1	90	+++	++	+++		++				Anpassung
26	23	Lipezker Straße	8,8	47	+++	++	+++		+				konsolidiert
27	24	Gaglower Landstraße	3,9	40	+++	++	+++	+	+	+			Anpassung
28	25	Seegraben	40,3	90	+++	+++	+++		+++	+		+	konsolidiert
29	26	Am Marktkauf	2,7	80	+++	+++	+++		++			+	Anpassung
30	27	Autohaus Schulze	2,6	100	+++	+++	+++			+			Anpassung
31	28	Autobahnmeisterei	2,3	100	+++	+++	+++						konsolidiert
32	29	Gallinchener Hauptstraße	2,5	80	+++	+++	+++						Flächenrücknahme
33	30	Eichenstraße	2,3	100	+++	+	+++					(+)	Flächenrücknahme
34	31	GE 5 Lange Straße	4,2	50	+++	++	+++			+			konsolidiert
35	32	GE 2 Lange Straße	14,1	80	+++	++	+++			+		+	konsolidiert
36	33	Am Schorbuser Weg	4,2	100	+++	++	+++			+			Anpassung
37	34	Erweiterung Schorbuser Weg	2,6	0	+++	++	0					(+)	Flächenrücknahme
38	35	Am Telering	12,5	85	+++	++	+++		+				konsolidiert
39	36	Tagesanlagen	72,8	70	++	++	+++	++		+	++	+	Anpassung
40	37	An der Werkstatt	1,8	0	+++	+	++				(+)		Flächenrücknahme
41	38	Am Spreewaldbahnhof	2,8	0	+++	++	+				++		Revitalisierung
42	39	Stadtring West	6,7	70	++	++	+++			+		+	Revitalisierung
			650,3 (625,5 GE/24,8 GI)										
43	A	TIP einschl. Kolkwitz	212,5 (112,5GE/100GI)	0	++	++	0	++	++	+++		+	Neuausweisung
44	B	Schopenhauerstraße	13	0	++	++	+		+++	+		+	Neuausweisung
45	C	Hegelstraße	18	0	++	++	+		+++	+		+	Neuausweisung

+++ sehr gute Eignung ++ gute Eignung +geeignet () in Pkt 4.2.3 zur Rücknahme empfohlene Standorte

Stand: 15.03.2007

4.2 Zielplan der Gewerbeflächenentwicklung

Durch die Einordnung der Gewerbeflächen in Zielkategorien lässt sich erkennen, wie lagebezogene und nutzungsbezogene Standortfaktoren ausgeprägt sind und welcher Handlungsbedarf abzuleiten ist.

Ausgehend von den vorgenommenen Bewertungen wird ein Zielplan erstellt, der nachfolgende Aussagen enthält:

1. Einordnung der Bestandsgebiete in Zielkategorien
2. Standortvorschläge für Flächenneuausweisungen
3. Standortvorschläge für Rücknahmen der Nutzung als gewerbliche Baufläche

Anhand der Auslastungskategorie und der Flächenbewertung erfolgt für sämtliche Bestandsflächen die Einordnung in eine Zielkategorie.

Damit werden folgende Ziele verfolgt:

- Weitere qualitative Entwicklung von Bestandsgebieten
- Konkretisierende Festlegung von Flächen des Stadtumbaus, die für die Ansiedlung von gewerblichen Unternehmen bereitgestellt werden
- Umsetzung des städtebaulichen Leitbildes der 1. Fortschreibung des STUK
- Schaffung eines landesweit einmaligen Flächenangebotes für die Ansiedlung von Unternehmen mit Bedarf an GI-Flächen (TIP)
- Teilweise Verzicht auf den Fortbestand von ungenutzten Kapazitäten im GE-Flächenangebot
- Umsetzung ökologischer Zielstellungen durch Flächennutzungsumwandlungen
- Konzentration von Maßnahmen auf diejenigen Gebiete, deren strukturelle Eigenschaften und nutzerbezogene Eignung eine positive Entwicklung erwarten lassen
- Prioritätensetzung für gezielte Vermarktungsstrategien
- Konzentration des Fördermitteleinsatzes

Die künftige Entwicklung von Flächen für die gewerbliche Nutzung erfolgt in folgenden

Zielkategorien

- **Bestandsgebiete**
 - **Konsolidierte Gebiete** (standortgerechte Lage für GE-Nutzung)
 - **Revitalisierungsgebiete** (Stärkung der gewerblichen Nutzung durch Vermarktungsintensivierung)
 - **Anpassungsgebiete** (Umsetzung der Stadtumbauziele und Entwicklung den Flächen über Marktprozesse)
- **Flächenneuausweisungen**
 - **Flächen des Stadtumbaus** (Nutzungsänderungen aus den Stadtumbauzielen)
 - Flächen für Unternehmen, die GI-Ausweisung erfordern, damit **Flächenvorsorge** für Ansiedlungen von Großunternehmen und **erforderlicher GI-Ausweisung** (Vorhalten unzerschnittener, großer Areale durch Konversion ehemals militärisch genutzter Flächen)

- **Flächenrücknahme**

- **Teilflächen** aus Anpassungen (Nutzungsänderungen gemäß langfristigen Stadtentwicklungs- und Stadtumbauzielen)

4.2.1 Bestandsgebiete

Konsolidierte Gebiete (standortgerechte Lage für GE-Nutzung)

Diese Gebiete besitzen sehr gute nutzerbezogene Eigenschaften. Das heißt, sie weisen sehr gute Standortbedingungen auf. Die Auslastungskategorie ist Standort gerecht. Es gibt keine wesentlichen Konflikte mit angrenzenden Nutzungen. Diese Gebiete sind in der weiteren Entwicklung „Selbstläufer“.

Als **konsolidierte Gebiete** gelten:

Standort-Nr.

2	Betriebshof Cottbusverkehr
3	Verlängerte Querstraße
4	Siedlung Nord I – III
5	Sielower Landstraße Ost
6	Sielower Landstraße West
21	Südeck
23	Lipezker Straße
25	Seegraben
28	Autobahnmeisterei
31	GE 5 Lange Straße
32	GE 2 Lange Straße
35	Am Telering

Revitalisierungsgebiete (Stärkung gewerblicher Nutzung durch Vermarktungsintensivierung und Standortfaktorenverbesserung)

Diese Gebiete haben eine gute langfristige Entwicklungsperspektive und grundlegende gewerbliche Eignung, jedoch einschränkende Standortbedingungen. Die Wiederbelebung und Erneuerung des jeweiligen Gebietes muss durch Verbesserung der Standortbedingungen gelingen. Damit werden eine Stärkung der bestehenden gewerblichen Strukturen und eine Unterstützung neuer Entwicklungen gewährt. Bestehende Konflikte mit angrenzenden Nutzungen können gemindert werden.

Für eine **Revitalisierung** kommen folgende Standorte in Betracht:

Standort-Nr.

7a	CIC I
7b	CIC II
8	Am Flugplatz
10a	ehem. Industriegebiete Ost I
10b	ehem. Industriegebiete Ost II
11	Am Merzdorfer Sportplatz
12	Am Merzdorfer Weg (Flächen teilweise)
17	Am Alten Heizkraftwerk
18	Am Neuen Heizkraftwerk
19a	Dissenchen Süd I
38	Am Spreewaldbahnhof
39	Stadtring West

Anpassungsgebiete(Umsetzung der Stadtumbauziele und Entwicklung über Marktprozesse)

In diesen Gebieten treten verstärkte Nutzungskonflikte mit der Umgebung auf. Es bestehen komplizierte städtebauliche Situationen. In den Gebieten ist ein erheblich untergenutzter Flächenanteil bei gleichzeitig verfügbaren besser geeigneten Flächen in anderen Lagen. Die Gebiete enthalten Nutzungsoptionen für Handwerk und ausgewählte Dienstleistungen mit flexiblen Standortanforderungen. Die Entwicklungen von Bestandsunternehmen werden unterstützt.

Die **Anpassungsgebiete** sind:

Standort-Nr.

- | | |
|-----------|-------------------------------------|
| 1 | Möbeldorf Willmersdorf |
| 9 | Gerhart-Hauptmann-Straße |
| 14 | Dissenchen Nord (Flächen teilweise) |
| 16 | An der Pastoa |
| 20 | Vetschauer Straße |
| 22 | Ringstraße |
| 24 | Gaglower Landstraße |
| 26 | Am Marktkauf |
| 27 | Autohaus Schulze |
| 33 | Am Schorbuser Weg |
| 36 | Tagesanlagen |

4.2.2 Flächenneuausweisungen

Flächen des Stadtumbaus (Nutzungsänderung aus STUK-Zielen)

Die Wohnnutzung ist infolge des Schrumpfungsprozesses der Stadt Cottbus nicht mehr auf diesen Flächen siedlungsstrukturell erforderlich. Die Nutzungsoptionen für andere Nutzungsarten entsprechend der Lagegunst im Stadtgefüge und dem verkehrlichen sowie technischen Erschließungsgrad werden gemäß dem STUK auf „gewerbliche Bauflächen“ wechseln.

Aus der STUK-Fortschreibung leiten sich die **Standorte** ab:

Standort-Nr.

- | | |
|----------|------------------------------|
| C | Sachsendorf Hegelstraße |
| B | Sachsendorf Schopenhauerstr. |

Flächen für Unternehmen, die GI-Ausweisung erfordern (auch besonderer Flächenbedarf)

Die besonderen Standortanforderungen hinsichtlich überörtlicher verkehrlicher Erreichbarkeit und Einordnung in die Stadtstruktur sowie das Verlangen nach großen, unzerschnittenen Flächenarealen ohne wesentliche bauliche Vorprägung erfordern aufgrund des sehr geringen Angebotes an GI-geeigneten Flächen eine Neuausweisung im Stadtgefüge.

Eine **Standorteignung** aus der vorzunehmenden Konversion der bisherigen Sondergebietsfläche „Militär“ besitzt:

Standort-Nr.

- | | |
|----------|-------------|
| A | TIP Cottbus |
|----------|-------------|

4.2.3 Flächenrücknahme (Teilflächen aus Anpassungsbereichen und komplette Standorte)

Diese Kategorie enthält Flächen, die auf ihre langfristige Eignung für eine gewerbliche Nutzung überprüft wurden. Im Ergebnis wird die Rücknahme der gewerblichen Nutzung für die gesamte Fläche bzw. für Teile vorgesehen.

Die neuen Nutzungsziele für die Flächen werden im Zuge der INSEK-Planung, der FNP-Änderung oder spezieller Konzepte (z.B. Masterplan Cottbuser Ostsee) festgelegt oder folgen den bereits vorhandenen Nutzungen oder Zielvorgaben aus der STUK-Fortschreibung.

Das betrifft folgende **Standorte**:

Fläche	Neue Nutzung
Standort-Nr.	
10a ehem. Industriegebiet Ost I (teilweise)	Grün
12 Am Merzdorfer Weg (teilweise)	MP Cottbuser Ostsee
13 Am Nordring	Fl. f. Ver- und Entsorgung
14 Dissenchen Nord (teilweise)	MP Cottbuser Ostsee
15 Kalksandsteinwerk	MP Cottbuser Ostsee
19b Dissenchen Süd II	SO Freizeit / Sport / Messe
29 Gallincher Hauptstraße	Grün
30 Eichenstraße	MI oder Grün
34 Erweiterung Schorbuser Weg	Grün
37 An der Werkstatt	Grün

Erläuterungen:

In 10a besteht eine geringe Lagegunst durch Nachbarschaftskonflikte zum Wohnen in der Hammergrabensiedlung. Die Teilflächen aus 12 und 14 sollen sich gemäß den Zielen des Masterplanes Cottbuser Ostsee langfristig strukturell an den neuen Charakter des „Parkway“ anpassen. Der Solitärstandort 13 ist nach Eigentümerwechsel dem Charakter nach wieder der Kategorie Ver- und Entsorgungsflächen zuzuordnen, wie er früher bereits war. Für die Solitärlage des ehemaligen Kalksandsteinwerkes gibt es keine gewerbliche Alternative. Die vorzeitige Standortaufgabe sollte für die Anpassung an die Ziele des Masterplanes Cottbuser Ostsee genutzt werden. Die bisherige Erweiterungsfläche 19b hat zwar eine gute Lagegunst bei Existenz der noch zu bauenden Ortsumgehung B 168n, die Nutzungsziele stehen aber inzwischen mit der StVV-Beschlussfassung zum Masterplan Cottbuser Ostsee in 2006 auf dem Prüfstand. Da derzeit noch keine Erschließung des Standortes erfolgte, sollten die Nutzungsinhalte jetzt neu an den Langfristzielen der Verknüpfung von Branitzer Park- und Kulturlandschaft mit der Bergbaufolgelandschaft bei Dissenchen-Schlichow orientiert werden. Der recht kleine Standort 29 wird durch die in Planfeststellung befindliche Ergänzung BAB-Auffahrt Cottbus-Süd zerschnitten und ist als wahrnehmbarer Gewerbestandort dann nicht mehr existent. Der solitär liegende Standort 30 ist leer stehend und zu letzt als Sondergebietsnutzung betrieben worden. Er steht im Konflikt zur benachbarten Wohnbebauung und sollte nicht mehr als Gewerbestandort reaktiviert werden. Der am äußeren Siedlungsrand liegende bisher nicht erschlossene Standort 34 sollte nicht mehr belegt werden und Landschaftsraum bleiben. Der Standort 37 ist in der Lagegunst schwach und ist durch herangerückte Wohnbebauung kaum mehr konfliktarm als Gewerbestandort zu revitalisieren.

4.2.4 Schwerpunkte der künftigen Flächenentwicklung

Die **konsolidierten Bestandsgebiete** bieten für ihre **bestimmte** gewerbliche Nutzung sehr gute Standortbedingungen. Die ungenutzten Flächen dieser Gebiete stehen für weitere Investitionen bereit, ohne dass Infrastrukturmaßnahmen erforderlich sind. Die auf Grund der Marktsituation noch verfügbaren Flächen sind durch eine verstärkte Vermarktung auszulasten.

„Konsolidierte“ Gebiete befinden sich überwiegend im Cottbuser Nordraum sowie dem Nordwesten bzw. im Süden in unmittelbarer Nähe der Hauptverkehrsachsen.

Revitalisierungsgebiete erstrecken sich vor allem im Cottbuser Osten und im Bereich des Flugplatzgeländes. Diese traditionellen Gewerbestandorte im Osten verfügen über gute infrastrukturelle Anbindungen und weisen selten Probleme mit angrenzenden Nutzungen auf. Das erhebliche noch vorhandene Flächenpotenzial bedarf allerdings einer Aufbereitung, die durch den konzentrierten Einsatz von Fördermitteln zu erreichen ist. Die Stärkung des verarbeitenden Gewerbes und die verstärkte Entwicklung brachliegender Flächen sind zwei grundlegende Ziele dieser Kategorie.

Vorrang bei den **Anpassungsgebieten** hat die Bestandssicherung der vorhandenen gewerblichen Nutzungen und ist durch betriebsbezogene Förderung der Unternehmensstrukturen zu gewährleisten. Eine flächenbezogene Förderung dieser Gebiete wird als nachrangig angesehen.

Eine **Flächenvorsorge** ist für Neuansiedlungen zu treffen. Schwerpunkt ist die Sicherung von Flächen, die den qualitativen Anforderungen entsprechen. Dazu zählen die optimale Verkehrsanbindung und die Möglichkeit der Ansiedlung von Industriebetrieben.

Eine **Flächenrücknahme** ist für Bestands- und Erweiterungsflächen, die weder die qualitativen Anforderungen erfüllen noch eine hinreichende Auslastung aufweisen, vorzunehmen.

Fazit

Der Entwicklungsschwerpunkt von GE/GI-Flächen liegt in den Jahren bis 2020 im Norden/Nordwesten und Osten der Stadt in den dortigen 11 Revitalisierungsgebieten und der Neuausweisung TIP.

Die **11 Revitalisierungsgebiete/ Prioritären Gebiete und die Neuausweisung TIP** sind:

Revitalisierungsgebiete/ Prioritäre Gebiete

Im Norden/Nordwesten

Standort-Nr.

7a	CIC I
7b	CIC II
8	Am Flugplatz

Im Osten

Standort-Nr.

10a	ehem. Industriegebiete Ost I
10b	ehem. Industriegebiete Ost II
11	Am Merzdorfer Sportplatz
12	Am Merzdorfer Weg (Flächen teilweise)
17	Am Alten Heizkraftwerk
18	Am Neuen Heizkraftwerk
19a	Dissenchen Süd I
39	Stadtring West

Neuausweisung TIP

A	TIP - Cottbus
----------	---------------

4.3 Flächenbilanz

Mit der Umsetzung des Gewerbestättenentwicklungskonzeptes ergibt sich folgende Flächenbilanz (Im detail sind die Veränderungen in der Tabelle 3: Gesamtübersicht Flächenbilanz für Zielplan 2020 dargestellt):

Flächenrücknahme

	Gesamt	davon GE	davon GI
<u>Bestand</u>	<u>650,3 ha</u> (100 %)	625,5 ha (96 %)	24,8 ha (4 %)
davon genutzt	360,9 ha (55 %)	352,5 ha (54 %)	8,6 ha (1 %)
davon ungenutzt (Potenziale)	289,4 ha (45 %)	273,2 ha (43 %)	16,2 ha (2 %)
<u>Flächenrücknahme</u>	<u>85,0 ha</u> (13 %)	68,8 ha (11 %)	16,2 ha (2 %)
davon auf genutzten Flächen	5,6 ha (1 %)	5,6 ha (1 %)	0 ha (0 %)
davon auf unge- nutzten Flächen (Potenziale)	79,4 ha (12%)	63,2 ha (10 %)	16,2 ha (2 %)
<u>Zielgröße 2020</u>	<u>565,3 ha</u> (87 %)	556,7 ha (86 %)	8,6 ha (1 %)
davon bereits genutzt	360,9 ha (55 %)	352,3 ha (54 %)	8,6 ha (1 %)
davon zur Zeit ungenutzte Potenziale bis 2020	204,4 ha (32 %)	204,4 ha (32 %)	0 ha (0 %)
darunter in den Entwicklungs- schwerpunkten (11 Revitalisie- rungsgebiete)	123,0 ha (20 %)	123,0 ha (20 %)	0 ha (0 %)

- ⇒ Von 650,3 ha Flächen werden 85 ha Flächen anderen Nutzungen zugeführt
- ⇒ Das entspricht einer **Reduzierung um 13 %** auf 87 %

Flächenneuausweisungen (Flächen des Stadtumbaus)

	Gesamt	davon GE	davon GI
Flächen- Neuausweisung (Stadtumbauflächen)	<u>31,0 ha</u> (100 %)	31,0 ha (100 %)	0 ha (0 %)
davon ungenutzt (Potenziale)	31,0 ha (100 %)	31,0 ha (100 %)	0 ha (0 %)

Im Ergebnis des Stadtumbauprozesses gemäß STUK entstehen im Stadtteil Sachsendorf-Madlow auf den Rückbauflächen in der Hegel- und der Schopenhauerstraße neue Flächenpotenziale:

- ⇒ Im Zuge des **Stadtumbauprozesses** können gemäß STUK und TK Sachsendorf **31,0 ha** Fläche für gewerbliche Nutzungen bereitgestellt werden.

Flächenpotenziale gemäß Zielplan 2020
Gewerbliche Entwicklung und besondere Bedarfe

Gewerbliche Entwicklung

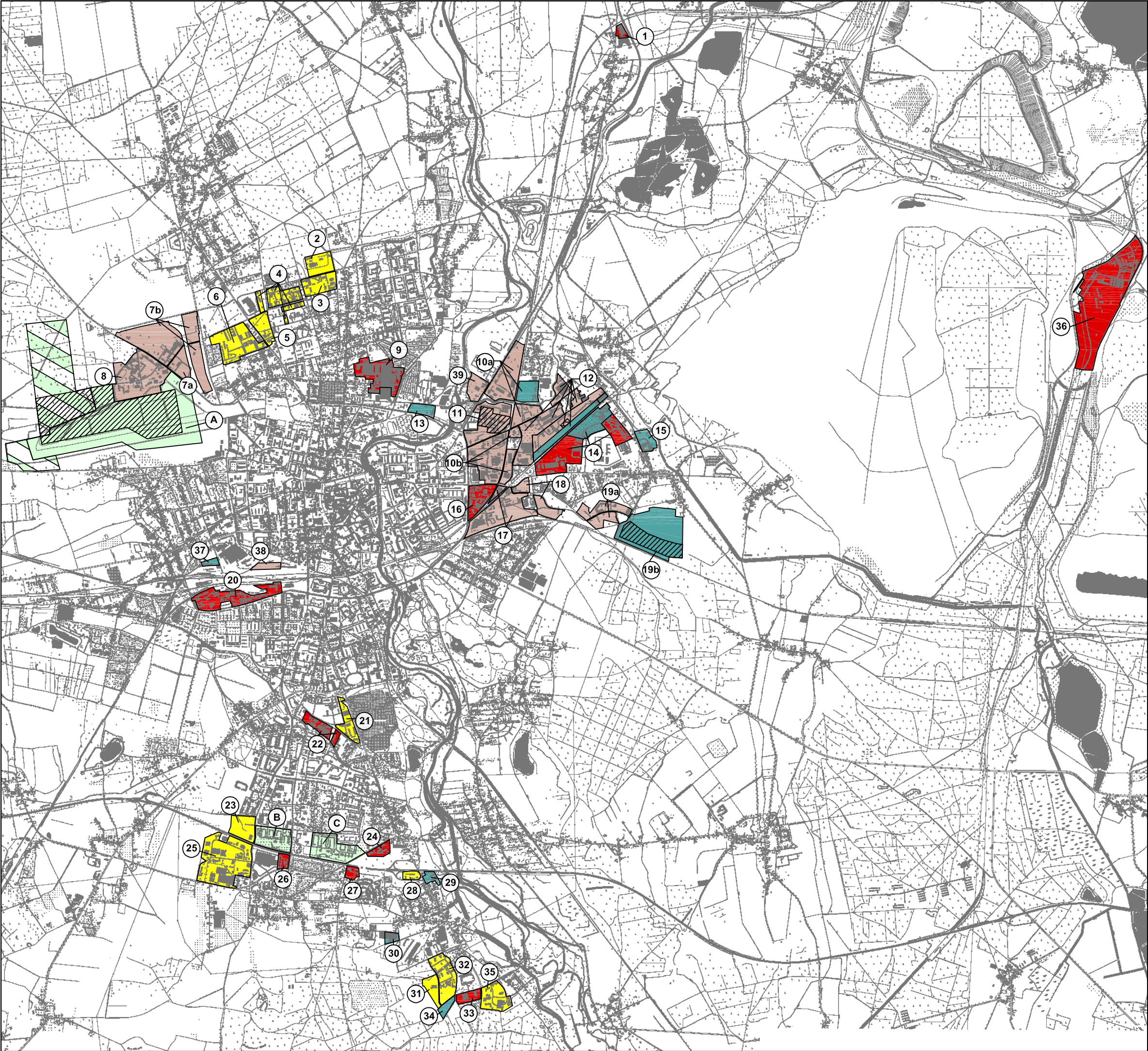
	Gesamt	davon GE	davon GI
Aus den Bestandsflächen 2007	565,3 ha (100 %)	556,7 ha (98 %)	8,6 ha (2 %)
davon bereits genutzt	360,9 ha (64 %)	352,5 ha (62 %)	8,6 ha (2 %)
davon zur Zeit ungenutzte Potenziale bis 2020	204,4 ha (36 %)	204,4 ha (36 %)	0 ha (0 %)
darunter in den Entwicklungsschwerpunkten (11 Revitalisierungsgebiete)	123,0 ha (22 %)	123,0 ha (22 %)	0 ha (0 %)
Aus Flächen-neuweisung (Stadtumbauflächen)	31,0 ha (100 %)	31,0 ha (100 %)	0 ha (0 %)
davon zur Zeit ungenutzte Potenziale bis 2020	31,0 ha (100 %)	31,0 ha (100 %)	0 ha (0 %)
<u>Verfügbare Potenziale bis 2020</u>	<u>235,4 ha</u> (100 %)	235,4 ha (100 %)	0 ha (0 %)

- ⇒ **Für die gewerbliche Entwicklung** stehen Flächenpotenziale in Gewerbegebieten in einer Größe von **235,4 ha für Neuansiedlungen** zur Verfügung.
- ⇒ Den künftigen Entwicklungsschwerpunkt bilden die 11 Revitalisierungsgebiete. Im Nordwesten und Osten mit 123 ha teils gut erschlossenem Flächenpotenzial.

Besondere Bedarfe – TIP - Cottbus

	Gesamt	davon GE	davon GI
<u>Potenziale für Besondere Bedarfe bis 2020</u> – Stadt Cottbus	<u>119,0 ha</u> (100 %)	51,0 ha (43 %)	68,0 ha (57 %)
Potenziale für Besondere Bedarfe bis 2020 – Gemeinde Kolkwitz	93,5 ha (100 %)	61,5 ha (66 %)	32,0 ha (34 %)
Potenziale für Besondere Bedarfe bis 2020 – gesamt <u>TIP – Cottbus</u>	<u>212,5 ha</u> (100 %)	112,5 ha (53 %)	100,0 ha (47 %)

- ⇒ Für die Umsetzung des Entwicklungsszenarios „**Profilierung als Regionaler Wachstumskern**“ stehen **in der Stadt Cottbus** im Rahmen der Konversion **119 ha Fläche, davon 68 ha GI-Fläche**, zur Verfügung.
- ⇒ Zusammen mit dem auf dem Gebiet der Gemeinde Kolkwitz liegenden Teil der Konversionsfläche stehen für das Entwicklungsprojekt TIP - Cottbus 212,5 ha Fläche, davon 100 ha GI-Fläche, neu zur Verfügung.
- ⇒ Der zukünftig als TIP bezeichnete Entwicklungsstandort umfasst mit den Standorten A (212,5 ha (einschließlich Kolkwitz)) und Nr. 8 Am Flugplatz (34 ha) in Summe 246,5 ha.
- ⇒ Mit diesem Flächenangebot verfügt die Stadt über das größte zusammenhängende Entwicklungspotenzial für industrielle Großansiedlungen.



Nr.	Bezeichnung	Fläche
1	Möbeldorf Willmersdorf	1,7
2	Betriebshof Cottbusverkehr	10,0
3	Verlängerte Querstraße	8,8
4	Siedlung Nord I-III	14,5
5	Sielower Landstraße Ost	5,9
6	Sielower Landstraße West	18,1
7a	CIC I	4,6
7b	CIC II (Planung)	33,6
8	Am Flugplatz	34,0
9	G.-Hauptmann-Str. (TKC)	22,9
10a	ehem. Industriegebiet Ost I	35,9
10b	ehem. Industriegebiet Ost II	33,3
11	Merzdorf Am Sportplatz	18,4
12	Am Merzdorfer Weg	49,9
13	Am Nördring	4,5
14	Dissenchen Nord	40,2
15	Kalksandsteinwerk	5,6
16	An der Pastoa	10,1
17	Am Alten Heizkraftwerk	21,4
18	Am Neuen Heizkraftwerk	8,4
19a	Dissenchen Süd I	11,2
19b	Dissenchen Süd II (Planung)	ca.36,9
20	Vetschauer Straße	19,9
21	Südeck	6,3
22	Ringstraße	7,1
23	Lipezker Straße	8,8
24	Gaglower Landstraße	3,9
25	Seegraben	40,3
26	Am Marktkauf	2,7
27	Autohaus Schulze	2,6
28	Autobahnmeisterei	2,3
29	Gallinchener Hauptstraße	2,5
30	Eichenstraße	2,3
31	GE 5 Lange Straße	4,2
32	GE 2 Lange Straße	14,1
33	Am Schorbuser Weg	4,2
34	Erweiterung	
	Am Schorbuser Weg	2,6
35	Am Telering	12,5
36	Tagesanlagen	72,8
37	An der Werkstatt	1,8
38	Am Spreewaldbahnhof	2,8
39	Stadtring West	6,7
A	TIP	212,5
B	Stadtumbaufläche Schopenhauerstr.	13,0
C	Stadtumbaufläche Hegelstr.	18,0

LEGENDE

konsolidierte Standorte

GE GI

 Revitalisierung

Anpassungsgebiete

GE GI

 Flächenneuausweisung

GE GI

 Flächenneuausweisung in der Gem. Kolkwitz

GE GI

 Flächenrücknahme

Tabelle 3: Gesamtübersicht Flächenbilanz für Zielplan 2020

Anzahl Standorte	Standort-Nr.	Standortbezeichnung der Gewerbegebiete (GG)	Gesamt GE/GI Fläche (ha)	GE/GI Bestand /Erweiterung 2007 (ha)	GE/GI Neuausweisung (ha)	GE/GI Rücknahme (ha)	GE/GI Zielbilanz 2020 (ha)
1	1	Möbeldorf Willmersdorf	1,7	1,7			1,7
2	2	Betriebshof Cottbusverkehr	10,0	10,0			10,0
3	3	verlängerte Querstraße	8,8	8,8			8,8
4	4	Siedlung Nord I-III	14,5	14,5			14,5
5	5	Sielower Landstraße Ost	5,9	5,9			5,9
6	6	Sielower Landstraße West	18,1	18,1			18,1
7	7a	CIC I	4,6	4,6			4,6
8	7b	CIC II	33,6	33,6 *			33,6
9	8	Am Flugplatz	34,0	34,0			34,0
10	9	G.-Hauptmann-Straße (TKC)	22,9	22,9			22,9
11	10a	ehem. Industriegebiet Ost I	35,9	35,9		7,4	28,5
12	10b	ehem. Industriegebiet Ost II	33,3	33,3			33,3
13	11	Merzdorf Am Sportplatz	18,4 (10,9 GE/ 7,5 GI)	18,4 (10,9 GE/7,5 GI)			18,4 (10,9 GE/7,5 GI)
14	12	Am Merzdorfer Weg	49,9 (48,8 GE/ 1,1 GI)	49,9 (48,8 GE/1,1 GI)		9,4 GE	40,5 (39,4 GE/1,1 GI)
15	13	Am Nordring	4,5	4,5		4,5	
16	14	Dissenchen Nord	40,2	40,2		12,0	28,2
17	15	Kalksandsteinwerk	5,6	5,6		5,6	
18	16	An der Pastoa	10,1	10,1			10,1
19	17	Am alten Heizkraftwerk	21,4	21,4			21,4
20	18	Am neuen Heizkraftwerk	8,4	8,4			8,4
21	19a	Dissenchen Süd I	11,2	11,2			11,2
22	19b	Dissenchen Süd II	36,9 (20,7 GE/ 16,2 GI)	36,9 (20,7 GE/ 16,2 GI) *		36,9 (20,7 GE/16,2 GI)	
23	20	Vetschauer Straße	19,9	19,9			19,9
24	21	Südeck	6,3	6,3			6,3
25	22	Ringstraße	7,1	7,1			7,1
26	23	Lipezker Straße	8,8	8,8			8,8
27	24	Gaglower Landstraße	3,9	3,9			3,9
28	25	Seegraben	40,3	40,3			40,3
29	26	Am Marktkauf	2,7	2,7			2,7
30	27	Autohaus Schulze	2,6	2,6			2,6
31	28	Autobahnmeisterei	2,3	2,3			2,3
32	29	Gallinchener Hauptstraße	2,5	2,5		2,5	
33	30	Eichenstraße	2,3	2,3		2,3	
34	31	GE 5 Lange Straße	4,2	4,2			4,2
35	32	GE 2 Lange Straße	14,1	14,1			14,1
36	33	Am Schorbuser Weg	4,2	4,2			4,2
37	34	Erweiterung Schorbuser Weg	2,6	2,6 *		2,6	
38	35	Am Telering	12,5	12,5			12,5
39	36	Tagesanlagen	72,8	72,8			72,8
40	37	An der Werkstatt	1,8	1,8		1,8	
41	38	Am Spreewaldbahnhof	2,8	2,8			2,8
42	39	Stadtring West	6,7	6,7			6,7
43	A	TIP Cottbus	(212,5 (112,5 GE/100 GI))				
		davon nur Stadt Cottbus	119,0 (51,0 GE/ 68,0 GI)		119,0 (51,0 GE/ 68,0 GI)		119,0 (51,0 GE/ 68,0 GI)
44	B	Schopenhauerstr.	13,0		13,0		13,0
45	C	Hegelstr.	18,0		18,0		18,0
				650,3 (625,5 GE/24,8 GI)	150,0 (82 GE/68 GI)	85,0(68,8 GE/16,2 GI)	715,3 (638,7 GE/ 76,6 GI)
				* Erweiterungsflächen			

Stand: 15.03.2007

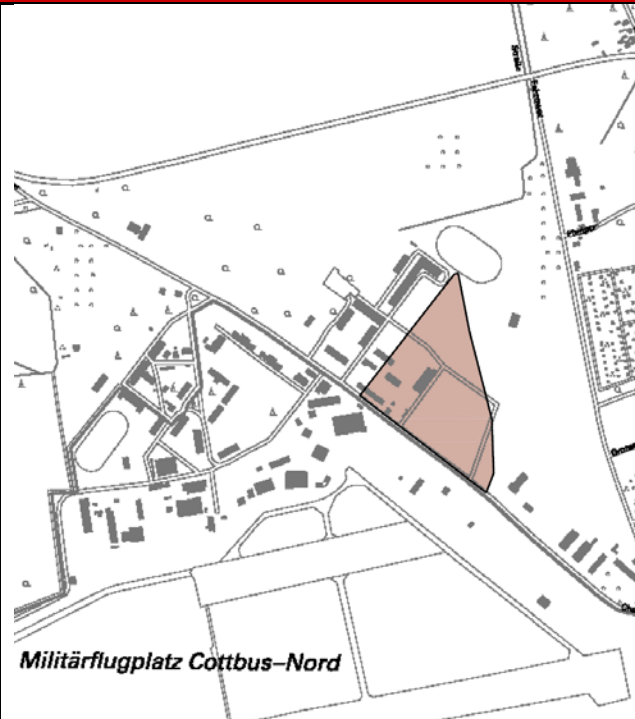
* Reduzierung der Erweiterungsfläche um ca. 12,8 ha von ehem. 49,7 ha auf 36,9 ha auf Grund Planfeststellung OU B168n in den Jahren 2005/2006

5. Umsetzung

Mit der Zielsetzung den Wirtschaftsstandort Cottbus zu stärken, sind die entwickelten Ziele für die Gewerbeflächen mit geeigneten Instrumenten und Maßnahmen umzusetzen.

Durch die vorliegenden Ergebnisse zur Bewertung und Entwicklung der gewerblichen Bauflächen in der Stadt Cottbus ist eine erste Etappe im Rahmen der Neuausrichtung der kommunalen Wirtschaftsförderung erreicht. Diesem konzeptionellen Vorlauf muss sich die Phase der aktiven Umsetzung anschließen.

Auf der Grundlage der vorliegenden Analyseergebnisse wurden für die einzelnen Standorte Standortblätter nach folgendem Muster erstellt. Sie enthalten die wichtigsten Standortinformationen und sind ein elementares Arbeitsmittel bei der Standortentwicklung und -vermarktung.

Standortblatt	
	Lage:
	Stadtteil:
	Gemarkung:
	Flur:
	Flurstück:
	Größe: (Brutto) (Netto)
	Eigentümer: (priv./Stadt/u.a.)
	Auslastung
	Grundstücksreserve
	Parzellengröße (Reserve)
Besonderheiten:	
Grundstücksmerkmale: Aktuelle Situation/Grundstücksnutzung: Verkehrerschließung: stadttechnische Erschließung: Fördermitteleinsatz: Grundstückspreis: Bodenrichtwert (2007): Gebietseignung:	

Es liegen für alle untersuchten Bestandsgebiete und Erweiterungsflächen Standortblätter vor.

Ausgehend von der Prioritätensetzung der Gewerbeflächenentwicklung und den im GEK verankerten Handlungsstrategie werden in den Standortblättern alle durchführungsbezogenen Kriterien erfasst, die eine Standortprüfung und Entscheidung zur Eignung und Verwertung erleichtern.

Hinsichtlich der in den Standortblättern erfassten **planungs- und bodenrechtlichen Verhältnisse** wird zum Beispiel im Falle eines Ansiedlungsbegehrens sofort deutlich, welche begleitenden oder voraussetzenden Schritte zur Anpassung der Bauleitplanung oder Bodenordnung (Flächenmanagement) durch die Stadt oder die beauftragte Entwicklungsgesellschaft einzuleiten sind. Insofern begründet sich für das GEK und die Standortblätter im Verlaufe des Durchführungsprozesses ein kontinuierlicher Bedarf der Datenüberprüfung und Aktualisierung Standortentwicklungskriterien in den Standortblättern.

Darüber hinaus enthalten die Standortblätter wesentliche Aussagen, auf die für Aktivitäten zur **Vermarktung bzw. im Standortmarketing** zurückzugreifen ist.

Die Umsetzung der Ziele des Gewerbeflächenentwicklungskonzeptes bedarf ergänzend der Erarbeitung einer Vermarktungsstrategie auf der Ebene der Wirtschaftsförderung. Sie wird u.a., insbesondere für die prioritären Standorte, die Qualifizierung der Standortblätter zu werbewirksamen Standortexposes / Gebietspässen beinhalten. Die Vermarktungsstrategie ist in den gesamtstädtischen Stadtmarketingprozess zu integrieren.

Für die Realisierung der Stadtentwicklungsziele bedarf es der Etablierung eines aktiven Flächenmanagement. Der schrittweise Aufbau und die Nutzung des Flächenmanagements für die gewerblichen Bauflächen soll dazu führen, dass die vorhandenen Bestandsflächen effektiver genutzt/ausgelastet werden, um städtebauliche und funktionale Defizite im Stadtgefüge zu verhindern bzw. zu beseitigen. Das Flächenmanagement beinhaltet die vier Elemente

- das Monitoring (Bestandserhebung),
- die Planung (setzt die Definition städtebaulicher Entwicklungsziele voraus),
- die Umsetzungsphase (Realisierung der städtebaulichen Entwicklungsziele)
- und
- das Controlling (ermöglicht die Reflektion der Ergebnisse und Korrektur der städtebaulichen Entwicklungsziele).

Mit dem Gewerbeflächenentwicklungskonzept und der Erstellung der Standortblätter liegen bereits wesentlich Bausteine des Flächenmanagements vor. Für die Umsetzungsphase wird es verstärkt darauf ankommen, Kooperationen mit weiteren Partnern (z.B. Flächeneigentümer) zu initiieren.

Im Rahmen des **Monitorings** werden Veränderungen zur Nutzung, zur Auslastung etc. erfasst. Daraus leitet sich der Fortschreibungsbedarf der Ziele und Handlungsschwerpunkte des Gewerbeflächenentwicklungskonzeptes zukünftig ab.

Über den Prozess soll im 2-jährigen Rhythmus berichtet und den Stadtverordneten ein entsprechender Fortschreibungsbedarf des GEK in aktualisierter Fassung zur Diskussion und Beschlussfassung gestellt werden.

Anhang

**Anhang 1: Preisspannen für unbebaute Gewerbegrundstücke der Geschäftsjahre
1994 bis 2006 in der kreisfreien Stadt Cottbus**

Preisspannen für unbebaute Gewerbegrundstücke (unerschlossen, erschließungsbeitragsfrei nach BauGB und erschließungsbeitragsfrei nach BauGB und KAG) der Geschäftsjahre 1994 bis 2006 in der kreisfreien Stadt Cottbus

(In nachfolgend aufgeführten Preisspannen sind keine Verkäufe von Handelsflächen enthalten. In einigen Jahresscheiben standen aufgrund insgesamt geringer Fallzahlen und sehr stark auf den Einzelfall bezogene Besonderheiten beim Grundstücksverkauf keine den Markt repräsentierende Kaufverträge für eine Auswertung zur Verfügung.

1. unbebaute Gewerbegrundstücke – unerschlossen				
Jahr	Bodenpreis (€/m²)		Bodenrichtwert (€/m²)	
	min	max	min	max
1994 – 1996	Keine repräsentativen Kaufverträge			
1997	15,34	17,90	15,34	17,90
1998	15,34	17,90	15,34	17,90
1999 – 2006	Keine repräsentativen Kaufverträge			
2. unbebaute Gewerbegrundstücke – erschließungsbeitragsfrei nach BauGB				
Jahr	Bodenpreis (€/m²)		Bodenrichtwert (€/m²)	
	min	max	min	max
1994	19,31	56,24	23,01	43,46
1995	23,01	51,13	20,45	46,02
1996	7,67	53,69	15,34	46,02
1997	26,49	51,96	25,56	46,02
1998	14,61	56,24	28,12	46,02
1999	21,47	49,00	15,34	46,02
2000	34,45	56,24	35,79	46,02
2001	10,36	48,57	28,12	46,02
2002	31,80	34,45	30,00	35,00
2003	25,00	110,00	25,00	100,00
2004	20,00	46,67	25,00	40,00
2005 – 2006	Keine repräsentativen Kaufverträge			
3. unbebaute Gewerbegrundstücke – erschließungsbeitragsfrei nach BauGB und KAG				
Jahr	Bodenpreis (€/m²)		Bodenrichtwert €/m²	
	min	max	min	max
1994	Keine repräsentativen Kaufverträge			
1995	46,02	46,02	40,90	40,90
1996	46,02	46,02	40,90	40,90
1997 – 1999	Keine repräsentativen Kaufverträge			
2000	21,92	31,13	28,12	30,68
2001	Keine repräsentativen Kaufverträge			
2002	21,90	35,79	25,00	25,00
2003 – 2004	Keine repräsentativen Kaufverträge			
2005	25,00	25,00	25,00	25,00
2006	25,00	40,00	30,00	30,00

Quelle: Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Cottbus, Stand Februar 2007

Anhang 2: Ausgewählte Gewerbeflächen in der Planungsregion Lausitz-Spreewald

Bezeichnung der Fläche	Kategorie	Förderung	Bruttofläche gesamt (ha)	Nettofläche gesamt (ha)	belegte Fläche (ha)	Auslastung Nettofläche (%)	Anzahl Unternehmen	Anzahl Arbeitsplätze
Altdöbern - Schöllnitz	Gewerbegebiet	ja	16,10	11,60	6,33	54,75	4	24
Brieske, Bau- und Gartenmarkt	Gewerbegebiet	nein	4,00	3,20	0,70	21,88	1	27
Calau - Gewerbepark Nord	Gewerbegebiet	ja	35,60	25,00	4,60	18,40	7	74
Calau-Ost, Gewerbegebiet	Gewerbegebiet	ja	9,20	8,60	6,31	73,37	13	110
Calau-Süd	Gewerbegebiet	nein	40,00	32,00	32,00	100,00	17	196
Groß Beuchow	Gewerbegebiet	nein	12,00	9,00	3,00	33,33	1	15
Großräschen - Am Räschener Laug	Industrie- u. Gew.gebiet	ja	34,20	28,74	23,34	81,21	16	234
Großräschen - Sonne	Industriegebiet	ja	91,54	48,63	30,69	63,10	15	336
Großräschen - Woschkower Weg	Industrie- u. Gew.gebiet	nein	54,00	50,00	24,73	49,46	15	343
Kittlitz - Lausitz-Industriepark	Industriegebiet	ja	33,30	20,10	3,86	19,20	5	37
Lauchhammer-Süd	Industriegebiet	ja	142,50	106,80	59,80	55,99	14	680
Lauchhammer-West	Industrie- u. Gew.gebiet	nein	50,24	20,54	7,40	36,10	15	220
Lübbenau - Am Spreewalddreieck	Gewerbegebiet	nein	140,00	77,00	53,78	69,98	49	1364
Lübbenau - Boblitz	Gewerbegebiet	nein	10,60	10,60	10,60	100,00	13	246
Lübbenau - Gewerbepark	Industrie- u. Gew.gebiet	nein	15,00	10,00	4,10	41,00	11	32
Lübbenau - Seese-Ost - Bischdorf	Gewerbegebiet	nein	13,60	7,30	3,80	52,05	5	14
Meuro	Gewerbegebiet	ja	10,50	8,22	2,00	24,33	6	32
Ortrand - Burkersdorf	Gewerbegebiet	nein	9,35	6,20	0,30	4,80	1	3
Ortrand - Lindenau	Gewerbegebiet	ja	6,90	5,40	0,29	5,30	1	0
Ruhland - Große Wiesen	Gewerbegebiet	ja	19,64	17,40	4,71	27,06	8	61
Schipkau - EuroSpeedway Lausitz	Sondergebiet	ja	600,00	570,00	367,00	64,38	5	110
Schipkau - Hauptwerkstatt	Gewerbegebiet	nein	16,04	13,42	5,35	39,86	11	93
Schwarzheide-Mitte	Gewerbegebiet	ja	7,50	6,20	4,65	75,00	9	153
Schwarzheide-Süd	Gewerbegebiet	ja	65,05	51,00	35,28	69,18	19	353
Schwarzheide - VIZ	Industriegebiet	ja	13,45	9,40	4,48	47,65	4	172
Senftenberg - Grubenstraße	Gewerbegebiet	ja	6,00	5,40	3,43	63,52	6	51
Senftenberg - Grünstraße	Gewerbegebiet	nein	4,60	3,70	1,30	35,13	3	33
Senftenberg - Impuls	Gewerbegebiet	nein	17,83	13,91	12,77	91,80	10	87
Senftenberg - Laugkfeld	Gewerbegebiet	ja	18,00	11,40	10,71	93,95	20	914
Senftenberg - Marga	Industriegebiet	ja	127,03	64,13	16,93	26,39	29	373
Vetschau - Göritz	Industrie- u. Gew.gebiet	nein	12,00	10,60	10,20	96,23	4	39
Vetschau - ITS Spreewald	Industrie- u. Gew.gebiet	ja	122,66	99,95	65,23	65,26	18	438
Vetschau - Raddusch	Gewerbegebiet	ja	27,20	19,30	12,20	63,21	8	48
Gesamt OSL			1785,63	1384,74	831,87	60,07	363	6912

Quelle: Landkreis Oberspreewald-Lausitz, Dezernat Kreisentwicklung, Bildung und Kultur (Stand 06/2007)

	Amtsbezirk	Bezeichnung GE/GI	Gemeinde	Brutto- fläche ha	Netto- fläche ha	GE/GI	Planart	verfüg- bar Fläche in ha (von NNF)	rechn. Ausnut- zung der (netto) Flächen in %
1	01 Amt Burg (Spreewald)	GE Burg "Handwerker-Kompetenz-Centrum"	Burg (Spreewald)	6,70	2,90	GE	BP	1,08	63%
2		GE Werben-Nord-Ost	Werben	13,80	8,04	GE, SO PV	BP	6,10	24%
3	02 Amt Döbern-Land	GE Point 36, ECONOPARK	Neiße-Malxetal	83,00	51,00	GE/GI/SG	BP	25,00	51%
4		GI Point 36, Industrievorratsfläche	Neiße-Malxetal	135,00	100,00	GI/SG	LEP	100,00	0%
5		GE Süd	Döbern	10,00	10,00	GE	FNP	4,00	60%
6		GE "Glaswerk Ringstraße"	Döbern	8,00	8,00	GE	FNP	1,00	88%
7		GE ehem. Fernseh-kolbenwerk Friedrichshain	Felixsee	5,00	5,00	GE	FNP	5,00	0%
8		OT Wolfshain GE3	Tschernitz	6,00	6,00	GE in Planung	FNP	5,00	17%
9		"Cottbuser Straße"	Tschernitz	6,00	6,00	GE	BP	1,00	83%
10		An der B 156 GE1	Tschernitz	24,00	24,00	GI	BP	0	100%
11		OT Wolfshain GE1	Tschernitz	8,00	8,00	GE	BP	3,00	63%
12	03 Amt Peitz	GE am Flugplatz Drewitz	Jänschwalde	197,00 ¹	64,00	GE	Rahmenplan rechtskräftig (FNP gleich)	62,00	3%
13		GE "An der B97"	Peitz	22,00	8,40	GE	Baurecht nach §§ 34,35 BauGB (B-Plan in Aufstellung)	7,50	11%
14		GE an den Peitzer Teichen	Peitz	5,10	2,00	GE	Baurecht nach §§ 34,35 BauGB	1,30	35%
15		GI "Am Kraftwerk Jänschwalde"	Teichland	30,00	30,00	GI	Baurecht nach §§ 34,35 BauGB	25,00	17%
16		GI Kraftwerk Jänschwalde	Teichland	180,6	180,6	GI	FNP	0	100%
17	04 Gemeinde Kolk- witz	GE OT Krieschow	Kolkwitz	74,00	48,00	GE	BP	33,60	70%

¹ Ausschließlicher Rahmenplan für das an den Flugplatz angrenzende Gewerbegebiet, d.h. das Flugplatzgelände mit Landebahn bleibt unberücksichtigt.

18		GE COTechno-Park am Klinikum	Kolkwitz	19,20	15,00	GE	BP	6,75	45%
19		GE Park Hähnchen Nord	Kolkwitz	5,00	3,00	MI, GE	BP	1,80	60%
20		GE Am Annahofer Graben	Kolkwitz	8,00	5,60	GE	BP	5,60	100%
21		GE Park Ost Hähncher Str.	Kolkwitz	15,00	11,00	GE	BP	10,34	94%
22	06 Gemeinde Schenkendöbern	GE Klein Gastrose/Groß Gastrose	Schenkendöbern	13,70	13,70	GE	FNP	13,70	0%
23		GE Grano	Schenkendöbern	7,00	4,80	GE	BP genehmigt, aber nicht rechtskräftig	2,40	50%
24	07 Stadt Drebkau	GE "Spremler Straße"	Drebkau	7,00	5,80	GE	BP	2,20	62%
25		GE/GI Behälterglaswerk Drebkau	Drebkau	14,00	11,30	GI	FNP	0	100%
26		GE Siewisch	Drebkau	7,50	5,50	GI	BP	0,20	96%
27	08 Stadt Forst (Lausitz)	Euro-Gewerbe- und Industriepark Forst (Lausitz)	Forst (Lausitz)	121,00	89,00	GE/GI/MI/SO	BP	41,00	54%
28	09 Stadt Guben	GE Guben/Deulowitz	Guben	64,00	26,50	GE	BP	14,50	45%
29		GI Forster Straße	Guben	120,00	105,00	GI	BP	23,00	78%
30	10 Stadt Spremberg	Industriepark Schwarze Pumpe	Spremberg	363,00	152,00	GI	FNP §§ 34,35 BauGB	86,00	43%
31		Industriegebiet Spremberg Ost	Spremberg	63,00	55,00	GI	BP	32,40	41%
32		GE Spremberg Selessen	Spremberg	10,00	6,00	GE	BP	1,50	75%
33		GE ehem. Kraftwerk Trattendorf	Spremberg	8,20	5,00		BP im Verfahren	5,00	0%
34		GE Spremberg Süd-West	Spremberg	12,00	10,00	GE	BP	1,00	90%
35		GE ehem. Kraftverkehr Schw. Pumpe	Spremberg	11,30	11,30	GE	BP	3,00	73%
36		GE Terpe	Spremberg	8,20	8,20	GE	BP	0,70	91%
37		GI Kraftwerk Schwarze Pumpe	Spremberg	38,3	38,3	GI	FNP	0	100%
38	11 Stadt Welzow	GE Verkehrslandeplatz Welzow	Welzow	40,00	30,00	GE/GI	BP	24,00	30%
39		Industrie und Gewerbepark Welzow	Welzow	28,00	10,80	GE/GI/MI	BP	17,50	100%
40		GE ehem. WEBAU Mix	Welzow	23,25	23,25	GE/GI	BP	15,00	35%
	Gesamt SPN			1.797,60	1208,00				56%

Quelle: Centrum für Innovation und Technologie GmbH Guben, Wirtschaftsförderungsgesellschaft des Landkreises Spree- Neiße

Gemeindename	Fläche Brutto in ha	Auslastungs- grad in %	Plangebiet	Bezeichnung
Bad Liebenwerda	17,8	55	GE	Gewerbegebiet Lausitz
Bad Liebenwerda	73,4	100	GE	Gewerbegebiet Nord, westlich B 101
Doberlug-Kirchhain	23,5	24	GI	Gewerbegebiet Südstraße
Doberlug-Kirchhain	39,4	12	GE	Gewerbegebiet Hennerdorf
Elsterwerda	54	94	GE	Gewerbegebiet West (B101)
Elsterwerda	152	94	GI	Ind.-/Gewerbegebiet Ost
Falkenberg/Elster	75	55	GI	Gewerbegebiet Flugplatz Lönnewitz
Falkenberg/Elster	15	50	GE	Gewerbegebiet Nord
Finsterwalde	18,5	0	GI	Gewerbegebiet Drößiger Straße
Finsterwalde	23	69,6	GE	Gewerbegebiet "Am Holländer"
Finsterwalde	16	55	GE	Gewerbegebiet "An der Schraube"
Finsterwalde	40	41	GE	Lausitz- Flugplatz Finsterwalde- Schacksdorf
Gröden	32,5	40	GE	Bau- u. Gewerbegebiet Gröden
Großthiemig	5,5	66	GE	Gewerbegebiet Großthiemig
Herzberg/Elster	52	48	GI	Industrie- u. Gewerbepark-Süd
Massen-Niederlausitz	65,7	81,4	GI	Gewerbe- u. Industriepark Massen
Massen-Niederlausitz	35	97,1	GI	Gewerbegebiet ehem. FIMAG/Tischfabrik
Mühlberg/Elbe	65	0	GI	Gewerbegebiet Brottewitz-Mühlberg
Plessa	25	26	GE	Gewerbegebiet Plessa
Röderland	29	63	GE	Gewerbegebiet Haida
Röderland	49	50	GE	Gewerbegebiete Präsen
Schlieben	14	28	GI	Gewerbegebiet Schlieben"An der Bahn"
Schlieben	21,7	100	GI	Gewerbegebiet Schlieben-Berga
Schönewalde	24	26	GE	Gewerbegebiet Schönewalde
Sonnenwalde	30,37	46	GE	Gewerbepark "Die Gehren"
Uebigau-Wahrenbrück	23	75	GI	Gewerbegebiet Nord Uebigau
Uebigau-Wahrenbrück	9,5	73	GE	Gewerbegebiet Torgauer Straße
Gesamt EE	1028,87	54%		

Quelle: Wirtschaftsfördergesellschaft Elbe- Elster GmbH

	Amtsbezirk	Bezeichnung GE/GI	Gemeinde	Brutto-Fläche in ha	Netto- Fläche in ha	GE/GI	Auslastungs- grad in %
1	01 Amt Luckau	Industriegebiet Alteno- Luckau	Luckau	126,0	120,0	GE/GI	57,9 %
2	02 Amt Luckau	Gewerbegebiet Duben II	Luckau	17,0	11,0	GE	15 %
3	03 Stadt Lübben	Gewerbegebiet Lübben Neuendorf	Lübben	18,1	13,1	GE	54 %
4	04 Stadt Luckau	Gewerbegebiet Luckau – Ost Bereich B 87	Luckau	40,6	37,5		58 %
5	05 Unterspreewald	Gewerbegebiet „Am Stieg“ Freiwalde	Bersteland	30,5	28,1		79 %
6	06 Golßener Land	Gewerbegebiet „Am Klinkenberg“ Golßen	Golßen	20,2	14,9		41 %
7	07 Schenkenländchen	Gewerbepark L 74 Teupitz	Teupitz	17,0	12,0		16 %
8	08 Stadt Mittenwalde	Gewerbepark Schenkendorf	Mittenwalde	26,0	22,7		87 %
7	09 Stadt Königs Wusterhausen	Industriegebiet Zernsdorf	Zernsdorf	15,0	13,5	GE/ GI	0 %
10	10 Wildau	Gewerbepark Berlin- Wildau	Wildau	33,0	26,0	GE	50 %
11	11 Wildau	Kleingewerbegebiet Wildau- Hohenlehme	Wildau	6,0	4,2	GE	70 %
12	12 Stadt Königs Wusterhausen	Hafen Königs Wusterhausen	Königs Wusterhausen	103,0	91,5	GE/ GI	13 %
13	13 Stadt Mittenwalde	Gewerbepark Mittenwalde / Schenkendorf	Mittenwalde	9,1	7,2	GE/ GI	81 %
14	14 Stadt Mittenwalde	Logistikzentrum Hechtstücke Mittenwalde	Mittenwalde	72,0	57,0	GE/ GI	88 %
15	15 Stadt Königs Wusterhausen	Industriegebiet Niederlehme	Niederlehme	46,0	42,0	GI	30 %
16	16 Stadt Königs Wusterhausen	Gewerbe- und Wohnpark „Königspark“	Stadt Königs Wusterhausen	60,0	45,0	GE	15 %
17	17 Stadt Schönefeld	Airport-Center Waltersdorf	Schönefeld	20,4	k.A.	GE	100 %
18	18 Stadt Schönefeld	Gewerbepark Schönefeld	Schönefeld	57,8	50,0		6 %
19	19 Zeuthen	Gewerbepark der Handwerker u. Gewerbetreib.	Zeuthen	5,0	4,2	GE	100 %
20	20 Straupitz	Gewerbegebiet Straupitz	Straupitz	15,0	13,5	GE	80 %
21	21 Mittenwalde	Gewerbegebiet West	Mittenwalde	28,0	25,2	GE	0
22	22 Mittenwalde	Gewerbegebiet Gallun	Mittenwalde	6,0	4,2	GE	100 %
23	23 Märkisch Buchholz	Gewerbegebiet Ost		5,0	3,5	GE	0
24	24 Lübben	Industriepark Spreewerk	Lübben	165,0	22,0	GE	100 %
25	25 Kasel- Golzig	Schlacht- u. Verarbeitungsbetrieb		5,8	4,1	GE	100 %
26	26 Heidesee	Misch- und Gewerbegebiet , OT Wenzlow	Heidesee	5,0	3,5	GE	90 %
27	27 Halbe	Gewerbepark Halbe	Halbe	61,0	42,7	GI/ Ge	k.A
28	28 Golßen	Gewerbegebiet Zützen	Golßen	4,4	3,1	GE	60 %
	Gesamt LDS			1017,9			53 %

eigene Erhebung Stadtverwaltung Cottbus, GB IV, FB Stadtentwicklung

Konzept zur Gewerbeflächenentwicklung

Anhang 3: Flächenbedarfsprognose nach dem Rechenmodell GIFPRO

Die GIFPRO-Methode berücksichtigt folgende Aspekte, die für die Ermittlung des aus der Eigenentwicklung resultierenden Gewerbeflächenbedarfs relevant sind:

1. *Für die Abschätzung des Gewerbeflächenbedarfs sind der Bestand und die Struktur der Unternehmen am Standort und der Region entscheidend. Die Mehrzahl der Unternehmen sind Nahwanderer aus dem Bestand. Innerörtliche Verlagerungen haben einen Anteil von 70 bis 90 %.*

Betriebe mit einer Flächennachfrage wählen den nächstgelegenen Standort, wobei auch Gemeindegrenzen überschritten werden.

Geringe Verlagerungsdistanzen dominieren:

- 50 % der Verlagerung von Stammbetrieben verbleibt im Umkreis von 14 km, 75 % innerhalb von 29 km.
- 50 % der Zweiggründungen finden im Umkreis von 35 km statt, 75 % bleiben unter 100 km

Ab einer Flächenkennziffer größer 200 qm/Beschäftigten sinkt die Mobilitätsneigung der Unternehmen.

2. *Neu gegründete Betriebe bevorzugen „Provisorien“. Flächenrelevante Neugründungen betragen etwa 1/10 der Neuansiedlungen.*

Moderne Produktionsstrukturen gehen mit einer geringeren spezifischen Fläche einher.

Branche	Sozialvers. Beschäftigte 30.06. 2005	anrechenba- rer Anteil in %	Gewerbeflächen- nachfragende Beschäftigte
Landwirtschaft	-	-	-
Energie, Bergbau	-	-	-
Verarbeitendes Gewerbe	2 105	100	2 105
Baugewerbe	1 971	100	1 971
Handel	5 665	40	2 266
Verkehr/ Nachrichten	3 754	40	1 502
Kredit/Versicherungen	1 236	0	0
Dienstleistungen	6 907	10	691
ohne Erwerbszweck	6 191	0	0
Staat/Sozialversicherung	15 458	0	0
insgesamt	46 007		8 535

Tab. 1: Neuansiedlung- und Verlagerungsquoten (Beschäftigte) für das verarbeitende Gewerbe				
	Neuansiedlungen		Verlagerungen	
	Mindestwert	Maximaler Wert	Mindestwert	maximaler Wert
kreisfreie Städte	0,0852	0,1477	0,4558	0,7832
kreisangehörige Kommunen	0,2157	0,2794	0,2067	0,2597

Tab. 2: Neuansiedlung- und Verlagerungsquoten (Beschäftigte) für Sonstige Nutzungen				
	Neuansiedlungen		Verlagerungen	
	Mindestwert	Maximaler Wert	Mindestwert	maximaler Wert
kreisfreie Städte	0,3188	0,7689	0,5485	0,7671
kreisangehörige Kommunen	0,2838	0,3911	0,3783	0,4716

Die Arbeitshilfe empfiehlt in Brandenburg die Mindestwerte zum Ansatz bringen.
Danach berechnet sich der Flächenbedarf

$$\begin{aligned}
 &= \text{soz.- vers. Beschäftigte des Verarbeitenden Gewerbes} \times \\
 &\quad \text{Neuansiedlungsquote pro 100 Beschäftigte im Verarbeitenden Gewerbe} \times \\
 &\quad 250 \text{ qm pro Beschäftigte} \times \text{Prognosezeitraum} \\
 &+ \text{soz.- vers. Beschäftigte des Verarbeitenden Gewerbes} \times \\
 &\quad \text{Verlagerungsquote pro 100 Beschäftigte im Verarbeitenden Gewerbe} \times \\
 &\quad 250 \text{ qm pro Beschäftigte} \times \text{Prognosezeitraum} \\
 &+ \text{soz.- vers. Beschäftigte sonstiger Branchen} \times \\
 &\quad \text{Neuansiedlungsquote pro 100 Beschäftigte sonstiger Nutzungen} \times \\
 &\quad 250 \text{ qm pro Beschäftigte} \times \text{Prognosezeitraum} \\
 &+ \text{soz.- vers. Beschäftigte sonstiger Branchen} \times \\
 &\quad \text{Verlagerungsquote pro 100 Beschäftigte sonstiger Nutzungen} \times \\
 &\quad 250 \text{ qm pro Beschäftigte} \times \text{Prognosezeitraum}
 \end{aligned}$$

Unter der Annahme eines Prognosezeitraumes von 10 Jahren ergibt sich für Cottbus ein Flächenbedarf von knapp 20 ha und damit von **ca. 2 ha/ a**.

Anhang 4: Branchenspezifische Anforderungen der Nutzer an den Standort

Wichtige bis sehr wichtige branchenspezifische Anforderungen der Nutzer an den Standort

	Energie	Medien	Metall	Schiene	Ernährung
Innenstadtnah		X			
Städtebauliche Repräsentanz	X	XX	X		
Städtebauliche Integration		X		X	
Image des Gebietes	X	X			X
Größe der Ge- Flächen	X	X	XX	X	X
Auslastungsgrad					
Flächengröße (Großteilig/kleinteilig)			XX	XX	
Zusammenhängende Flächen	X		XX	XX	X
Interne Erschließung	XX	XX	XX	XX	XX
Technische Erschließung (branchenspezifisch)	XX	XX	XX	XX	XX
Belastung des Bodens (umweltgefährdend)	XX	X	X	X	X