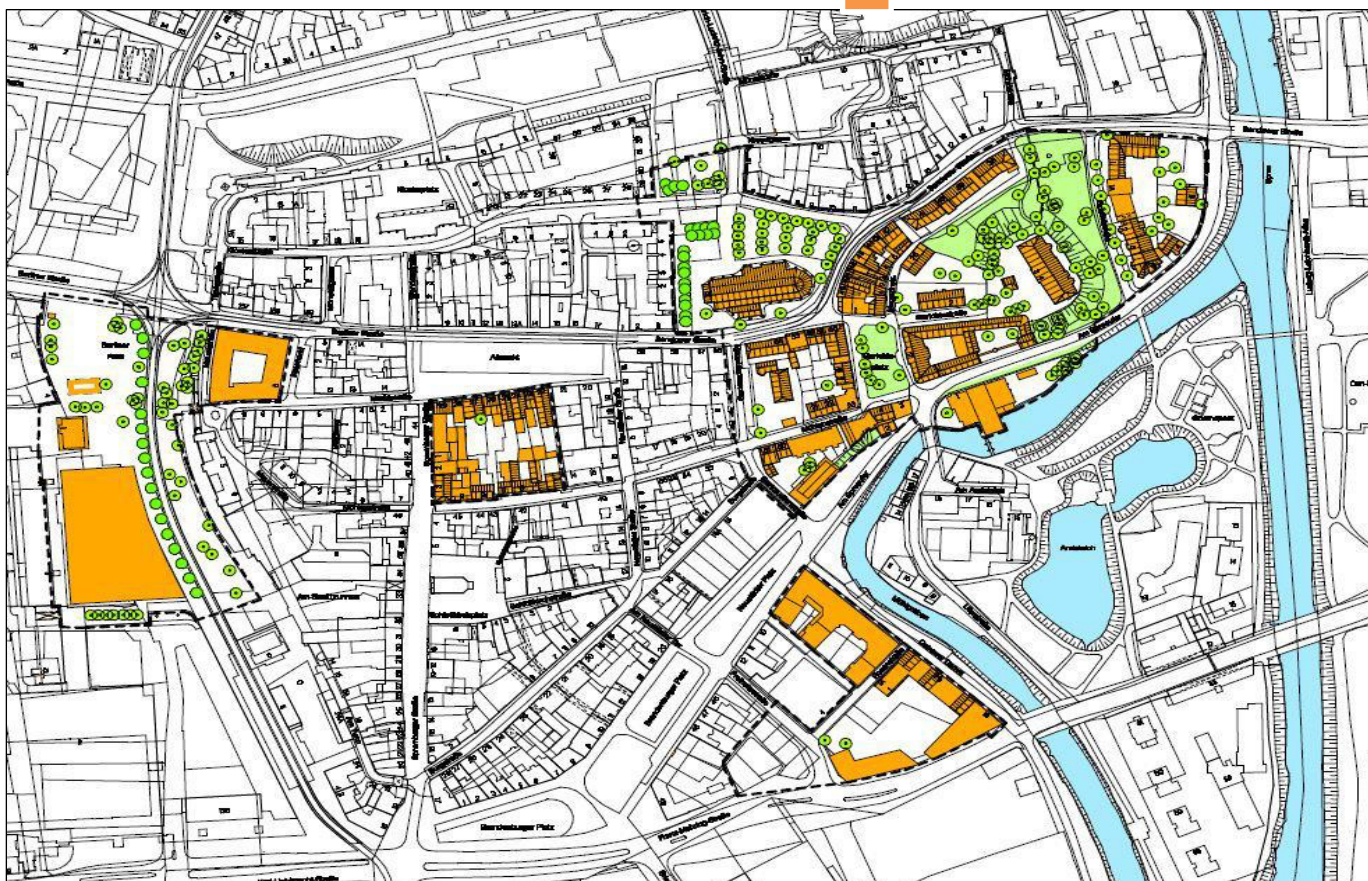


Sanierungsgebiet „Modellstadt Cottbus-Innenstadt“

Rahmenplanung 2017
8. Fortschreibung



Stadtverwaltung Cottbus

FB Stadtentwicklung

Karl-Marx-Straße 67 03044 Cottbus

**DSK Deutsche Stadt-und
Grundstücksentwicklungs-
Gesellschaft mbH &Co. KG**

Ostrower Straße 15 03046 Cottbus

**Herwarth + Holz
Planung und Architektur**

Schlesische Straße 27 10997 Berlin



■ **Sanierungsgebiet
Modellstadt Cottbus-Innenstadt
Rahmenplanung 2017**

**8. Fortschreibung der Rahmenplanung im
Zusammenhang mit der Teilaufhebung der
Sanierungssatzung**

Impressum

Auftraggeber

Stadtverwaltung Cottbus
Geschäftsbereich IV – Stadtentwicklung und Bauen
Marietta Tzschoppe, Bürgermeisterin und Beigeordnete für Bauwesen

Fachbereich 61 Stadtentwicklung

Egbert Thiele
Katrin Haas

Karl-Marx-Straße 67
03044 Cottbus
Tel.: 0355 - 612 41 06
E-Mail: katrin.haas@cottbus.de

DSK Deutsche Stadt- und Grundstücksentwicklungsgesellschaft mbH & Co. KG
Treuhänderischer Sanierungsträger der Stadt Cottbus

Mike Lux
Susan Baudach-Scholz

Ostrower Straße 15
03046 Cottbus
Tel.: 0355 - 78 00 20
E-Mail: susan.baudach-scholz@dsk-gmbh.de

Bearbeitung

Pläne: Herwarth + Holz
Planung und Architektur
Schlesische Straße 27
10997 Berlin
Carl Herwarth von Bittenfeld
Marion Bauthor

Bericht: Stadtverwaltung Cottbus
Fachbereich Stadtentwicklung
Katrin Haas
Grundlage: Bericht zur 7. Fortschreibung von Herwarth + Holz

Cottbus, Juli 2017

Inhalt

1	Einführung	4
1.1	Aufgabe der Rahmenplanung	4
1.1	Das Sanierungsgebiet im Kontext der Innenstadt	5
1.2	Anlass der 8. Fortschreibung der Rahmenplanung	5
2	Einordnung der Rahmenplanung in gesamtstädtische Planungen	6
3	Bilanz der Sanierung	10
4	Verbleibende Aufgaben im Sanierungsgebiet	12
4.1	Stadtpromenade zwischen Blechen-Carré und Berliner Straße einschl. Rathaus Neumarkt 5	12
4.2	Quartier zwischen Spremberger Straße, Mühlenstraße, Altmarkt, Scharrengasse	12
4.3	Bereich Oberkirchplatz, Sandower Straße bis Straße Am Spreeufer, Gertraudenstraße	12
4.4	Franz-Mehring-Straße, Parkplatz Freiheitsstraße, unbebaute Grundstücke Neustädter Platz / Ostrower Damm	13
4.5	Quartier Tiegelgasse, Bürgerstraße, Straße der Jugend, R.-Breitscheid-Straße	13
4.6	Unbebautes Grundstück Wilhelmstraße / Taubenstraße einschl. Taubenstraße 20	14

Anlagen

Plan 1 Gestaltung

Plan 2 Nutzung

Plan 3 Grün- und Freiflächen

Plan 4 Maßnahmen

Beiplan Bilanz

1 Einführung

1.1 Aufgabe der Rahmenplanung

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

Die vorliegende 8. Fortschreibung der Rahmenplanung ist entsprechend § 140 Nr. 4 BauGB die planerische Grundlage, mit der die Sanierung vorbereitet wird. Mit Hilfe der Rahmenplanung können die Projekte im Sanierungsgebiet Modellstadt Cottbus-Innenstadt koordiniert und effizient durchgeführt werden.

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

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

Im Mittelpunkt der Rahmenplanung steht die Darstellung der angestrebten gestalterischen und funktionalen Struktur des Sanierungsgebiets Modellstadt Cottbus-Innenstadt. Acht grundlegende Leitlinien der Stadtentwicklung, erläuternde Texte und vier differenzierte Konzeptpläne mit den unterschiedlichen Themenschwerpunkten Gestaltung, Nutzung, Grün- und Freiflächen und Maßnahmen verdeutlichen die Sanierungsziele und zeigen das bisher Geleistete.

Der Cottbuser Stadterneuerungsprozess zeichnet sich von Anfang an durch eine modellhafte, integrative Herangehensweise aus. Die Abstimmung auf kurzen Wegen zwischen den zuständigen Servicebereichen der Stadtverwaltung, Antragstellern und Innenstadtakteuren, integrative und partizipative Planungs- und Beteiligungsverfahren sowie die intensive Einbeziehung der Öffentlichkeit werden durch die Stadt Cottbus genutzt, um im Stadterneuerungsprozess modellhaft zu wirken und hier sowohl für Fachleute als auch für Laien einen möglichst hohen Grad an Planungskultur und Transparenz zu schaffen.

Die Rahmenplanung ist die planerische Grundlage des integrativ angelegten Stadterneuerungsprozesses, der auch über den Abschluss des Sanierungsverfahrens hinaus von Bedeutung sein wird. In dem im Dreijahresrhythmus auf Basis des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes (INSEK) Cottbus zu erstellenden Umsetzungsplan¹ werden alle Maßnahmen gemäß Städtebauförderungsrichtlinie in einem übergeordneten konzeptionellen und finanziellen Kontext eingeordnet.

Um die Sanierung als abgeschlossen zu erklären, ist es nicht notwendig, dass alle städtebaulichen Missstände beseitigt worden sind, es ist eine wesentliche Minderung derselben ausrei-

¹ Siehe Punkt 14.1 der Städtebauförderungsrichtlinie des Ministeriums für Infrastruktur und Landesplanung StBauFR 2015.

chend. Verbleibende, im Rahmenplan dargestellte Maßnahmen, sollen im Anschluss an die Sanierungsmaßnahme im Rahmen des Stadtumbaus laut INSEK umgesetzt werden.

1.2 Das ursprüngliche Sanierungsgebiet im Kontext der Innenstadt

Das Sanierungsgebiet Modellstadt Cottbus-Innenstadt hatte mit förmlicher Festlegung 1992 eine Größe von rund 125 ha. In seiner damaligen Ausdehnung war das Sanierungsgebiet eine Teilfläche des ursprünglich ca. 250 ha großen Voruntersuchungsgebietes. Die Festlegung des Sanierungsgebietes erfolgte nach gemeinsamer Abstimmung der Stadtverwaltung, des Sanierungsträgers und der Stadtverordneten. In das Sanierungsgebiet wurden die Bereiche aufgenommen, in denen wesentliche städtebauliche Missstände vorlagen und in denen sich die Sanierung zweckmäßig durchführen ließ.

Das ursprüngliche, wie auch das mit dieser Fortschreibung verkleinerte, Sanierungsgebiet ist ein Teilbereich der im Rahmen der Erarbeitung des INSEK festgelegten Innenstadt von Cottbus. Der Beschluss des INSEKs erfolgte im Februar 2008. Die Cottbuser Innenstadt umfasst einen ca. 500 ha großen Bereich, der in den wesentlichen Grundzügen im Süden vom Stadtring, im Westen vom Mittleren Ring / Pappelallee, im Norden vom Nordring sowie im Osten von der Spree und der Willy-Brandt-Straße begrenzt wird. Das Sanierungsgebiet ist darüber hinaus nach wie vor Teil des Stadtumbau Ost-Gebietes der Stadt Cottbus. Das Sanierungsgebiet hat in dem im November 2010 beschlossenen Stadtumbaustrategiekonzept die erste (höchste) Entwicklungspriorität. Innerhalb des Sanierungsgebietes wurden und werden auch Fördermittel aus dem Stadtumbau Ost-Programm eingesetzt.

1.3 Anlass der 8. Fortschreibung der Rahmenplanung

25 Jahre nach Beginn der Sanierungsmaßnahme "Modellstadt Cottbus-Innenstadt" sind die Sanierungsziele in großen Bereichen des Gebietes erreicht worden. Der erreichte Sanierungsstand kann insgesamt mit 93 % eingeschätzt werden. Gemäß § 162 BauGB ist die Sanierungssatzung aufzuheben, wenn die Sanierung durchgeführt ist. Ist diese Voraussetzung nur in einem Teil des Sanierungsgebietes gegeben, ist die Satzung nur für diesen Teil aufzuheben.

Von dieser Regelung soll nunmehr Gebrauch gemacht werden. Die Aufhebung der Sanierungssatzung soll für eine Fläche von ca. 113 ha durchgeführt werden. In diesem Bereich wurden die Sanierungsziele überwiegend erreicht. Im Sanierungsgebiet verbleibt eine Fläche von ca. 12 ha. Es handelt sich dabei um sechs abgrenzbare Bereiche, in denen entweder die Sanierungsziele noch nicht erfüllt sind bzw. in denen zum Zeitpunkt der angestrebten Teilaufhebung der Satzung Maßnahmen durchgeführt werden oder in Abrechnung sind.

Es handelt sich im Einzelnen um folgende Bereiche:

1. Stadtpromenade zwischen Blechen-Carré und Berliner Straße einschl. Rathaus Neumarkt 5
2. Quartier zwischen Spremberger Straße, Mühlenstraße, Altmarkt, Scharrengasse
3. Bereich Oberkirchplatz, Sandower Straße bis Straße Am Spreeufer, Gertraudenstraße
4. Franz-Mehring-Straße, Parkplatz Freiheitsstraße, unbebaute Grundstücke Neustädter Platz / Ostrower Damm
5. Quartier Tiegelgasse, Bürgerstraße, Straße der Jugend, R.-Breitscheid-Straße
6. Unbebautes Grundstück Wilhelmstraße / Taubenstraße einschl. Taubenstraße 20.

Für alle Grundstücke, welche nicht in den Bereichen 1 bis 6 liegen, soll die Sanierungssatzung aufgehoben werden. Gemäß § 154 Abs. 4 BauGB wird für diese Grundstücke der Ausgleichsbetrag per Bescheid erhoben, sofern die Eigentümer noch nicht von der vorzeitigen, freiwilligen Ablösung durch den Abschluss einer Vereinbarung Gebrauch gemacht haben.

Die eingenommenen Mittel werden für die Umsetzung von Maßnahmen auf den im Sanierungsgebiet verbliebenen Grundstücken eingesetzt.

Im Weiteren wird neben der Aktualisierung der Aussagen zu gesamtstädtischen Planungen nur auf die noch anstehenden Aufgaben in den sechs Bereichen eingegangen.

Die mit der 7. Fortschreibung der Rahmenplanung aufgestellten Leitlinien der Sanierung gelten für diese Bereiche fort. Gleiches gilt für Aussagen zum Denkmalschutz, zu gestalterischen Grundsätzen und strategischen Instrumenten.

Zur Regelung gestalterischer Belange und von Werbeanlagen an Gebäuden gilt die "Gestaltungssatzung Cottbus-Altstadt" von 1998. Zur Sicherung der Sanierungsergebnisse in allen anderen Bereichen des Sanierungsgebietes wird gegenwärtig das Instrument einer Erhaltungs-/Gestaltungssatzung geprüft.

2 Einordnung der Rahmenplanung in gesamtstädtische Planungen

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

Leitbild für die Stadt Cottbus

In Federführung des Stadtmarketings und unter breiten Beteiligungsformaten ist in den Jahren 2015/16 ein gesamtstädtisches Leitbild mit Blick auf das Jahr 2035 erarbeitet worden. Das Leitbild beruht auf den nachfolgend aufgelisteten vier Leitthemen sowie einem tragenden Fundament und ist durch einen politischen Beschluss in 2017 untersetzt worden:

1. Alte und neue Kulturlandschaften im Sinne Fürst Pücklers
2. BTU-Cottbus-Senftenberg – Impulsgeberin für Forschung, Technologietransfer und Fachkräfte
3. Stadt mit Tatkraft für Energie, Wirtschaft und Innovation
4. Leuchttürme der Sport- und Kulturstadt

Im Leitbild finden sich vielfältige Anknüpfungspunkte zu den Themen Innenstadtstärkung und -erneuerung, insbesondere im Fundament wird ausführlich auf die Lebensqualität durch die kompakte Stadt und die Angebotsstrukturen eingegangen.

Integriertes Stadtentwicklungskonzept (INSEK)

Cottbus hat – wie auch andere Stadtumbau-Städte – in Abstimmung mit dem Ministerium für Infrastruktur und Landesplanung des Landes Brandenburg (MIL) ein Integriertes Stadtentwicklungskonzept (INSEK) als Grundlage für die besondere Förderung im Rahmen des 'Masterplans Stadtumbau' erarbeitet. Das vorliegende INSEK Cottbus von 2007 ist die strategische Handlungsgrundlage für die Stadtentwicklung. Es ist als integriertes Konzept auf die lokale Entwicklung ausgerichtet und beinhaltet insbesondere die Verzahnung von Stadtentwicklung und Wirtschaftsentwicklung. Die Stärkung des inneren Stadtgebietes im Sinne einer nachhaltigen Stadtentwicklung (Innenentwicklung vor Außenentwicklung) ist ein grundlegendes Ziel. Weitere, das Sanierungsgebiet betreffende Zielsetzungen im INSEK sind:

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

Die Beseitigung städtebaulicher und funktionaler Defizite in der Innenstadt ist als Schlüsselmaßnahme 1 im INSEK dargestellt. Die Weiterführung der Sanierung im Sanierungsgebiet

Modellstadt Cottbus-Innenstadt – hier fokussiert auf die Entwicklung der 'Zukunftsstandorte' – ist als Teilmaßnahme 1.1 ein wesentlicher Baustein der Schlüsselmaßnahme 1.

Eine Fortschreibung des INSEK mit dem Planungshorizont 2035 ist beginnend 2017 geplant. Die Entwicklung der Innenstadt wird darin auch weiterhin die zentrale Rolle der Cottbuser Stadtentwicklung einnehmen. Die Sanierungsziele gemäß 8. Fortschreibung der Rahmenplanung bilden dabei die Grundlage für die Fortschreibung des INSEK für diesen Teil der Innenstadt.

Standortentwicklungskonzept

Im Standortentwicklungskonzept von 2006 werden durch die Stadt Cottbus Projekte vorgeschlagen, deren Umsetzung bedeutend für die nachhaltige Entwicklung der Stadt Cottbus als Wirtschaftsstandort und regionaler Wachstumskern (RWK) im Land Brandenburg ist. Durch die Landesregierung werden die Förderprogramme, Haushaltsansätze und fachpolitischen Entscheidungen seit 2005 stärker zugunsten der RWK ausgerichtet.

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

Stadtumbaustrategiekonzept

Das Stadtumbaustrategiekonzept 2020 der Stadt Cottbus aus dem Jahr 2010 ist Bestandteil des INSEKs und präzisiert umfassend die Herausforderungen für die Stadt Cottbus in der aktuellen Förderperiode des Stadtumbaus Ost. Nach bereits erfolgreichem Rückbau von etwa 10.000 Wohneinheiten bis 2016 steht Cottbus aufgrund einer weiteren prognostizierten Leerstandsgefährdung in einzelnen Wohngebieten vor allem in Randlagen vor der Herausforderung der Bewältigung von Rückbaumaßnahmen.

Das Stadtumbaustrategiekonzept 2020 formuliert als Leitfaden unter den Leitbildern 'Stärkung Innenstadt' und 'Rückbau von Außen nach Innen' die städtebaulichen, wohnungswirtschaftlichen und sozialen Handlungsbedarfe in diesem Veränderungsprozess.

Darüber hinaus sind wesentliche Themen die Stärkung der Stadt als Oberzentrum in Südbrandenburg, die sozialverträgliche Wohnentwicklung, Wohnungsabrisse und Aufwertungsmaßnahmen sowie die nachhaltige Stadtentwicklung mit Klimaschutz, Energieeinsparung und Freiraumentwicklung. Aus dem Stadtumbaustrategiekonzept werden die stadumbaubezogenen Maßnahmen für den Umsetzungsplan abgeleitet.

Für die Innenstadt werden im Stadtumbaustrategiekonzept verschiedene Handlungsräume definiert, für die unterschiedliche Zielsetzungen gelten. Die Entwicklung des Sanierungsgebietes – als einer der innerstädtischen Handlungsräume – hat die erste Entwicklungspriorität im Rahmen des Cottbuser Stadtumbauprozesses. Als bestimmende Ziele werden die Stärkung der urbanen Vielfalt, der Funktionalität und Attraktivität im Sanierungsgebiet genannt. Für den Stadtumbau relevante Maßnahmen sind

- die Entwicklung der (in der Rahmenplanung 2015 definierten) verbliebenen Zukunftsstandorte,
- die Umsetzung wichtiger Schlüsselprojekte wie die Sanierung des Staatstheaters und die Entwicklung des Bereichs Stadtpromenade,

- Maßnahmen zur Stärkung des Wirtschaftsstandortes Innenstadt (Geschäftsstraßenmanagement, Unterstützung kleinerer und mittlerer Unternehmen, Stadtmarketing),
- die Neugestaltung öffentlicher Räume (z.B. Freianlagen Stadtforum, Spielplätze, Spreebereich) sowie
- Maßnahmen zur Aktivierung und Unterstützung privaten Engagements und Netzwerkbildung sowie zur Steigerung der Wohneigentumsbildung in der Innenstadt.

Das Stadtumbaustrategiekonzept soll beginnend in 2017 erneut fortgeschrieben werden und die Bedarfe für die dritte Stadtumbauphase definieren. Auch dabei werden für die Bereiche des Sanierungsgebietes die Zielstellungen aus der 8. Fortschreibung der Rahmenplanung übernommen.

Kommunales Energiekonzept der Stadt Cottbus

Gemäß den Anforderungen des Ministeriums für Infrastruktur und Landwirtschaft² zur spezifischen Berücksichtigung der Belange von Klimaschutz und Energieeinsparung³ wurde 2013 das 'Kommunale Energiekonzept der Stadt Cottbus' erarbeitet. Ziel des Energiekonzeptes ist die Entwicklung eines langfristigen energetischen Leitbildes für die Stadt Cottbus als Teil der Energieregion Lausitz. Das Energiekonzept Cottbus ist Bestandteil der lokalen Umsetzung der Energiestrategie 2030 des Landes Brandenburg. Hierzu werden Verfahren, Einzelmaßnahmen, Projekte und Initiativen zur Verbesserung der Energieeffizienz und des Klimaschutzes benannt.

Beispielhafte Maßnahmen, die auch den Bereich der Innenstadt betreffen, sind u.a.

- Schaffung von Anreizen für private Gebäudeeigentümer zur Umsetzung von Modernisierungsmaßnahmen im Lebenszyklusmodell (Bau- und Förderberatung),
- Einbau energieeffizienter Technologie in kommunalen Liegenschaften (u.a. LED-Beleuchtung, Lüftungstechnik, Anlagen zur Wärmerückgewinnung),
- Förderung städtebaulich geeigneter Nachverdichtung auf Brachflächen im Fernwärmeversorgungsgebiet mit Mehrfamilienhäusern und Stadthäusern durch geeignete informelle und formelle Planungen und Beratungen privater Bauherren,
- Förderung einer kompakten, funktionsgemischten Stadtstruktur mit guter ÖPNV-Anbindung,
- Unterstützung von Hofbegrünungsmaßnahmen,
- Konzentration von Flächenausweisungen für Neubau im inneren Stadtgebiet,
- Ausbau der Fotovoltaik auf Dächern.

Als Empfehlung aus dem Kommunalen Energiekonzept wurden die innerstädtischen Bereiche Sandow, Ostrow und die Westliche Stadterweiterung und somit auch ein Teilbereich des Sanierungsgebiets mit energetischen Quartiersentwicklungskonzepten untersetzt.

Zielgruppenorientiertes Wohnungskonzept

Das Konzept 'Zielgruppenorientierte Wohnungsverorgung in der Stadt Cottbus' von 2010 bildet die Handlungsgrundlage für die Wohnentwicklung in Cottbus. Wesentliches Ziel ist die Sicherung einer Wohnungsverorgung, die den einzelnen Nachfragergruppen (z.B. einkommensschwache Haushalte, Alleinerziehende, Studenten, Senioren, Wohneigentumssuchende) mit ihren unterschiedlichen Bedürfnissen und Ansprüchen hinreichend gerecht wird. Hierzu wurde ein räumliches Entwicklungsprofil für Wohnnutzungen entwickelt, das Entwicklungsmöglichkeiten und Handlungserfordernisse für Teilbereiche der Stadt darstellt. Die Ziele des Wohnungskonzeptes wurden mit der Gebietskulisse Wohnraumförderung abgeglichen, in der finanzielle

² heute Ministerium für Infrastruktur und Landesplanung

³ Praxisregeln Energie / Klima, Ministerium für Infrastruktur und Landwirtschaft (MIL), 2012, Anhang 4.4.

Unterstützungen aus wohnungsbezogenen Förderprogrammen des Landes Brandenburg konzentriert werden. Das Sanierungsgebiet wie auch weitere Teile der Innenstadt sind Teil dieser Gebietskulisse.

Eine erneute Wohnungsmarktbetrachtung erfolgt im Rahmen der Fortschreibung des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes und des Stadtumbaukonzeptes beginnend 2017.

Konzept zur Einzelhandels- und Zentrenentwicklung

Für die Stadt Cottbus wurde durch die Stadtverordnetenversammlung 2009 ein Einzelhandels- und Zentrenkonzept beschlossen. Die im Juni 2016 beschlossene 1. Fortschreibung zum Einzelhandels- und Zentrenentwicklung formuliert Zielsetzungen und Handlungsempfehlungen zur gesamtstädtischen Verteilung, Größenordnung und Branchenstruktur von Einzelhandelsangeboten. Das Konzept hat sich in den vergangenen Jahren als Steuerungsinstrument bewährt. Zur Umsetzung der formulierten Ziele konnten erste planungsrechtliche Schritte insbesondere zum Schutz zentraler Versorgungsbereiche umgesetzt werden.

Die gezielte Stärkung der Innenstadt, als Zentrum und wichtigster Anziehungspunkt der Stadt Cottbus, steht weiterhin im Fokus der Entwicklung. Mit der Eröffnung des Einkaufszentrums Blechen Carré im Herbst 2008 hat der innerstädtische Einzelhandel an Bedeutung und Ausstrahlung gewonnen. Die Anbieterstruktur im Blechen Carré hat Entwicklungspotenziale aufgegriffen, denen ansonsten nur geringe Realisierungschancen in der Cottbuser Innenstadt eingeräumt werden konnten. Jedoch lässt sich ein Konzentrationsprozess auf die Hauptgeschäftslagen beobachten. Die räumliche Verknüpfung und Vernetzung innerstädtischer Geschäftslagen ist ein wichtiges Element zur Stärkung der Innenstadt, die es zukünftig unter Berücksichtigung der Entwicklungspotenziale weiter auszubauen gilt. Insgesamt soll ein starkes innerstädtisches Hauptzentrum geschaffen werden, in dem die einzelnen Schwerpunkte des Stadtzentrums räumlich miteinander verknüpft sind.

Fortschreibung des Verkehrsentwicklungsplans der Stadt Cottbus, teilräumliches Verkehrskonzept Innenstadt

Das 2007 erarbeitete Teilkonzept für die Innenstadt stellt den Handlungsbedarf und die Ziele für den innerstädtischen Verkehr im Zeithorizont bis 2020 dar. Der Untersuchungsbereich 'Innenstadt' beschreibt hier die Fläche innerhalb des früheren Altstadtrings⁴ (zwischen Bahnhofstraße, Karl-Liebke-Straße, Franz-Mehring-Straße, Willy-Brandt-Straße, Am Spreeufer, Zimmerstraße, Hubertstraße und Karl-Marx-Straße).

Wesentliche Leitsätze des Konzeptes sind:

- Sicherung einer guten Erreichbarkeit für alle Verkehrsteilnehmer, auch für den Wirtschaftsverkehr,
- Besonderer Schutz und besondere Priorität für den Verkehr zu Fuß, mit dem Fahrrad und mit öffentlichen Verkehrsmitteln,
- Erhaltung und Komplettierung der großzügigen Bereiche für Fußgänger,
- Komplettierung des Radverkehrsnetzes und Sicherung flächendeckender Abstellmöglichkeiten zur Unterstreichung des besonderen Stellenwertes des Radverkehrs in Cottbus,
- Verkehrsberuhigung innerhalb des Hauptverkehrsstraßenrings im Regelfall auf Tempo 30, in besonderen Konfliktbereichen Tempo 20,
- Reduzierung des Durchgangsverkehrs und Verringerung der Immissionsbelastungen in der Innenstadt durch Ausbau des Mittleren Rings und Umbau der Bahnhofstraße,

⁴ Bezeichnung wird heute nicht mehr verwendet.

- Weiterhin Ermöglichung des Parkens für Bewohner/innen, Besucher/innen und Gewerbetreibende (Kapazitäten sind insgesamt ausreichend), Sicherung der bewährten Standorte der Parkhäuser und -plätze über die bestehende Parkleitroute.

Den Leitsätzen zugeordnet sind umfangreiche konkrete Maßnahmenvorschläge zu den Themen fließender Kfz-Verkehr, ruhender Verkehr, Lieferverkehr, ÖPNV, Radverkehr und Fußgängerverkehr, die konform mit den Sanierungszielen sind. Im Rahmen der Umsetzung von Maßnahmen im Sanierungsgebiet sind diese zu berücksichtigen.⁵

Aufgrund ihrer engen Verknüpfung mit Verkehrsbelangen (Lage im Straßenraum, Berücksichtigung im Rahmen von Straßenbaumaßnahmen) sind bei allen Verkehrsplanungen Erfordernisse der Stadttechnik zu beachten, Stichworte hierzu sind u.a. der Einfluss auf die Lage von Straßenbäumen, die Nichtverlegbarkeit von Sammelkanälen, die Anschlusspflicht an die Fernwärmeversorgung, die städtebauliche Einfügung von oberirdischen Fernwärme- oder Trafostationen.

Gewerbeflächenentwicklungskonzept

Das Gewerbeflächenentwicklungskonzept von 2007 beinhaltet Zielsetzungen für die Entwicklung der Gewerbegebiete der Stadt Cottbus bis 2020 und benennt Branchenkompetenzen, die für die Stadt Cottbus im Rahmen der Ansiedlungspolitik ausgebaut werden sollen (wie z.B. verarbeitendes Gewerbe, Energietechnologien, Forschung, Dienstleistungen). In diesem Kontext hat auch die Innenstadtentwicklung eine hohe Relevanz, da Innenstadtthemen wie Kultur, Tourismus, Verwaltung, Bildung auch für die Profilierung als Gewerbestandort von hoher Bedeutung sind. Die Überarbeitung des Konzeptes ist ab 2018 geplant und soll vordergründig die für die Erreichung der Gewerbeflächenentwicklungsstrategie prioritären Standorte (11) planerisch untersetzen.

Lokale Agenda 21

Der Stadterneuerungsprozess korrespondiert mit der 1999 beschlossenen lokalen Agenda 21, mit der für Cottbus u.a. eine nachhaltige (ressourcenerhaltende) Stadtentwicklung festgeschrieben wird. Handlungsfelder hierzu sind:

- Natur und Landschaft (Umweltvorsorge, Minderung vorhandener Belastung sowie der Erhalt und Schutz des natürlichen Potenzials in der Stadt)
- Flächeninanspruchnahme und Flächennutzung (Substanzerhalt und Sanierung sowie Umstrukturierung, Umnutzung und Revitalisierung bebauter Flächen und Schließung vorhandener Bebauungslücken im Innenbereich)
- Bauen und Wohnen (Stärkung von Innenstadt und Stadtteilzentren, die städtebauliche Weiterentwicklung der Großwohnsiedlungen, zeitgemäße Architektur und städtebaulicher Denkmalschutz und eine geordnete Entwicklung der Stadtränder)
- Mobilität, Verkehr und Lärm (Sicherung der Mobilität von Bürgern und der Wirtschaft im Einklang mit ökologischen und sozialen Erwartungen und schutzwürdigen Interessen unter integrierter Nutzung vielschichtiger marktorientierter, technologischer, planerischer sowie ordnungsrechtlicher Instrumente).

3 Bilanz der Sanierung

Mit umfassender Unterstützung durch Städtebauförderungsmittel ist der Stadterneuerungsprozess im Sanierungsgebiet heute sehr weit fortgeschritten. Insgesamt sind als Bilanz der Sanie-

⁵ Auf eine Aufzählung der zahlreichen Maßnahmen im Erläuterungsbericht der Rahmenplanung wird verzichtet, da bei Bedarf auf die genannte Fachplanung zurückgegriffen werden kann.

rung Mitte 2017 rund 93 % des geplanten Maßnahmenumfangs von Anfang der 1990er Jahre geleistet.

In der Rückschau auf das Bild der Stadt vor rund 25 Jahren zeigt sich, wie viel bereits geleistet wurde. Zahlreiche fast schon verloren geglaubte Bauten konnten gerettet sowie Baulücken und Brachflächen geschlossen werden. Die Stadtreparatur vollzog sich Baustein für Baustein, bei kleinen Maßnahmen oftmals fast unbemerkt, bei großen mit viel öffentlichem Interesse.

Die Altbausanierung hat sich in allen Quartieren des bisherigen Sanierungsgebietes deutlich positiv ausgewirkt. Die Altstadt, die Westliche Stadterweiterung und die Wohnquartiere nördlich der Puschkinpromenade zeigen sich fast flächendeckend saniert. Im Zuge des Stadterneuerungsprozesses konnte für die Erhaltung von Einzeldenkmälern und Denkmalensembles viel erreicht werden – fast alle Gebäude und Freianlagen mit Denkmalstatus wurden sorgfältig saniert und aufgewertet. Durch zahlreiche Neubaumaßnahmen wurde in vielen Quartieren der Stadtgrundriss wieder erfahrbar, Nutzungsvielfalt und städtisches Leben wurden gefördert. Individuelle, moderne Architektur war auch im Kontext der Altstadt kein Widerspruch.

Mit der Neugestaltung der öffentlichen Räume wurde ein besonders wichtiges Kapital der Cottbuser Innenstadt wiedererweckt.

Die Sanierungs- und Neubautätigkeit hatte nicht nur für das Stadtbild positive Folgewirkungen. Die Attraktivität der Innenstadt für Kunden und Besucher wurde verbessert, die Wirtschaft gestärkt. Zudem ist ein deutlicher Bewohner-Zuwachs feststellbar. Das bisherige Sanierungsgebiet weist von 1992 bis 2017 eine ununterbrochene kontinuierliche Bevölkerungszunahme um insgesamt rund ein Drittel auf (Zuwachs + 32,9 %, von 6.978 auf 9.273 Einwohner). Die Zufriedenheit der Anwohner im bisherigen Sanierungsgebiet wird durch die Ergebnisse zweier Sozialstudien bestätigt. Im gleichen Zeitraum nahm die Bevölkerung in der Gesamtstadt trotz einiger Eingemeindungen um rund 20 % ab.

Bisheriges Sanierungsgebiet 1992 bis Mitte 2017 in der Übersicht

Inkrafttreten der Sanierungssatzung	17.12.1992
Größe des Sanierungsgebietes	ca. 125 ha
Einwohnerzahl Sanierungsgebiet (Stand 31.05.2017)	9.273 EW
Bevölkerungsentwicklung 31.12. 1992 bis 31.05.2017 im Sanierungsgebiet	+ 32,9 % (1992: 6.978 EW, 2017: 9.273 EW) Gesamtstadt: - 20 %
Teilaufhebung der Sanierungssatzung	Herbst 2017
Aufhebung der Sanierungssatzung	Ende 2018
Erteilte sanierungsrechtliche Genehmigungen	ca. 6.400
Geleisteter Sanierungsumfang gesamt bis Mitte 2017	ca. 93 %
Sanierte Gebäude	ca. 355
Maßnahmen an öffentlichen Gebäuden	ca. 35
Neubau-Maßnahmen	ca. 85
Neugestaltete Straßen, Wege, Plätze und Grünanlagen	ca. 135
Neugestaltete Grünanlagen	ca. 30
Fördermitteleinsatz für investive Maßnahmen gesamt	83,8 Mio. Euro
davon Gebäudesanierung	38,3 Mio. Euro (45,7%)
davon Neugestaltung Straßen, Wege, Plätze inkl. Neugestaltung Grünanlagen	35,4 Mio. Euro (42,2 %)
davon Ordnungsmaßnahmen (insbes. Abbruch)	9,4 Mio. Euro (11,2 %)
davon unterschiedliche kleinteilige Maßnahmen	0,7 Mio. Euro (0,9 %)

4 Verbleibende Aufgaben im Sanierungsgebiet

4.1 Stadtpromenade zwischen Blechen-Carré und Berliner Straße einschl. Rathaus Neumarkt 5

Die Entwicklung des bereits in der 7. Fortschreibung der Rahmenplanung von 2015 als Zukunftsstandort festgelegten Bereichs hat weiterhin hohe Priorität. Im Ergebnis eines Gutachterverfahrens wurde herausgearbeitet, dass das geplante Einkaufszentrum durch geeignete Branchen das Einzelhandelsangebot in der Innenstadt erweitern und ergänzen soll. Die künftige Bebauung dient als Bindeglied zwischen der Altstadt und der westlichen Stadterweiterung und soll außerdem zwischen dem Gebäude des Blechen-Carré und der Wohnscheibe sowie der Bebauung östlich der Stadtmauer vermitteln.

In diesem Zusammenhang ist auch der Freiraum differenziert zu entwickeln. So soll das fehlende Verbindungsstück der teilweise bereits vorhandenen Nord-Süd-Hauptwegeverbindung (Geh- und Radweg) ausgebaut werden. Der Postparkplatz wird neu gestaltet und wird neben der Anordnung von Stellplätzen auch hinsichtlich seiner Aufenthaltsqualität im Bereich der Flaniermeile wesentlich aufgewertet. Darüber hinaus soll auf dem Postparkplatz durch die Schaffung eines Informations-, Kommunikations- und Aktionspunktes der Prozess der Transformation eines ehemaligen Tagebaus in den größten künstlichen Binnensee Deutschlands, den Ostsee, in den Blickpunkt der Cottbuser und der Gäste der Stadt gerückt werden. In einem eigens dazu zu schaffenden Objekt (Arbeitstitel "Infobox") sollen Informationen zur Stadtentwicklung und gleichzeitig zum Entstehungsprozess des Cottbuser Ostsees gegeben werden. Derzeit läuft ein Auswahlprozess zur städtebaulichen Einordnung und zur Gestaltung des zukünftigen Baukörpers.

Der noch im Sanierungsgebiet verbleibende Bereich wurde um das Rathaus Neumarkt 5 aufgrund des vorhandenen Sanierungsrückstaus an den Fenstern ergänzt. Diese sollen im verbleibenden Sanierungszeitraum schrittweise erneuert werden.

4.2 Quartier zwischen Spremberger Straße, Mühlenstraße, Altmarkt, Scharrengasse

Die Fußgängerzonen Spremberger Straße und Altmarkt wurden im Rahmen der Sanierungsmaßnahme „Modellstadt Cottbus-Innenstadt“ aufwändig umgestaltet. Besonders der Altmarkt als „gute Stube“ der Altstadt hat sich nach seiner Aufwertung zu einem beliebten Ort entwickelt. Aufgrund der Vielzahl der gastronomischen Einrichtungen, die in der warmen Jahreszeit den Altmarkt für ihre Terrassen nutzen, entsteht fast südeuropäisches Flair.

Aufgrund dieser Beliebtheit ergibt sich ein erhöhtes Regelungserfordernis hinsichtlich der Gestaltungselemente an den Gebäuden und im Freiraum. Durch ein geeignetes Regelungsinstrument (z.B. Aktualisierung Gestaltungssatzung von 1998 oder Erhaltungssatzung) sind die Voraussetzungen für eine hochwertige Gestaltung in diesem zentralen Bereich der Altstadt zu schaffen.

Während die überwiegende Anzahl der Gebäude in diesem Quartier in den vergangenen Jahren nach denkmalpflegerischen Aspekten saniert wurde, laufen derzeit die Sanierungsarbeiten am Wendischen Museum in der Mühlenstraße 12. Darüber hinaus stehen noch Sanierungsarbeiten an den Gebäuden Altmarkt 24 und 29 und Instandsetzungsbedarf an weiteren, bereits vor über 20 Jahren sanierten, Gebäuden an.

4.3 Bereich Oberkirchplatz, Sandower Straße bis Straße Am Spreeufer, Gertraudtenstraße

In diesem Bereich sind verschiedene Maßnahmen zu beenden bzw. umzusetzen. Der Oberkirchplatz wurde in den vergangenen Jahren bereits teilweise erneuert (Parkplatz). Die eigentliche Platzfläche, welche für zentrale Veranstaltungen und Wochenmärkte genutzt wird, weist sowohl gestalterische als auch substanzielle Missstände auf. Dieser Bereich soll aufgewertet

werden. Am Standort des ehemaligen Gymnasiums, welches Ludwig Leichhardt besuchte, soll ein Denkmal an den bekannten Forscher erinnern.

Am Standort Sandower Straße / Magazinstraße entstand am Fuße des Schlossberges eine moderne Wohnanlage. Durch den Investor wurde der im Bereich seiner Baumaßnahme verlaufende Teil der Magazinstraße erneuert und als öffentliche Verkehrsfläche an die Stadt Cottbus übertragen. Der zweite Teil der Magazinstraße bis zum Gerichtsplatz soll als Baumaßnahme der Stadt Cottbus in gleicher Weise erneuert werden.

Das Gebäude Am Spreeufer 8 wird derzeit grundlegend saniert und ist in den nächsten Monaten fertigzustellen. Für das Elektrizitätswerk - Am Spreeufer 1 erfolgt zeitnah die Schlussabrechnung.

Auf dem Grundstück des ehemaligen Wichernhauses ist durch einen privaten Investor die Errichtung einer Wohnanlage geplant. Die unter Denkmalschutz stehenden Gebäude Mühlenstraße 31-32 sind zu erhalten und denkmalgerecht zu sanieren. Nach Rückbau des ehemaligen Bettenhauses am Neustädter Platz sollen 60 moderne Wohnungen mit unterlagerter Parkebene entstehen.

4.4 Franz-Mehring-Straße, Parkplatz Freiheitsstraße, unbebaute Grundstücke Neustädter Platz / Ostrower Damm

Der Bereich der "Neustadt" als erste planmäßige Stadterweiterung aus den Jahren ab 1724 war bereits in der 7. Fortschreibung der Rahmenplanung als Zukunftsstandort mit Entwicklungspotenzial erkannt worden. Zurzeit entsteht an der Ecke Freiheitsstraße / Neustädter Platz ein modernes Wohn- und Geschäftshaus.

Die ursprünglich geplante bauliche Entwicklung auf dem derzeit als öffentlicher Parkplatz genutzten Grundstück westlich der Kreuzung Franz-Mehring-Straße / Freiheitsstraße soll im Sanierungszeitraum nicht umgesetzt werden. Das Grundstück, welches sich noch im Treuhandvermögen befindet, soll nach Widmung als öffentliche Verkehrsfläche an die Stadt Cottbus übertragen und bewirtschaftet werden. Eine Bebauung ist jedoch perspektivisch zur Arrondierung der Blockkante nach wie vor anzustreben.

Weitere Entwicklungen sind in der "Neustadt" auf dem Quartier Neustädter Platz, Ostrower Damm, Rosenstraße, Breite Straße geplant. Nach Erwerb der städtischen Grundstücke am Neustädter Platz und unter Einbeziehung des privaten Grundstücks sollen hier durch einen privaten Investor ca. 100 Wohneinheiten, eine Tagespflegeeinheit und einige dauerhafte Pflegeplätze errichtet werden.

Da sowohl die sich bereits in Realisierung befindlichen als auch die geplanten Bauvorhaben nach § 34 BauGB planungsrechtlich zulässig sind und den städtebaulichen und Sanierungszielen entsprechen, wird das begonnene Bebauungsplanverfahren nicht zur Rechtskraft geführt.

4.5 Quartier Tiegelgasse, Bürgerstraße, Straße der Jugend, R.-Breitscheid-Straße

Die in diesem Quartier liegende Taubenstraße wurde in der Vergangenheit erneuert.

Noch sanierungsbedürftig zeigt sich die Rudolf-Breitscheid-Straße. Diese ist lediglich zwischen Straße der Jugend und Tiegelgasse Bestandteil des Sanierungsgebietes und soll 2018 einschließlich des Parkplatzes Rossstraße saniert werden.

Das an der Bürgerstraße liegende Grundstück der ehemaligen Brauerei wurde durch einen privaten Investor erworben. Aufgrund des ruinösen Zustandes der Bausubstanz ist ein Erhalt wirtschaftlich nicht machbar. Die Pläne des Investors, die einen Abbruch der Bausubstanz und Neubebauung mit Wohngebäuden vorsehen, stimmen grundsätzlich mit den Sanierungszielen überein. Abstimmungen mit den zuständigen Stellen der Stadtverwaltung zum konkreten Bebauungskonzept sind noch erforderlich.

Ein ähnlich schlechter Bauzustand kennzeichnet das Gebäude Straße der Jugend 100. Hier wurden durch die Eigentümergemeinschaft, von denen viele im Ausland leben und nicht erreichbar sind, über Jahrzehnte keine Instandhaltungs- bzw. Sanierungsarbeiten durchgeführt. Da nunmehr die Standsicherheit und damit die öffentliche Sicherheit beeinträchtigt werden, soll das Gebäude abgerissen werden. Der erforderliche Ersatzneubau wird voraussichtlich erst nach Abschluss der Sanierungsmaßnahme „Modellstadt Cottbus-Innenstadt“ entstehen.

Die Gebäude Taubenstraße 7-9 sind ebenfalls dringend sanierungsbedürftig.

4.6 Unbebautes Grundstück Wilhelmstraße / Taubenstraße einschl. Taubenstraße 20

Das Gebäude Taubenstraße 20 soll in den nächsten Monaten saniert und als Wohnhaus genutzt werden. Die Nebengebäude werden abgebrochen und durch neue Garagen ersetzt.

Die Entwicklung der Brachfläche zwischen Wilhelmstraße und Taubenstraße wird durch schwierige Eigentumsverhältnisse gebremst. Das Grundstück wird jedoch durch die zwangsverwaltende Bank zur Ausschreibung vorbereitet. Eine Entwicklung als Wohnstandort, aber auch für eine Stellplatzanlage zur Deckung des Fehlbedarfs an Pkw-Stellplätzen im Quartier ist denkbar.