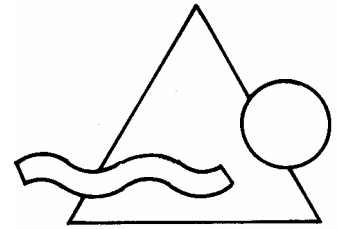


STADT COTTBUS



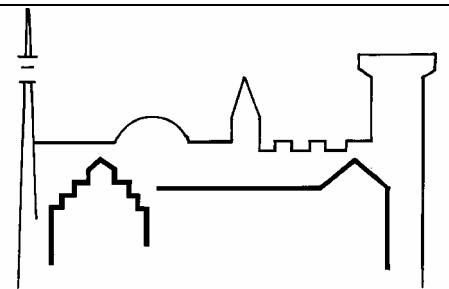
BAUDEZERNAT

Teilräumliches Stadtumbaukonzept Cottbus - Sandow

Bericht (Kurzfassung)

Auszug

STADT-
PLANUNGSAMT



Januar 2005

Anlage 1



Auftraggeber

Stadtverwaltung Cottbus

Auftragnehmer

StadtWerkStatt

Verbund von Stadtplanern, Architekten, Landschaftsarchitekten und Ingenieuren
Altmann | Engelmann | Humpal | Joswig | Kühne | Kung | Lehmann | Meister | Renger | Richter | Schwiedersky | Thümmler | Wanta

Verantwortung
Bearbeitung

Dr.-Ing. Harald Kühne Architekt BDA
Dipl.-Ing. Gisela Altmann Landschaftsarchitektin
Dipl.-Ing. Hagen Engelmann Landschaftsarchitekt
Dr.-Ing. Heinz Humpal Beratender Ingenieur
Dr.-Ing. Hannelore Joswig Architekt BDA
Dipl.-Ing. Wolfgang Joswig Architekt BDA
Dr.-Ing. Harald Kühne Architekt BDA
Dipl.-Ing. Thomas Kung Beratender Ingenieur
Dipl.-Ing. Wolfgang Lehmann Beratender Ingenieur
Dipl.-Ing. Klaus Meister Beratender Ingenieur
Dipl.-Ing. André Renger Beratender Ingenieur
Dipl.-Ing. Hansgeorg Richter Architekt BDA
Dipl.-Ing. Helmut Rippl Landschaftsarchitekt
Dipl.-Ing. Peter Schuster Architekt
Dipl.-Ing. Burkhard Schwiedersky Beratender Ingenieur
Dipl.-Ing. Thomas Thümmler Beratender Ingenieur
Dipl.-Ing. Fred Wanta Architekt BDA
cand. ing. Marco Böhm
cand. ing. Michael Schlag
cand. ing. Lena Hausding

Mitwirkung

Stand

02.12.2004

Inhalt

Reichweite und Ausgangssituation
Gebietsabgrenzung
Arbeitsthemen
Ablauf
Vorgaben und Abbruchfestlegungen
Schulentwicklung
Bevölkerungsprognose
Funktions- und Substanzschwächen
Funktionsverluste
Leitbildziele
Räumliches Leitbild
Flächennutzung
Grün
Verkehr
Stadttechnik
Strategie
Maßnahmen
Realisierung
Sicherung der städtebaulichen Entwicklung
Bilanz



Städtebauliches Leitbild

■ Strukturkonzept	Blatt 1	Räumliches Leitbild
■ Nutzungskonzept	Blatt 2	Flächennutzung
■ Verkehrskonzept	Blatt 3	Fließender und ruhender Verkehr
	Blatt 4	ÖPNV/ Rad- und Fußwegenetz
■ Gestaltungskonzept	Blatt 5	Gestaltung

Umsetzungsempfehlungen

Blatt 6	Strategie
Blatt 7	Maßnahmen
Blatt 8	Verfahren
Blatt 9	Realisierung

Reichweite

Konzeptioneller Planungshorizont ist das Jahr 2020.

Als kurzfristig wird die Zeit bis 2010, als mittelfristig die Zeit bis 2015 und als langfristig die Zeit bis 2020 angenommen.

Einige Ideen im Leitbild sind derart visionär, dass auch noch danach Zeit zum Handeln bleibt. Wichtig ist aber, dass man auf dem Wege dorthin weiß, was für ein Ziel man hat.

Stadtplanung braucht auch Geduld und Weitsicht.





Ausgangssituation



Wenige Jahrzehnte nach dem 1. Stadtumbau funktioniert in Sandow heute, aber mit Sicherheit in einigen Jahren einiges von dem nicht mehr so, wie das in Wachstumszeiten und bei sicherer Wohnungsnachfrage noch war. Obwohl das Gebaute nur älter geworden ist und am Anfang der 90er Jahre sogar nochmals aufgefrischt wurde, sind Signale eines bevorstehenden Nutzermangels besonders in großmaßstäblichen Gebäuden und schlechter Lage erkennbar. Die Ursachen liegen weniger am Verhalten der Sandower, die schon länger und weiter zufrieden im Stadtteil wohnen wollen. Ein Verlassen des Stadtteiles aus Unbehagen ist nicht zu erwarten.

Das Problem liegt in der zu erwartenden Überalterung und in den fehlenden Zuziehern. Damit kann es mittelfristig auch in Sandow eine Leerstandsproblematik geben.

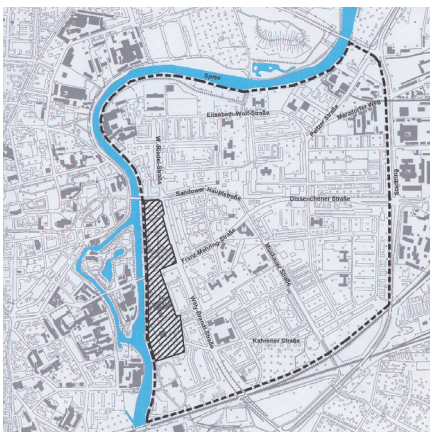
Als notwendig und unstrittig wird daher angesehen, Reduzierungen von typologischen Wohnungsüberbeständen zur Verbesserung der wirtschaftlichen Situation der Stadtumbaupartner GWC und GWG sowie zur Qualifizierung der Lebensbedingungen der in Sandow weiterhin gern Wohnenden konzeptionell zu planen und zu gegebener Zeit vorzunehmen.

Wann die Zeit reif ist, muss sozial und kommunalpolitisch abgewogen und den Betroffenen vermittelt werden.

Mit freiem Blick in die Zukunft sollen auch Flächenfreimachungen dem Stadtteil neue Chancen für die Vernetzung von Grünzügen, für die Konzentration der Gemeinwesensaufgaben und in heutiger Zeit noch unbenannte Zukunftsaufgaben geben.

Stadtplanerische Visionen schaffen neue Anreize und Anziehungskraft für privates Geld und können Impulse für den diversifizierenden Wohnungsneubau wie auch für eine wohnortnahe Wirtschaftsansiedlung senden und müssen dann keine „idealistischen Vorschläge, die sich die Stadt nicht leisten kann“, bleiben.

Gebietsabgrenzung



Die Planungen des Teilräumlichen Stadtumbaukonzeptes (TK) Sandow erfassen die innerhalb der Grenzverläufe Spree, Nordring, Stadtring und Anlagen der DB AG (Strecke Cottbus-Guben) liegende Stadtfläche einer Größe von ca. 163 ha.

Teile des Bearbeitungsgebiets liegen auch innerhalb des förmlichen Sanierungsgebietes Modellstadt Cottbus - Innenstadt. Eingangs wurde festgelegt, dass letztendliche Zuständigkeit und Verantwortung bei den Trägern der Modellstadtsanierung verbleiben.

Das Bearbeitungsgebiet liegt im östlichen Teil der Stadt, innenstadtnah in wenigen Minuten zu Fuß aus der Altstadt erreichbar. Es gehört zum inneren Stadtgebiet nach STUK, auf das die Entwicklung der Stadt begrenzt und konzentriert wird.

Mittelbar und hochattraktiv ist Sandow mit der Altstadt, Neustadt und Ostrow über das Spreegrün verbunden.

Im Norden grenzen an Sandow die südlichen Teile von Schmellwitz und das Landschaftsschutzgebiet „Cottbus-Nord“. Östlich des Bearbeitungsgebietes befindet sich das Industriegebiet Cottbus-Ost. Südlich liegen die Branitzer Siedlung, eine zum Stadtteil Sandow gehörende Siedlung des 20. Jahrhunderts, sowie weitere Teile des gesamtstädtischen Grünsystems (Eliaspark, Vorpark und Spreeauenpark), die eine attraktive Verbindungen zu den bedeutsamen Anlagen Branitzer Park und Schloss sowie Tierpark herstellen.

Arbeitsthesen

Die grundsätzliche Herangehensweise des wurde von folgenden Thesen bestimmt:

1. Sandow ist und bleibt ein anziehender, weil innenstadtnaher Stadtteil.
Trotz Einwohnerrückgang und Überalterung muss er langfristig nicht an Attraktivität verlieren.
Das Leben ist ein Prozess.
Nicht alles muss heute angefasst und verändert werden.
2. Sandow ist schon gebaut. Die Aufgabe ist zuerst Erhalt, Stabilisierung und Verbesserung im zukunftsfähigen Bestand, damit dort keine Probleme entstehen.
3. Es ist in zeitlichen Szenarien zu denken und zu handeln.
4. Funktionale Entdichtung und Abbruch von Gebäuden mit Funktionsverlusten bieten neue Chancen für eine weitere Vernetzung öffentlicher und privater Freiräume.
5. Wohnungsangebot und Sozialwesen müssen auf das Altern sowie die Belange behinderter Menschen reagieren.
Es muss rechtzeitig Vorsorge erfolgen, dass Alte und Behinderte lang in ihrer vertrauten Umgebung wohnen können.
6. Leider liegt das Erstrebenswerte oftmals weit vom Machbaren entfernt.
Im Leben entscheidet meist das wirtschaftliche Sein.
7. Demografische Ursachen für eine bevorstehende Vermietungsproblematik sind nicht nur Mangel an Arbeit ^ und Rückgang der Einwohnerzahl.
Ein überdurchschnittlich hoher Anteil der Bewohner hat den Zenit des Lebens bereits weit überschritten.
8. Nur in Gemeinsamkeit sind Probleme lösbar.
Die Konzentration der Kräfte und die Konzentration auf das Wichtige sind gerade in schwieriger Zeit geboten.
9. Die Basis erfolgreichen Stadtumbaus ist nicht zuletzt Bürgernähe.
Gedanken zur nahen, aber auch zur fernen Zukunft, Chancen und Risiken der Entwicklung des Lebensumfeldes sollten den Bürgern ehrlich und verständlich dargelegt werden.



Ablauf

Die Grundlagen und Ziele für die Planung wurden im Vorfeld der Beauftragung durch das federführende Amt von den Beteiligten abgefordert.

Die Suche nach den sektoralen Vorgaben, den kommunalpolitischen Zielen und Programmpunkten für den städtebaulichen Entwurf wurde in der Koordinierungsberatung im Dezember 2003 forciert. Anschließend erfolgten individuelle Konsultationen mit wichtigen Trägern kommunaler und wohnungswirtschaftlicher Verantwortung.

Im Ergebnis wurden die Ziele für das städtebauliche Leitbild zusammengefasst und im Februar 2004 vorgelegt. Mit der Zwischenberichterstattung zu den Vorbereitenden Untersuchungen im Mai 2004 wurde der Leitbild-Entwurf zur Diskussion gestellt. Innerhalb eines mehrmonatigen Abwägungs- und Abstimmungsprozesses sind die Inhalte in Protokollen bestätigt worden bzw. sind Festlegungen zur Änderung oder Präzisierung erteilt worden. Diese Abstimmungsphase endete am 02.12.2004. Anschließend erfolgte die Zusammenstellung der Ergebnisse im Endbericht.

Stadtumbau Cottbus – Sandow Ablauf Vorbereitende Untersuchungen - Teilräumliches Konzept - Quartierkonzepte			
ANALYSE - VU		LEITBILD TK / QEK / MDF	
Vertragliche Beauftragung	20.11.2003	Vertragliche Beauftragung	20.11.2003
Erfassung der städtebaulichen Situation und Feststellen städtebaulicher Missstände		Grundlagen, Ziele und Planungsprogramm/ Erarbeitung von Entwicklungsalternativen	16.12.2003/ 19.02.2004
Bewertung des städtebaulichen Status Quo und Prüfung der Durchführbarkeit einer städtebaulichen Sanierungsmaßnahme		1. Abstimmungsstufe	bis 30.03.2004
Stärken und Schwächen		Frühzeitige Leitbildabstimmung mit Fachämtern, GWC, GWG und Versorgungsträgern	30.04.2004
Bericht zu den Vorbereitenden Untersuchungen (Zwischenbericht)	30.04.2004	2. Abstimmungsstufe	bis 30.05.2004
2. Abstimmungsstufe	bis 30.05.2004	Leitbildabstimmung mit Fachämtern, GWC, GWG und Versorgungsträgern	08.06.2004
Darstellung des Ergebnisses der Vorbereitenden Untersuchungen (Endbericht)	bis 31.01.2005	1. Stadtverordneteninformation über VU, Ziele und Entwurf Städtebauliches Leitbild Überarbeitung Leitbild - Erarbeitung QEK und SEK	bis 30.09.2004
		3. Abstimmungsstufe Abwägung und Abstimmungen des Auftraggebers Entscheidungen und Korrekturhinweise zum Inhalt Darstellung der Endfassung TK und QEK	bis 02.12.2004 bis 03.12.2004 bis 31.01.2005
		2. Stadtverordneteninformation Selbstbindungsbeschluss TK Sandow - Leitbild	31.01.2005 März 2005
StadtWerkStatt			02.12.2004

Vorgaben

Der Aufforderung zur Übergabe von Zielen und Vorgaben für ein Sandow-Leitbild aus Sicht der am Stadtumbau teilnehmenden Wohnungsunternehmen GWC GmbH und GWG „Stadt Cottbus“ e.G. kamen die Unternehmen durch umfangreiche Datenzuarbeit und persönliche und schriftliche Stellungnahmen sowie durch Bereitschaft zur laufenden konsultativen Mitwirkung nach.

■ Abbruch von Wohngebäuden

Die unternehmenseigenen, strategische Positionen unterscheiden sich in der Abbruchfrage zwischen den zwei Wohnungsunternehmen grundsätzlich. Während die GWC GmbH Gebäude bereits vor Planungsbeginn benennt und deren Ausweisung auch im Leitbild und den Maßnahmekonzepten for-

dert, besteht aus Sicht der GWG e.G. bei gegenwärtiger Vollvermietung für den genossenschaftlichen Bestand in Sandow keinerlei kurzfristiger Entscheidungs- oder Handlungsbedarf für einen Wohngebäudeabbruch.

Sanierung und Modernisierung von Gebäuden und Außenanlagen

Bestandsaufwertende Objektplanungen und Zuarbeiten mit Unternehmenszielen für Sanierungen, den Umbau, die Modernisierung von Gebäudebeständen und die Aufwertung von Grundstückanlagen sind von der GWC GmbH angezeigt worden.

Weitere investive Unternehmensplanungen sind nicht bekannt.

Das Teilräumliche Stadtumbaukonzept muss daher davon ausgehen, dass zum Zeitpunkt der Bearbeitung keine weiteren Sanierungen, Modernisierungen oder Wohnumfeldaufwertungen nennenswerter Größenordnung in den Unternehmensplanungen der GWC GmbH und der GWG „Stadt Cottbus“ schlüssig vorgesehen oder festgelegt waren. Insofern ist kurzfristig kaum mit wesentlichen Maßnahmen zur gebietlichen Imageaufwertung und zur besseren Bedienung von Mietererwartungen zu rechnen.

Abbruchfestlegungen

Gebäudewirtschaft Cottbus GmbH

Die GWC GmbH hat sich eingangs der Konzeptbeauftragung auf den Abbruch von

232 WE im Jahr 2004
176 WE im Jahr 2005 und
416 WE im Jahr 2007

festgelegt, diesen als Vorgabe für das Teilräumliche Stadtumbaukonzept konkret verortet sowie als Antrag auf Abbruchfördermittel am 29.07.2003 gestellt. In diesem Umfang werden öffentliche Fördermittel (nur Abbruchmittel) aus dem Programm Stadtumbau-Ost in Höhe von insgesamt 2.826.540 €, d.h. 60 € pro 47.109 beantragte m² Wohnfläche erforderlich.

Im Rahmen der laufenden Abgleiche zwischen Wohnungsunternehmen und Stadtverwaltung wurde abschließend per 02.12.2004 der Wohngebäudeabbruch bis 2008 abgestimmt.

34 WE im Jahr 2004
176 WE im Jahr 2005
536 WE im Jahr 2006

Damit wird der Wohnungsbestand der GWC GmbH im Bearbeitungsgebiet um 746 Wohnungen mit insgesamt 43.948 m² Wohnfläche, d.h. auch um 156 leerstehende Wohnungen reduziert. Es müssen den per 2003 darin lebenden 1.169 Bewohnern ca. 590 neue Wohnungen angeboten werden.

Nach den Planungen der GWC GmbH sind bis 2008 Abbruchinvestitionen von insgesamt 3,4 Mio € und einem sehr hohen Anteil öffentlicher Mittel (> 90%) aus den Förderprogrammen Stadtumbau-Ost bzw. der Städtebauförderung vorgesehen.

Die Bereitstellung öffentlicher Mittel konnte nur für die 2004 und 2005 zum Abriss vorgesehenen Objekte beantragt werden.

Schulentwicklungsplanung

Die grundlegenden schulentwicklungsplanerischen Aussagen lassen sich in folgenden Planungsprämissen (Stand 02.12.2004) zusammenfassen:

1. 5 Schulen auf 5 Grundstücken mit je einer Sporthalle können nicht wirtschaftlich unterhalten werden.
2. Der aus der Einwohner-Entwicklung in Sandow resultierende Bedarf ist allein nicht ausschlaggebend für die Entwicklung der vorhandenen Schulen.
3. Die 7. Grundschule liegt wohnortnah, ist mit ihrer Kapazität erforderlich und langfristig gesichert.
4. Die 8. Grundschule erscheint langfristig als nicht notwendig.
5. Die 2. Realschule ist am Standort Muskauer Platz als prioritär zu betrachten.
6. Mittel- und langfristig ist ein zentraler Ganztageseschulstandort (Grund- und Oberschule) Ziel der Schulentwicklung
7. Das 6. Gymnasium (M.-Steenbeck-Gymnasium) wird nach 2010 an einem neuen, außergebietlichen Standort entwickelt.

Bevölkerungsprognose

Aktivszenario bis 2015

Einwohnerbestand 14 686 (Stand 2003)

Trendumkehr durch Umstrukturierung des Gebietes

- Abbruch, Umbau und Neubau - Abwanderung wird durch Zuzug ausgeglichen -
- Ausgleich der Sterberate durch Geburten kann nicht angenommen werden

Insgesamt 12.100 Einwohner (Einwohnerückgang auf ca. 83 %)

Jahrgänge Prognose 2015			
0 – 9 Jahre	2006 – 2015	6 %	
10 – 19 Jahre	1996 – 2005	7 %	
20 – 29 Jahre	1986 – 1995	8 %	
30 – 39 Jahre	1976 – 1985	12 %	
40 – 49 Jahre	1966 – 1975	13 %	
50 – 59 Jahre	1956 – 1965	14 %	
60 – 69 Jahre	1946 – 1955	13 %	
70 Jahre und älter	bis 1945	27 %	

Wohnungsbedarf 2015

ca. 7.560 WE (bei 1,6 EW/ WE)



Eine heute noch wenig zu merkende Auswirkung des "Wendeknickes" der Geburtenzahlen 1993/94 wird etwa ab dem Jahre 2015 durch die bereits seit längerem bekannten Langzeitwirkungen der trotz marktwirtschaftlicher Rahmenbedingungen und freier Wohnungswahl heute noch recht homogenen Alterstruktur der Mieterschaft sehr nachteilig für die Wohnungsvermietung wirken.

■ Szenario nach 2015

In der aktuellen Bevölkerungsprognose vom Juli 2004 wird für Sandow ein Einwohnerrückgang von 19,6 % zwischen 2003 und 2020 prognostiziert. Darin ist nach 2015 nochmals ein EW-Rückgang von etwa 7 % angenommen. Man muss folglich davon ausgehen, dass 2020 im Bearbeitungsgebiet nur noch ca. 11.200 Einwohner leben.

Der Anteil der Einwohner über 65 Jahre wird 2020 bei etwa 31 % liegen.

Wohnungsbedarf 2020

ca. 7.000 WE (bei 1,6 EW/ WE)

Funktionsschwächen

■ Fließender und laufender Verkehr

Die vorhandenen Anlagen des fließenden Verkehrs weisen einen zum gegenwärtigen Zeitpunkt und absehbar auch zukünftig in allen Teilen ausreichenden, zumeist sogar erhebliche Reserven bietenden Ausbaugrad auf. Als Funktionsschwäche stellt sich im Sinne eines Überangebotes die geometrische Überdimensionierung sowie die fehlende Unterscheidbarkeit von verschiedenen Netzelementen dar, wo Unverträglichkeit oder mangelnde Verkehrssicherheit auf Grund von Anlagengestaltung und Anlagenzustand festzustellen waren.

Der Verkehrsfluss der Sandower Hauptstr. zwischen W.-Brandt-Str. und F.-Mehring-Str. unterbindet oder gefährdet die Fußgänger- und Radfahrverbindungen zwischen Hermannstr. und J.-Duclos-Platz und zerschneidet das Lokale Versorgungszentrum in Nord- und Südteil sehr nachteilig.

Die Durchfahrverkehre auf den Sammelstraßen (E.-Wolf-Str./ Muskauer Str.) beeinträchtigen die angrenzenden Wohnfunktionen nachteilig.

Städtische Velorouten und straßenbegleitende Gehwege sind in den meisten Straßen des zu nutzenden Nebennetzes benachteiligt und häufig durch zu schnell fahrende oder massiert parkende Kfz gefährdet oder behindert. Als Funktionsschwäche erweisen sich besonders die Rad- und Gehwege im Zentrum (Hermannstr., J.-Duclos-Platz, Muskauer Platz) und in der Achse K.-Kollwitz-Brücke – Merzdorfer Weg.



Wege für Fußgänger sind an vielen Stellen von Pkw verstellt oder beschwerlich.

Der autogerechte Städtebau der 60er Jahre erweist sich als allgemeine Funktionsschwäche im Nebennetz des Untersuchungsgebietes.

■ Ruhender Verkehr

Einem erheblichen Überangebot an öffentlichen Parkmöglichkeiten auf Parkplätzen oder als Quer- und Längsparker am bzw. auf den Fahrbahnen steht ein bedeutendes Defizit der großen Wohnbaugrundstücke gegenüber. Auf allen Grundstücken des Mietwohnungsbaus fehlt es an Flächen oder am Ausbau erforderlicher privater Anlagen. Dieser Funktionsmangel wirkt sich nachteilig auf die Sicherheit und Leichtigkeit des fließenden Verkehrs aus und beeinträchtigt das Stadterlebnis des Nichtmotorisierten und das Stadtbild sehr negativ.

Das Abstellen von Kfz im Untersuchungsgebiet kann weitgehend nicht als städtebaulich geordnet bewertet werden.

■ Wirtschaft und Entwicklung

Aus der gebietlichen Situation heraus kann lediglich das Fehlen von ausreichend Arbeitsstätten und die insgesamt zu geringe Ausnutzung gewerblicher oder ehemals gewerblicher Flächen (Bauflächenpotenziale) als Funktionsschwäche angesehen werden. Die verbliebenen Arbeitsstätten müssen kaum als problematisch für die angrenzenden Wohn- oder Gemeinbedarfsflächen angesehen werden.

Die periodische Grundversorgung ist im Gebiet langfristig gewährleistet. Es sind aber nachteilige Verkaufsflächenverschiebungen zu Lasten des Lokalen Versorgungszentrums und des Nebenzentrums an der Muskauer Str. zu erwarten. Die Sicherung der Zentrenausstattung mit Grundversorgungseinrichtungen ist nur dann möglich, wenn marktgerechte bauliche Veränderungen an den Gebäuden erfolgen oder weiterhin eine Außenseiterrolle ohne erstrangige Orientierung auf motorisierte Käufer und Anschluss an eine Hauptnetzstraße ertragen wird.

Die allgemeine Marktbereinigung und die Branchensegregation muss auch im Interesse der nahen Innenstadt nicht als Funktionsschwäche bewertet werden, obwohl ein Bruchfallen der Kaufhallen die Sandower Versorgungsstruktur räumlich nachteilig verändern würde.

■ Wohnungsversorgung

Das Bearbeitungsgebiet erfüllt die ihm mit der Entwicklung der 60er Jahre zugewiesene innenstadtnahe Versorgung mit preiswertem Mietwohnraum für alle Schichten der Bevölkerung heute nur noch bedingt. Die wirtschaftlichen Veränderungen haben dazu geführt, dass mit dem Wunsch zur Eigentumsbildung Einkommensstärkere und wachsende Familien außerhalb von Sandow Eigentum erworben haben. Fast der gesamte Mietwohnungsbestand ist in den letzten 14 Jahren modernisiert oder teilmodernisiert worden. Nur partiell und schwerpunktmäßig bei der GWC GmbH und einzelnen Privatver-



mietern ist ein Leerstand zu analysieren. Dabei können abgesehen von den noch unsanierten Beständen keine räumlichen Konzentrationen beobachtet werden.

Eine soziale Segregation scheint in einem vergleichbaren Maße wie in homogener strukturierten Stadtrandgebieten nicht aufzutreten. Eine Funktionschwäche ist aber aus dem hohen und relativ wachsenden Anteil von älteren Einwohnern absehbar. Nachteile daraus sind aber gegenwärtig noch nicht festzustellen. Eine bereits bestehende Dringlichkeit ist auch von den Trägern sozialer Verantwortung nicht angezeigt worden.

Dem zunehmenden Bedarf nach

- Altengerechtheit der Wohnungen und des Wohnumfeldes,
- sozialen Betreuungs- und Begegnungsangeboten und
- Ruhe und Ungestörtheit im vertrauten Lebensumfeld

kann aber möglicherweise bereits in wenigen Jahren mit dem gegenwärtigen Substanz- und Funktionsangebot nicht mehr entsprochen werden.

■ Grünflächen

Die überdurchschnittlich hohe Grünflächenausstattung kann die Vernachlässigung der Unterhaltung und Verkehrssicherung nach sich ziehen und zu Qualitätseinbußen in den wertvollen sparsamen Grünsystemen führen. Eine Konzentration auf die wesentlichen Strukturen und das Übertragen von wohnungsnahem Grün an die Wohnungsunternehmen kann das verhindern, obwohl ein kommunalwirtschaftlich begründeter Handlungsdruck im Rahmen der Beteiligung nicht festgestellt wurde.

Die mangelhafte Ausstattung mit privaten Spiel- und Sportflächen stellt sich als Funktionsschwäche dar, kann aber durch die Übernahme von öffentlichen Anlagen abgebaut werden. Insgesamt ist der Mangel an Angeboten auf den Wohngrundstücken als allgemeine Gebietsschwäche anzusehen und wird besonders dort als Missstand empfunden, wo auch keine öffentlichen Angebote in der Nähe sind oder zukünftig nicht mehr aufrecht gehalten werden.

Schwächen der Wohngrundstücksqualität werden zusätzliche Vermietungsprobleme bereiten.

■ Soziale Infrastruktur

Die Überbestände an Schulräumen, die Zersplitterung auf mehrere Standorte und die sinkende Schülerzahl führen zu wachsenden, kommunalen Unterhaltungsaufwendungen pro Schüler. Das Fehlen ausreichender haushalterischer Deckung dieses Bedarfes verschlechtert die Bedingungen aller Einrichtungen und zieht Funktionsschwächen nach sich. Diese wirken auf den dringend erforderlichen außergebietlichen Schülerzugang nachteilig und gefährden zusätzlich zu den demografischen Ursachen die Existenz von Schulstandorten und Schulgebäuden.



Der erhebliche Mangel an Sportfreiflächen ist eine bedeutende Funktionschwäche des Untersuchungsgebiets.

Die Ausstattung mit Kindertagesstätten ist ausreichend und deckt den Bedarf in den verbliebenen Einrichtungen auch übergebietlich. Drei ehemalige Gemeinbedarfsgrundstücke können einer anderen Nutzung zugeführt werden.

Ein längeranhaltender Leerstand führt zu Funktionskonflikten (Nachbarschaften) und Auswirkungen auf die Vermietbarkeit angrenzender Wohnbebauung, wenn die Objektsicherung vernachlässigt wird.

Substanzschwächen

■ Belichtung, Besonnung, Belüftung

Die Wohn- und Arbeitsverhältnisse können hinsichtlich städtebauhygienischer Bedingungen als zeitgemäß bewertet werden.

■ Bauliche Beschaffenheit

Ein Substanzmangel wurde vorwiegend bei Gemeinbedarfseinrichtungen, bei den Wohnbauten aus der Entstehungszeit zwischen 1950 und 1965 sowie vereinzelt Altbauten festgestellt. Insbesondere in der F.-Mehring-Str. und der Dissenchener Str. ist die Wiedernutzung oder Weiternutzung von Gebäuden ohne Sanierung und Modernisierung nicht mehr zu erwarten. Es besteht Handlungsbedarf wegen bereits weit fortgeschrittenem Dauerleerstand insbesondere für die unter Denkmalschutz stehende Bebauung an der F.-Mehring-Str. und der Th.-Müntzer-Str.

■ Zugänglichkeit der Grundstücke

Allgemein sind nach der erfolgten Bodenzuordnung, dem erfassten Zugschnitt und der Zuordnung der Wohnbaugrundstücke zu den Wohnungsgesellschaften die Verhältnisse als geordnet anzusehen. In einigen noch nicht neu- oder zugeordneten Teilen sind die Bodenverhältnisse zu verbessern, um Voraussetzungen für eine optimale bauliche Ausnutzbarkeit zu schaffen.

Einige Funktionalmängel sind von grundsätzlicher Art, weil sie ursächlich mit den rechtlichen und technischen Bedingungen der Entstehung der Bauten verbunden sind. Im heutigen Wirtschafts- und Rechtssystem hätten diese städtebaulichen Lösungen in Funktion und Gestalt keine Chance auf erneute Realisierung. Sie sind deshalb auf dem zukünftigen Wohnungsmarkt stark benachteiligt und werden nur noch von älterer, länger verbundener Mieterschaft bedingungslos toleriert.

■ Auswirkungen von Nutzungsmischungen auf das Wohnen

Als Mangel und Schwäche sind unverträgliche und gegenseitig störende Gemengelagen anzusehen.

Missstände sind gegeben, wenn die Wohn-, Arbeits- oder Lebensverhältnisse in unzumutbarem Maße beeinträchtigt werden. Im Untersuchungsgebiet konnten solche störenden Gemengelagen nicht oder nur ansatzweise festgestellt werden.



Im Bereich Merzdorfer Weg/ Warschauer Str. grenzen Wohnnutzungen und Sonderwohnnutzungen an gewerbliche Nutzflächen. Auswirkungen sind im gewissen Umfang auf den direkten Nachbarflächen zu erwarten und hinzunehmen. Eine weitere gewerblichen Nutzungsintensivierung würde den angrenzenden Wohnbereich weiter schwächen.

In den gemischt genutzten Bereichen an der Sandower Hauptstraße gehen vergleichsweise unerhebliche Wirkungen von den Zentrumsnutzungen auf das Wohnen aus.

■ **Nutzung von Flächen nach Art,
Maß und Zustand**

Die brachliegenden und substanziell schlechten Bebauungen am Spreebogen (ehem. Tufa-Werk), im Blechenpark, an der Herrmannstr. sowie die ungenutzten Gebäude ehemaliger Kindertagesstätten sind eine städtebauliche Substanzschwäche des Untersuchungsgebietes.

Als Substanzschwäche muss auch das sehr hohe Maß der Grundstücksausnutzung und die daraus entstehenden Spannungen zu Nachbargrundstücken angesehen werden. Grundstücke mit einer Geschossflächenzahl (GFZ) über 1,6 haben eine Struktur und Dichte, die in einem allgemeinen Wohngebiet oder Mischgebiet als Substanzschwäche zu bewerten ist. Die sozialen Verhältnisse weichen negativ von den Obergrenzen der BauNVO und dem für das Wohl der Allgemeinheit notwendigen Verhältnissen ab.

■ **Lärm und andere Einwirkungen**

Von den Hauptnetzstraßen gehen Lärmwirkungen auf angrenzende Wohnbebauungen aus, die eine Substanzschwächung und folglich auch Schwierigkeiten für die Nutzung bedeuten. In der Peripherie der Bahnanlagen und des Stadtrings sowie in der Dissenchener Str. und der F.-Mehring-Str. sind zu den nächstgelegenen Wohngebäuden keine ausreichend großen Distanzen oder Schutzvorkehrungen vor Verkehrslärm gegeben.

Die Überschreitung der Orientierungswerte des städtebaulichen Schallschutzes an Hauptnetzstraßen muss als lagebedingte Substanzschwäche eingeschätzt werden, auch wenn der Lärminderungsplan der Stadt Maßnahmen zur Lärmdämpfung vorsieht.

■ **Erschließung**

Allgemein ist die Erschließung der bebauten Flächen im Untersuchungsgebiet funktional gewährleistet, ggf. sind nur vereinzelt Hinterliegerzufahrten noch privatrechtlich zu sichern.

Substanzielle Schwachstellen sind u.a. die Nebennetzstraßen im südlichen Teil. Bereits gegenwärtig weisen etwa 50 % der Nebennetzstraßen größere Schäden auf und ihr Gemeingebrauch ist eingeschränkt.

Bei fortschreitender Schädigung und absehbar ausbleibender Instandsetzung muss bei einer Reihe von Anliegerstraßen mit der Zustandsnote 3 grundhaft saniert werden. Es sollte dann den heutigen und zukünftigen Ansprüchen an den Verkehrsraum entsprechend nicht nur saniert, sondern auch funktional umgebaut werden.



Funktionsverluste

Nach § 171a Abs.2 BauGB ist das bestehende oder das erwartete Überangebot an baulichen Anlagen für bestimmte Nutzungen ein städtebaulicher Missstand.

Bereits seit vielen Jahren (Gewerbebrachen), seit einiger Zeit (Bauten des Gemeinbedarfs) und mit hoher Sicherheit in einigen Jahren erfüllen noch weitaus mehr Bebauungen (Wohnbauten) die ihnen zugeordnete Zweckbestimmung nicht mehr. Ganz oder teilweise nicht mehr gebraucht zu werden, ist ein beachtlicher städtebaulicher Missstand. Gebäudefunktionsverlust hat Auswirkungen auf das Image einer städtebaulichen Situation. Selbst das erst mittelfristige Eintreten von Funktionsverlusten im heute noch nachgefragten Geschosswohnungsbau kann als ausreichender Grund für ein konzeptionelles, städtebaurechtliches Handeln angesehen werden.

■ Wohnbebauung

Unter Bezug auf die Bewohnerprognose 2020 stellt sich langfristig ein strukturelles Wohnungsüberangebot von ca. 2.000 Wohnungen ein. Besonders überzählig sind die Bestände an 3-Raum-P2-Einheitsgrundrissen und die auf sinkende Nachfrage treffenden 4-Raum-P2-Familienwohnungen. Erheblich über der Nachfrageerwartung ausgestattet ist das Bearbeitungsgebiet auch mit Wohnungen in Geschossbauten ohne Aufzugshalt in der Etage oder gänzlich fehlendem Aufzug in 5-geschossigen Gebäuden.

■ Kindertagesstätten

Die bereits ungenutzten, ehemaligen Grundstücke von Kinderkrippen/Kindergärten (Kindertagesstätten)

- E.-Wolf-Str. 40
- M.-Grünebaum-Str. 7
- Bodelschwinghstr. 25b

werden auch mittel- und langfristig nicht mehr gebraucht.

■ Bildungsstätten

Es besteht bereits heute und unter Anrechnung der außergebietlichen Schülerzuführung ein Überangebot an Grundschuleinrichtungen (Grundstück E.-Wolf-Str. 31a). Die Konzentration der Gymnasien entsprechend der aktuellen gesamtstädtischen Schulstandortplanung führt dazu, dass das vom Max-Steenbeck-Gymnasium genutzte Grundstück E.-Wolf-Str. 72/ 73 mittelfristig für Bildungsaufgaben nicht mehr gebraucht wird.

■ Einzelhandelseinrichtungen

Das gegenwärtige Verkaufsflächenangebot übersteigt nach der vollständigen Inbetriebnahme des Einzelhandelstandortes G.-Schlesinger-Str. die Zielgröße für das Stadtgebiet bereits um mehr als 1.000 m². Unter Beachtung einer absehbaren Verringerung der Einwohnerzahl und der prioritären Konzentration auf das lokale Versorgungszentrum sind besonders periphere und sperrnahe Standorte für die Gebietsversorgung als entbehrlich (überzählig) anzusehen.



■ Öffentliche Pkw-Stellplätze

Die Anzahl angebotener öffentlicher Parkplatz-Stellflächen und das Angebot an Straßenrandstellplätzen übersteigt den als erforderlich eingeschätzten Bedarf um ca. 850 Stellplätze. Einige der vorhandenen Parkplätze liegen zudem an für die Allgemeinheit häufig uninteressanten Standorten oder sind für Gäste und Besucher nicht verfügbar, weil von den privaten Wohnungsbedarfsträgern maximal ausgenutzt.

■ Öffentliche Grünflächen

Das überdurchschnittliche Angebot an öffentlichen Grün- und Freiflächen ist nur dann gefährdet, wenn die Finanzausstattung der Stadt eine mangelhafte Unterhaltung erzwingt. Insofern ist ein Funktionsverlust indirekt auch bei den öffentlichen Grün- und Freiflächen (Verwahrlosung) nicht ausgeschlossen.

Leitbildziele

Die Ziele des Städtebaulichen Leitbildes sind eine Zusammenfassung der vorangegangenen kommunalpolitischen Suche nach den programmatischen Inhalten für die städtebauliche Planung. Von den Fachverantwortlichen der Stadtverwaltung und dem federführenden Amt waren dazu eingangs Zuarbeiten erfolgt und es wurden die zu beachtenden Prämissen vorgegeben. In vertiefenden Konsultationen und Diskussionen ist deren inhaltliche Relevanz analysiert worden.

Teilweise musste festgestellt werden, dass es notwendig sein wird, bisherige Konzepte und Beschlüsse fortzuschreiben, zu präzisieren oder zu ändern.

Beziehungen zur Gesamtstadt

- Flächensicherung für einen großzügigen Ausbau der Dissenchener Straße als Hauptachse zum Cottbuser Ostsee sowie als Verbesserung der gesamtstädtischen Haupteerschließung aus Richtung Osten (Oder-Lausitz-Trasse)
- Reduzierung von Flächen des fließenden Verkehrs der W.- Brandt- Str. zugunsten von getrennten Abbiegespuren, Straßenbegleitgrün (Baumreihen) und Haltebuchten für ÖPNV und Anlieger
- Freihalten eines Korridors für eine weitere Wegeverbindung über die Spree zur direkteren Fußgänger- und Radverkehrsverbindung in die nördliche Innenstadt (z.B. IMKZ, BTU, TKC-Einkaufszentrum, Schwimmbad)
- Verbesserung von Leistungsfähigkeit und Komfort der Wege nach Dissenchen, Merzdorf und Schlichow
- Komfortverbesserung der hauptsächlichen Rad- und Fußwegeverbindungen mit übergeordneter Bedeutung (Radfernwege, Velorouten)
- Erweiterung touristischer Angebote auf dem und am Wasser

Stadtraum und Stadtbild

- Funktionale Konzentration der Versorgungs- und Gemeinbedarfsfunktionen
- Zentrumsbildende Grundversorgung auf 2 Zentren konzentrieren und deren öffentliches Parkplatzangebot, deren Erreichbarkeit und ergänzende Peripherie stärken
 - Lokales Versorgungszentrum Sandower Hauptstraße für ca. 8.000 EW
 - Punktueller Nebenzentrum G.- Schlesinger- Str. für ca. 4.000 EW
- Stadträumliche Konzentration der Gemeinwesenarbeit
- Stadträumliche Konzentration von Schule und Bildung in der Mitte von Sandow

keine Stützung dezentraler Einzelhandelsstandorte; tolerieren, aber nicht ausweiten

Gemischte Nutzung am Merzdorfer Weg mit einer Sonderbaufläche Großflächiger Einzelhandelsbetrieb, eingeschränkt auf Möbelhaus, Autosalon, Großhandelsbetrieb oder ausgewählte Sondernutzungen ohne innenstadtrelevante Sortimente

Einzelhandel außerhalb der 2 Konzentrationsstandorte einschränken und Umnutzung von Gebäuden und Grundstücken anstreben

Stadtbildverbesserung in öffentlichen Haupträumen und an den Gebietsrändern

Stadtbildqualifizierende Aufwertung von Gebäuden und Attraktivitätssteigerung in den erstrangigen Haupträumen (Zentrum, E.- Wolf-Ufer; Bleichenpark; L.- Leichhardt- Allee)

Konzentrierte, stufenweise Stadtbildinnovation in den Hauptelebnisachsen und Verbesserung der Gebietsränder und des Außeneindrucks

Grundsätzlicher Erhalt geschichts- und raumbedeutsamer Bauten und Anlagen

Städtebauliche Strukturen

Anpassung der städtebauliche Dichten

Flächenzuweisung zum Abbau von Stellplatz- und Freiflächendefiziten (Kommunales Flächenmanagement)

Rückbau von Wohnflächen zur Minderung der Flächendichte und Entspannung des Bedarfes an Nebenfunktionsflächen

Flächenumnutzung und Eigentums-Übertragung

Schaffung gebietsintegrierter, neuer Arbeitsplätze

Öffentliche Gemeinbedarfsflächen auf den zukünftigen Bedarf ausrichten

Wohnungsnahe Grün- und Splitterflächen an die angrenzenden Eigentümer abgeben

Verkehrsbegleitgrünflächen, von Parkplatz- und Stellplatzanlagen auf die Träger von Stellplatzdefiziten

Straßen ohne Gemeingebrauch entwidmen und übertragen oder rückbauen und umnutzen (Minimierung des hohen Verkehrsflächenanteils)

Umstrukturierung zwischen W.-Brandt-Str. und Am Doll mit dem Ziel gemischter, urbaner Funktionalität

Städtebaulich urbane Umstrukturierung

Sandow urban umstrukturieren und stärker städtisch formen (STUK).

zentrale Hauptbewegungsräume (Altstadt – J.-Duclos-Platz; Stadteinfahrten) mit höherer Flächendichte, gemischten Nutzungen und städtischen Raum- und Architekturformen

Grundstücke zum Grünsystem öffnen sowie blick- und wegetransparent gestalten

straßenseitig private, für Wohnerfordernisse genutzte Nebenfunktionsflächen ermöglichen

Angebot zur Wohneigentumsbildung

Lagegünst und Investitionen fördern

Möglichkeiten für einen hochwertig gestalteten, angemessen differenzierten, weniggeschossigen Wohnungsneubau (2- bis 8- Familienhäuser) ausweisen

Bildung von Wohneigentum im geschichtlich und baukulturell wertvollen Bestand

Versagung der Privatisierung von Häusern und Wohnungen auf nicht mehr für eine wohnbauliche Flächennutzung vorgesehenen Flächen

Angebot alternativer Gebäude- und Wohnungstypologien

Abbau von Masse und Veränderung hin zu mehr „Klasse“ im Bestand

(z. B. Wohnungsumbau zu mehr Altengerechtigkeit/barrierefrei)

Erweiterung des Spektrums und der Alternativen zur vorhandenen Gebäude- und Wohnungstypologie

Alternativer Wohnungsneubau in guten Lagen mit anspruchsvoller Bauherrschaft
höhere architektonische Forderungen an den Neubau in der Peripherie des Grünsystems sowie an den Haupteinfahrten und Spielräume enger und verbindlicher vorgeben

Wohnen

Homogenität minimieren

sozialer Entmischung entgegen und Homogenität der Bewohnerschaft minimieren
besondere Unterstützung junger Bürger und Familien
Schaffung einer breit gefächerten und altersgemischten Bewohnerstruktur
Förderung von Toleranz gegenüber der Unterschiedlichkeit der Eigentümer und Mieter

Diversifizierung des Wohnumfelds

qualitäts- und preisdifferenzierte Wohnangebote erhalten oder schaffen
stärkere städtebauliche Ausrichtung auf:

- urbanes Mietwohnen für Singles und junge Haushalte (zentrales Wohnen)
- aufgelockertes Mietwohnen für Bewohner geringer Einkommen und Menschen mit wirtschaftlicher und sozialer Benachteiligung (preiswertes Wohnen)
- Eigenfinanziertes Wohnen in zentraler oder sprenaher Lage (gehobenes Wohnen)

Versorgung von

einkommensschwächeren Haushalten

30 % des Gesamtwohnungsbestandes mit unterem und mittlerem Mietpreinsniveau
(insgesamt ca. 2.500 WE) vorhalten d.h.:

- Beibehalt des Mietpreises in lagebenachteiligten Gebäuden und Wohnungen
- Verzicht auf Umbauten und erneute Sanierung

eigentumsrechtliche Diversifizierung

keine weiteren Veräußerungen von lageungünstigen Beständen
Bereitstellung von baufreigemachten Abbruchflächen und Verkauf an Selbstnutzer
Verkauf von Flächen für bauliche Nachnutzung an Bauträgergesellschaften

Abbau struktureller Wohnungsüberbestände

Reduzierung des Wohnungsangebotes bis 2020 um 1.000 bis 2.000 WE

Wohnungsumbau

Umbau von absehbar nicht mehr konkurrenzfähigen Wohnungen
erneute Verbesserung der Wohnqualität nur in zukunftsfähigen Bestandsbebauungen, z.B.:

- P 1 und P 2 obere Lagen im Haus
- P 2 – Hochhaus gangnahe, schlechte Lagen im Haus
- Mittelganghaus schlechte Lagen im Haus (z.B. Straßenseite)

Zielgruppenorientierte Wohnungsversorgung

Grundversorgung mit rollstuhlgerechten Wohnungen (15 WE/ 10.000 EW)
Grundversorgung mit barrierefreien Wohnungen (8 % der über 65-Jährigen)
Umbau des geeigneten Bestandes oder Neubau auf Nachnutzungsflächen und Verknüpfung mit ergänzendem Service
allgemeine Verbesserung der Altengerechtigkeit (barrierefrei) des Bestandes:

- Schaffung barrierefreier Zugänge zum Haus und zur Wohnung (Eingangsbereich/ Aufzug)
- Größe und Zuschnitt der Individualräume dem Platzbedarf alter Menschen anpassen
- Bewegungs- und Stellflächen in Küche und Bad (Fläche auch für den Pflegedienst)
- Einrichtung bodengleicher Duschen / Hebeanlagen für Badewannen
- Flächen- / Anschlussbereitstellung für hauswirtschaftliche und medizinische Geräte
- Erweiterung der Türbreiten auf eine Durchgangsbreite von 90 cm
- Beseitigung von Loggia- / Balkonschwellen u.a.



- Verbesserung der Bedingungen für eine ambulante häusliche Pflege
- altengerechte Verbesserung der Mietwohngrundstücke (Wohnumfeld):
 - barrierefreie, breite Gehwege auf dem Grundstück
 - verfügbare und sicher erreichbare Pkw-Stellplätze in Wohnungsnähe (z.B. im Dunkeln)
 - gute Anbindungen zum ÖPNV (Einfachheit/ Barrierefreiheit des Weges)
 - nahegelegene Aufenthalts- und Erholungsflächen im Freiraum
 - Treffpunkte und Kommunikationsangebote
 - Nähe spezieller Dienstleister (Ärzte, Körperpflege, Reinigung, Grundversorgung)
- Mittelganghäuser sind vorzugsweise für einen altengerechten Umbau geeignet
- Versorgung mit individuellem, besonders junge Mieter ansprechendem Wohnraum in Wohngemeinschaften oder in kleinen Nachbarschaftseinheiten

Wirtschaft, Dienstleistung und Handel

Wohnungsnähe Arbeitsplätze schaffen

- Flächenangebote für Wirtschafts-, Forschungs- oder Wissenschaftsunternehmen
 - Brach- und Gewerbeflächen Peitzer Straße/ Stadtring
 - Nachnutzung Tankstellenfläche am Muskauer Platz
 - weitere zentral gelegene Nachnutzungsflächen

Zentrumsentwicklung am „Sandower Anger“

- Fläche für Einkaufszentrum der Grund- und Nahversorgung (gebietliche Bedeutung)
- Verknüpfung mit Flächenangeboten für Unternehmen
- Mischnutzung für zentrumsbelebende Dienstleistung entlang der Sandower Hauptstraße

Standortentwicklung

- Fläche für nicht innenstadtrelevante Sortimente mit überörtlicher Anfahrbarkeit
- Qualifizierung, Neuordnung, Abrundung bzw. Optimierung der Grundstücke
 - J.-Duclos-Platz
 - Peitzer Str./ E.-Wolf-Str.
 - Merzdorfer Weg

Umnutzung und Nutzungsänderung

- Abbau von Überangeboten
- keine Revitalisierung brachliegender gewerblicher Gebäude und Flächen für Einzelhandel
- restriktive Einschränkung der Einzelhandelsentwicklung im Bereich Stadtring Westseite

Stadtgrün und öffentliche Freianlagen

Allgemeine Grünentwicklung

- Ausdehnung und Entwicklung der spreenahen Landschaft in die Bauflächen hinein
- vorrangige Erhaltung und Qualitätserhöhung im vorhandenen Grünverbund
- Spree und Spreeufer für möglichst viele Wohnbereiche sicht-, erreich- und erlebbar machen
- Grünsystem im Verbund öffentlicher und privater Grünflächen entwickeln
- Städtische Sport- und Spielangebote innerhalb des prägenden Grünsystems entwickeln
- Grünbestimmte Pufferzone entlang des Stadtrings und der Bahnanlagen ausbilden
- Vernetzung zusammenhangloser öffentlicher Grünflächen
- Splitter- und Abstandsgrünflächen den Baugrundstücken zuordnen
- kommunale Flächen zugunsten defizitärer privater Freiflächen privatisieren
- spreenahe Bereiche vielfältig erhalten oder umgestalten
- Sichtachsen auf das Wasser und eine naturnahe und attraktive Bebauung schaffen



Durchwegung und Durchgrünung

- neue Wege zwischen Spreeufer und den Sandower Wohnbereichen einrichten
- Spree Landschaft fingerartig in die bebauten Bereiche hineinziehen
- Öffnen geschlossen bebauter Ränder
- massive spreeparallele „Abriegelung“ verhindern (Rückbau spreeparalleler Gebäuderiegel)

Landschaftsschutz

- Sicherung des ökologischen Wertes des Spreegrüns und der Erholungsfunktionen
- behutsame Struktur- und Wegevernetzung mit den Wohnfreianlagen
- Sicherung der Qualität der hochwertigen Grün- und Landschaftsräume für angrenzende Bauflächen und deren Zukunftsfähigkeit
- höchster Gestaltungsanspruch bei Umbau oder Neubebauung auf spreenahen Bauflächen

Qualifizierung der Parke und der öffentlichen Grünflächen

- Erhaltung und Stärkung des Hauptgrünsystems
- Ergänzung des Grünsystems durch städtebaulich orientierungswirksame Baumstrukturen in den Haupträumen
- flächenhafte Grünerweiterung entlang der Achsen
 - Puschkinpromenade - Fährgrasse - Merzdorfer Weg - Cottbuser Ostsee
 - Ostrow - G.-Schlesinger-Str. - Muskauer Str. - Bodelschwinghstr. - Stadtring
 - Ostrow - Kahrener Str. - Wendeschleife/ DB- Haltepunkt - Branitzer Siedlung
- gestalterische Abrundung des ehemaligen Ostfriedhofs und Vernetzung in westlicher und nördlicher Richtung (Grün- und Wegeverbund in Richtung Spree)

Öffentliche Spiel- und Bolzplätze

- Vorrangige Konzentration auf 2 bis 3 große, komplex und qualitativ voll ausgestattete, dauerhaft unterhaltbare Sport-, Spiel- und Freizeitanlagen innerhalb des Grünsystems
- Übertragung sekundärer Spiel- und Bolzanlagen an die Wohnungseigentümer

Soziale Infrastruktur

Altenhilfe und Leben im Alter

- Zielrichtung „Barrierefreie Stadt“ - Barrierefreiheit von baulichen Anlagen und anderen Einrichtungen, die für die Öffentlichkeit bestimmt sind
- Erhalt und Ausbau der ambulanten Angebote nach dem Grundsatz „ambulant vor stationär“.
- Erhalt der vorhandenen Seniorenbegegnungsstätten
- Anregungen der frei finanzierten Angebotserweiterung (Sozialzentrum „Kleines Spreewehr“)
- Schaffung zusätzlicher, bedarfsnaher Angebote für das betreute Wohnen und die Begegnung von Senioren

Kindertagesstätten und Jugendarbeit

- Angebotsausrichtung auf den sich verändernden Betreuungsbedarf
- Angebot mit einer Betreuungskapazität von 683 Plätzen mittelfristig weiter vorhalten
- kein weiterer Flächenabbau, Nutzflächen erhalten und übergangsweise gemeinwesenorientiert nutzen
- Erhalt des Angebotes für die Kinder- und Jugendarbeit
- Ausweisung von Erweiterungsflächen zur Erhöhung des Platzangebotes der Jugendarbeit

Medizinisch-soziale Betreuung

- Konzentration der Angebote im Bereich M.- Grünebaum- Str. / Lokales Versorgungszentrum

Schulen und Schulsport

- Konzentration auf den zentralen Ganztageschulstandort Muskauer Platz 1 /Muskauer Str. 1 und den Standort Kahrener Str.
- 7. Grundschule durch Entwicklung einer entsprechenden Peripherie stabilisieren



- Verbessern der bautechnischen Bedingungen und der Funktionsgerechtigkeit der Gebäude auf den Grundstücken Muskauer Platz, Muskauer Str. und Kahrener Str.
- Verbesserung der Bedingungen des Schulsportes entsprechend zukünftiger Schülerzahlen (Sportporthallenneubau/ Neubau von Sportfreiflächen)

Vereins- und Freizeitsport

- Vorhalten der gegenwärtigen quantitativen Angebote
- Qualifizierung und Erweiterung des Angebotes in Verbindung mit Schulsportflächen
- komfortabler Ersatzneubau für Sportplatz an der E.-Wolf-Str. (mit 400 m-Rundlaufbahn)

Fließender Verkehr

Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

- Erhalt der vorhandenen Straßenbahnerschließung
- Flächenvorhaltung für eine zukunfts- und leistungsfähige ÖPNV-Verbindung zwischen Sandower Hauptstr. und Stadtring mit dem weiterführenden Ziel Cottbuser Ostsee (Entwicklungskorridor Dissenchener Str. entsprechend STUK)
- Ausweisung einer öffentlichen P + R - Parkplatzfläche (Kapazität 50 Pkw-Stellplätze) im Bereich des Überganges zum SPNV (DB AG) und zum ÖPNV (Endhaltestelle der Straßenbahn)

Motorisierter Individualverkehr (MIV)

Hauptnetz

- Unterhaltung eines an den Prognosebelastungen zu orientierenden Hauptnetzes
- Flächenfreihaltung/ -legung für einen großzügigen Entwicklungskorridor zum Ostsee
- verträgliche Fahrflächenreduzierung in der südlichen W.- Brandt- Str.
- Straßenraumaufwertung zum Vorteil des Stadtbildes (Stadteinfahrten)
- Flächenausweisung und Ausbau der nördlichen Straßenperipherie „Merzdorfer Weg“ als Anbindung des Cottbuser Ostsees (Rad-/ Gehweg und Verkehrsbegleitgrün nördlich Fahrbahn)

Motorisierter Individualverkehr (MIV)

Nebennetz

- Erhaltung des leitbildentsprechenden Nebennetzes
- Fahrflächenreduzierung, wo eine bauliche Nachnutzung der angrenzenden Grundstücke nicht vorgesehen ist
- Fahrflächenreduzierung, wo unverhältnismäßig hohe Erhaltungsaufwendungen im Bestand entstehen und von verbleibenden Anliegern nicht refinanzierbar sind (Entwurmung und Entsiegelung von öffentlichen Straßenanlagen)
- qualitative Veränderung der Straßen hin zu einer verträglicheren Gestalt und zur Sicherung der angemessenen Funktionalität
- Verdichtung des Erschließungsnetzes für den eigentumsbildenden Wohnungsneubau (feingliedrigere Nachnutzungsstruktur)
- Sicherung bauordnungsgemäßer Anschlüsse von Grundstücken (Flächenvorsorge und Bodenneuordnung)

Ruhender Verkehr

Öffentliche Pkw-Stellplätze

- Bedarf im Bearbeitungsgebiet insgesamt 1.544 öffentliche PKW-Abstellflächen
- Schwerpunktsetzung öffentlicher Parkplatzangebote in der Nähe der Bedarfsschwerpunkte:
 - Parkanlagen/ Spreeraum
 - Gemeinbedarfseinrichtungen mit gesamtstädtischer oder übergebietlichem Nutzereinzug
 - Lokales Versorgungszentrum/ Festplatz
 - Vereinssportanlagen/ Öffentliche Sportfreianlagen
- Erweiterung des Angebotes an PKW-Stellplätzen zur Förderung des Stadttourismus, für Gäste der Stadt und Besucher öffentlicher Einrichtungen in der Spreeperipherie
- Förderung des Kurzzeitparkens und des Haltens in den öffentlichen Straßenräumen um das