



■ **Sanierungsgebiet  
Modellstadt Cottbus  
Rahmenplanung 2012**

**6. Fortschreibung der Rahmenplanung**

## **Impressum**

### **Auftraggeber**

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

Fachbereich 61 Stadtentwicklung

Egbert Thiele  
Katrín Löwa, Britta Franke

Karl-Marx-Straße 67  
03044 Cottbus  
Tel.: 0355 - 612 41 06  
E-Mail: [katrin.loewa@neumarkt.cottbus.de](mailto:katrin.loewa@neumarkt.cottbus.de)

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

Charlotte Schneider  
Ostrower Straße 15  
03046 Cottbus  
Tel.: 0355 - 78 00 20  
E-Mail: [charlotte.schneider@dsk-gmbh.de](mailto:charlotte.schneider@dsk-gmbh.de)

### **Bearbeitung**

Herwarth + Holz  
Planung und Architektur

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

August-Bebel-Straße 44  
03046 Cottbus  
Tel.: 0355 - 70 20 99  
E-Mail: [thomas.fenske@herwarth-holz.de](mailto:thomas.fenske@herwarth-holz.de)

Cottbus, März 2012

## **Inhalt**

<b>1</b>	<b>Einführung</b>	<b>4</b>
1.1	Aufgabe der Rahmenplanung	4
1.2	Das Sanierungsgebiet im Kontext der Innenstadt	4
1.3	Anlass der 6. Fortschreibung der Rahmenplanung	5
<b>2</b>	<b>Einordnung der Rahmenplanung in gesamtstädtische Planungen</b>	<b>7</b>
<b>3</b>	<b>Bilanz der Sanierung</b>	<b>10</b>
<b>4</b>	<b>Leitlinien für die Entwicklung des Sanierungsgebietes</b>	<b>11</b>
<b>5</b>	<b>Gestaltung</b>	<b>17</b>
5.1	Allgemeine Hinweise	17
5.2	Konzeptbeschreibung	18
5.3	Gestalterische Anforderungen an bauliche Anlagen und Werbeanlagen	21
<b>6</b>	<b>Denkmalschutz</b>	<b>21</b>
<b>7</b>	<b>Nutzung</b>	<b>22</b>
7.1	Allgemeine Hinweise	22
7.2	Konzeptbeschreibung	22
<b>8</b>	<b>Grün- und Freiflächen</b>	<b>24</b>
8.1	Allgemeine Hinweise	24
8.2	Konzeptbeschreibung	24
<b>9</b>	<b>Maßnahmen</b>	<b>26</b>
9.1	Allgemeine Hinweise	26
9.2	Konzeptbeschreibung	26
<b>10</b>	<b>Zukunftsstandorte</b>	<b>27</b>
10.1	Grundlagen	27
10.2	Strategische Instrumente	27
10.3	Nutzungsoptionen für die Zukunftsstandorte	28

## **Anlagen**

### **Konzeptpläne**

- Gestaltung
- Nutzung
- Grün- und Freiflächen
- Maßnahmen

### **Beipläne**

- Bilanz – Fertiggestellte und in Durchführung befindliche Vorhaben
- Denkmalschutz

## **1 Einführung**

### **1.1 Aufgabe der Rahmenplanung**

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

Die vorliegende 6. Fortschreibung der Rahmenplanung ist die planerische Grundlage, mit der Projekte im Sanierungsgebiet Modellstadt Cottbus koordiniert und effizient durchgeführt werden können.

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

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

Im Mittelpunkt der Rahmenplanung steht die Darstellung der angestrebten gestalterischen und funktionalen Struktur des Sanierungsgebiets Modellstadt Cottbus. Acht grundlegende Leitlinien der Stadtentwicklung, erläuternde Texte, vier differenzierte Konzeptpläne mit den unterschiedlichen Themenschwerpunkten Gestaltung, Nutzung, Grün- und Freiflächen und Maßnahmen sowie zwei Beipläne zur Sanierungsbilanz und zum Denkmalschutz 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, Institutionen und Antragstellern, integrative Planungsverfahren, nachvollziehbare Planungskonzepte sowie die unmittelbare Einbeziehung der Öffentlichkeit werden durch die Stadt Cottbus genutzt, 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.

### **1.2 Das Sanierungsgebiet im Kontext der Innenstadt**

Auch in der 6. Fortschreibung der Rahmenplanung wurde die Abgrenzung des Sanierungsgebietes gemäß Beschluss der Sanierungssatzung 1992 unverändert beibehalten. Das Sanierungsgebiet Modellstadt Cottbus hat eine Größe von rund 125 ha. Die genaue Abgrenzung des Sanierungsgebietes kann den Plänen der Rahmenplanung entnommen werden.

Das Sanierungsgebiet ist eine Teilfläche des ursprünglich ca. 250 ha großen Voruntersuchungsgebietes. Die Festlegung des Sanierungsgebietes erfolgte nach gemeinsamer Abstimmung der Stadtverwaltung, der DSK und der Stadtverordneten. In das Sanierungsgebiet wurden die Bereiche aufgenommen, in denen wesentliche städtebauliche Missstände vorlagen.

Das Sanierungsgebiet ist ein Teilbereich der im Rahmen der Erarbeitung des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes (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 Teil des Stadtumbaugebietes der Stadt Cottbus. Das Sanierungsgebiet hat in dem im November 2010 beschlossenen Stadtumbaustrategiekonzept die erste (höchste) Entwicklungspriorität.

### 1.3 Anlass der 6. Fortschreibung der Rahmenplanung

Mit umfassender Unterstützung durch Städtebauförderungsmittel ist der Stadterneuerungsprozess im Sanierungsgebiet Modellstadt Cottbus heute weit fortgeschritten (vgl. auch Kap. 3. Bilanz der Sanierung): ganze Straßenzüge sind mit ihren Gebäuden und Straßenflächen nahezu komplett saniert (z.B. Spremberger Straße, Virchowstraße, Schillerstraße oder Uferstraße); zahlreiche Baulücken wurden geschlossen (z.B. Neustädter Straße 6, Altmarkt 28, Schillerstraße 6), viele großflächige Brachen baulich entwickelt (z.B. mehrere Blöcke in der südlichen Altstadt, Puschkinpromenade / Zimmerstraße, Mühleninsel), wichtige Neubauvorhaben realisiert (wie z.B. Kinder- und Jugendtheater, Einkaufszentrum Blechen Carré) sowie städtische Räume aufgewertet (z.B. Altmarkt, Platz Am Stadtbrunnen, Stadtpromenade, Goethepark, Schillerplatz). Der Stadtteil Mitte<sup>1</sup> ist seit Jahren der einzige Stadtteil mit einer ununterbrochenen, kontinuierlichen Bevölkerungszunahme, dies ist nicht zuletzt den Sanierungserfolgen zu verdanken (Zuwachs von 1992 bis 2010: + 20,9 %, von 7.680 auf 9.100 Einwohner/innen, Abnahme in der Gesamtstadt im gleichen Zeitraum: - 23 %).

Der Stadterneuerungsprozess wird durch aktuelle Rahmenbedingungen beeinflusst, die sich in den allgemeinen Zielsetzungen der Fortschreibung der Rahmenplanung manifestieren:

- Im Juli 2009 traten die neuen Städtebauförderungsrichtlinien in Kraft. Eine wesentliche Änderung ist u.a. die Pflicht zur Aufstellung von dreijährigen Umsetzungsplänen als programmübergreifende Fördergrundlage; dies bedeutet, dass alle Sanierungsmaßnahmen in einem übergeordneten konzeptionellen und finanziellen Kontext einzuordnen sind,
- Weitere Neuerungen der Richtlinie sind die Verringerung der Regelungsdichte, die Vergrößerung des Ermessensspielraums und der Eigenverantwortlichkeit der Kommunen bei der Maßnahmenauswahl und die Forderung nach Unterhaltungs- und Pflegekonzepten für geförderte Vorhaben.
- Mit den neuen Städtebauförderungsrichtlinien bietet sich zudem die Möglichkeit der Einrichtung eines Verfügungsfonds, mit dem zur stärkeren Beteiligung und Mitwirkung von Bürgerinnen und Bürgern, Eigentümern und sonstigen Akteuren kleinere Maßnahmen finanziert werden können (jedoch mit mindestens 50 % Eigenanteil).
- Insgesamt soll verstärkt eine räumliche Konzentration der Stadtentwicklungs- und Wohnungsbaumittel auf Innenstädte und Ortszentren sowie ausgewählte Handlungsfelder erfolgen. Das Ministerium für Infrastruktur und Landwirtschaft folgt dabei den übergeordneten Leitlinien des Landes ('Stärken stärken'), die die Herstellung nachhaltiger städtebaulicher Strukturen fordern.
- Aus der Abnahme der Städtebauförderungsmittel resultiert eine stärkere Konzentration auf wenige ausgewählte, zumeist öffentliche Maßnahmen; damit sind verstärkt andere Finanzierungs- und Förderquellen notwendig, um die noch ausstehenden Aufgaben bewältigen zu können.
- Partizipation an Planungs- und Entscheidungsprozessen spielt bei Bürgerinnen und Bürgern, Eigentümern, Gewerbetreibenden und anderen Innenstadtakteuren eine immer größere Rolle; der Wille zur Mitwirkung und Mitgestaltung äußert sich in hohen Beteiligungs-

---

<sup>1</sup> Hier gemeint die statistisch erfasste Einheit des Stadtteils Mitte mit einer Größe von ca. 166 ha.

zahlen in Bebauungsplanverfahren, in der Bildung von Bürgervereinen, Werbegemeinschaften oder Eigentümerstandortgemeinschaften,

- Eine wesentliche Rahmenbedingung für alle künftigen Stadtentwicklungsprozesse ist die Notwendigkeit klimaschützender Maßnahmen. Die bereits im Stadtumbaustrategiekonzept der Stadt Cottbus verankerten Klimaschutzziele haben im Rahmen des Sanierungsprozesses eine zentrale Bedeutung.

Auch im Rahmen der 6. Fortschreibung werden neben den klassischen Sanierungsaufgaben zielgerichtete Sanierungs- und Investitionsstrategien für noch nicht entwickelte Zukunftsstandorte im Sanierungsgebiet Modellstadt Cottbus im Mittelpunkt stehen, da in den letzten Jahren noch nicht alle der brachliegenden, stadträumlich und funktional jedoch gut gelegene Bereiche entwickelt bzw. auf den Weg gebracht werden konnten.

Daneben wird auch die Erhaltung bzw. Förderung der wirtschaftlichen Funktionsfähigkeit im verbleibenden Stadterneuerungsprozess eine wichtige Rolle spielen. Für die Entwicklung im Sanierungsgebiet ist es von besonderer Bedeutung, kleine und mittelständische Unternehmen zu unterstützen.

Die Nachfrage nach innerstädtischem Wohnen – und daraus ableitend auch nach Wohnfolgeeinrichtungen – wird mit fortschreitendem Sanierungsstand weiter zunehmen. Attraktive Standorte wie Sandower Straße, Wernerstraße, Neustädter Platz oder Ostrower Straße / Briesmannstraße stehen hierbei im Fokus.

Eine weitere wesentliche Rahmenbedingung für den Sanierungsprozess stellt die Begrenzung des zur Verfügung stehenden Sanierungszeitraums dar (Aufhebung der Sanierungssatzung voraussichtlich ab 2015). In dem verbleibenden Zeitraum ist eine Erfüllung der wesentlichen Ziele und Zwecke der Sanierung möglich, wenn deutliche Schwerpunkte in der Sanierungsarbeit gesetzt werden. Es gilt, das Erreichte auch nach Beendigung des Sanierungszeitraums langfristig zu sichern und die Voraussetzungen für eine nachhaltige Weiterentwicklung des Sanierungsgebietes zu schaffen.

Die hohe Anzahl der durchgeführten Baumaßnahmen sowie der verwaltungsintern abgestimmten bzw. genehmigten Planungen ist ein wesentlicher Anlass für die Aktualisierung der Rahmenplanung vier Jahre nach der letzten Fortschreibung 2007. Wesentliche Änderungen der 6. Fortschreibung im Abgleich mit der Rahmenplanung von 2007 sind u.a.:

- Aktualisierung des Maßnahmenkonzeptes und des Bilanzplans auf der Grundlage des erreichten Standes der Gebäude (Beispiele: Gebäude in der Sielower Straße, Hubertstraße, Petersilienstraße, Friedrich-Ebert-Straße oder Kreuzgasse),
- Ebenso: fertiggestellte bzw. vor der Fertigstellung befindliche Straßen, Wege, Plätze und Grünanlagen, wie z.B. Petersilienstraße, Hof südlich der Petersilienstraße, Münzstraße, Karl-Liebnecht-Straße, Bahnhofstraße oder Taubenstraße,
- Berücksichtigung von Neubauten, wie z.B. Blechen Carré, Kinder- und Jugendtheater piccolo, Wohnanlage Franz-Mehring-Straße / Willy-Brandt-Straße oder Ärztekammer Dreifertstraße,
- Anpassung der geplanten Neubaustruktur (nicht verdichtete Blockrandstruktur, sondern eher aufgelockerte, wohngeprägte Neubebauung), z.B. in den Bereichen Am Spreeufer, Ostrower / Briesmannstraße, Bürgerstraße, Wernerstraße und Kleines Spreewehr,
- Übernahme konkreter Planungsvorhaben, wie z.B. Petersilienstraße, Puschkinpromenade (Familienhaus), August-Bebel-Straße (Wohnen im Melde-Block),
- Anpassung der Zukunftsstandorte Dreifertstraße 8, Petersilienstraße, Wernerstraße, Melde-Areal und Bahnhofstraße / Stadtpromenade wegen bereits erfolgter Entwicklungen.

Weitere Änderungen betreffen die Herausnahme von Plänen aus der Rahmenplanung. Das Thema Verkehr im Sanierungsgebiet wird in der 6. Fortschreibung der Rahmenplanung nicht mehr als eigenständiges zeichnerisches Konzept dargestellt, da die relevanten Aussagen bereits in der 'Fortschreibung des Verkehrsentwicklungsplans der Stadt Cottbus, teilräumliches Verkehrskonzept Innenstadt' von 2007 behandelt werden. Dieses Verkehrskonzept wird in

Kap. 2 thematisiert. Darüber hinaus ist der frühere 'Sanierungsplan' nicht mehr Bestandteil der Rahmenplanung, da dieses Instrument vor dem Hintergrund der geänderten Städtebauförderungsrichtlinien nicht mehr angewandt wird (jetzt: programmübergreifender Umsetzungsplan).

## 2 Einordnung der Rahmenplanung in gesamtstädtische Planungen

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

### *Integriertes Stadtentwicklungskonzept (INSEK)*

Cottbus hat – wie auch andere Stadtumbau-Städte – in Abstimmung mit dem Ministerium für Infrastruktur und Landwirtschaft 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 2008 ist die strategische, fortzuschreibende Handlungsgrundlage für die Stadtentwicklung bis 2020. Es ist als integriertes Konzept auf die lokale Entwicklung ausgerichtet und beinhaltet insbesondere die Verzahnung von Stadtentwicklung und Wirtschaftsentwicklung. 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 – hier fokussiert auf die Entwicklung der 'Zukunftsstandorte' – ist als Teilmaßnahme 1.1 ein wesentlicher Baustein der Schlüsselmaßnahme 1.

### *Stadtumbaustrategiekonzept*

Das Stadtumbaustrategiekonzept 2020 der Stadt Cottbus aus dem Jahr 2010 präzisiert umfassend die Herausforderungen für die Stadt Cottbus in der 2. Förderperiode des Stadtumbaus Ost. Nach bereits erfolgreichem Rückbau von rd. 9.000 Wohneinheiten in der 1. Förderperiode von 2000 bis 2009 steht Cottbus aufgrund einer weiteren prognostizierten Leerstandsgefährdung bis 2020 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, Wohnungsabriss und Aufwertungsmaßnahmen sowie die nachhaltige Stadtentwicklung mit Klimaschutz, Energieeinsparung und Freiraumentwicklung. Aus dem Stadtumbaustrategiekonzept wird der Umsetzungsplan abgeleitet, der für einen 3-Jahres-Zeitraum die Maßnahmen für die kommende Förderperiode enthält.

Für die Innenstadt werden im Stadtumbaustrategiekonzept verschiedene Handlungsräume definiert, für die unterschiedliche Zielsetzungen gelten. Die Entwicklung der Innenstadt, insbesondere des Sanierungsgebiets, hat neben der Entwicklung des zentralen Verkehrsknotenpunktes Bahnhof Cottbus oberste Priorität im Cottbuser Stadtumbauprozess. 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 diesem Rahmenplan definierten) Zukunftsstandorte,
- die Umsetzung wichtiger Schlüsselprojekte wie die Sanierung des Staatstheaters und die Entwicklung des Bereichs Stadtpromenade,
- Maßnahmen zur Stärkung des Wirtschaftsstandortes Innenstadt (Geschäftsstraßenmanagement, Unterstützung KMU, Stadtmarketing),
- die Neugestaltung öffentlicher Räume (z.B. Freianlagen Stadtforum, Brücke über den Mühlgraben, Spielplätze, Spreebereich) sowie
- Maßnahmen zur Aktivierung und Unterstützung privaten Engagements und Netzwerkbildung sowie zur Steigerung der Wohneigentumsbildung in der Innenstadt.

#### *Zielgruppenorientierter Wohnungskonzept*

Das Konzept 'Zielgruppenorientierte Wohnungsversorgung in der Stadt Cottbus' von 2010 bildet die Handlungsgrundlage für die Wohnentwicklung in Cottbus. Wesentliches Ziel ist die Sicherung einer Wohnungsversorgung, 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. Aus dem Wohnungskonzept resultierte die Festlegung der Gebietskulisse Wohnraumförderung, in der finanzielle Unterstützungen aus wohnungsbezogenen Förderprogrammen des Landes Brandenburg konzentriert werden. Das Sanierungsgebiet wie auch weitere Teile der Innenstadt sind Teil dieser Gebietskulisse.

#### *Standortentwicklungskonzept*

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

#### *Konzept zur Einzelhandels- und Zentrenentwicklung*

Das Konzept zur Einzelhandels- und Zentrenentwicklung von 2008 formuliert Zielsetzungen und Handlungsempfehlungen für die gesamtstädtische Verteilung, Größenordnung und Branchenstruktur von Einzelhandelsangeboten. Im Fokus der Untersuchung steht die Innenstadt als Zentrum und wichtigster Anziehungspunkt der Stadt Cottbus. In dem Konzept wurde festgestellt, dass die Ausstrahlungskraft des Cottbuser Einzelhandels in der Innenstadt (noch) nicht den Anforderungen eines Oberzentrums entspricht; hier wurde auf das Fehlen vor allem von wichtigen Magneten aus den Branchen Bekleidung, Unterhaltungselektronik und Lebensmittel verwiesen. Mit dem inzwischen realisierten Einkaufszentrum Blechen Carré und dem geplanten zweiten Bauabschnitt im Bereich der ehemaligen Pavillons in der Stadtpromenade wird das im Konzept formulierte Ziel erfüllt, ein insgesamt starkes innerstädtisches Hauptzentrum zu schaffen, in welchem die einzelnen Schwerpunkte des Stadtzentrums<sup>2</sup> räumlich miteinander verknüpft sind.

---

<sup>2</sup> Der Begriff 'Stadtzentrum' bezeichnet hier den Bereich der Innenstadt mit den wichtigsten zentralen Nutzungen: Altstadt und Stadtpromenade / Berliner Platz.

#### *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 Altstadtrings<sup>3</sup> (zwischen Bahnhofstraße, Karl-Liebknecht-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,
- 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.<sup>4</sup>

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 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 Gewerbebestandort von hoher Bedeutung sind.

#### *Lokale Agenda 21*

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

---

<sup>3</sup> Bezeichnung wird heute nicht mehr verwendet.

<sup>4</sup> Auf eine Aufzählung der zahlreichen Maßnahmen im Erläuterungsbericht der Rahmenplanung wird verzichtet, da bei Bedarf auf die genannte Fachplanung zurückgegriffen werden kann.

### **3 Bilanz der Sanierung**

In der Rückbesinnung auf das Bild der Stadt vor rund 20 Jahren zeigt sich, wie viel bereits geleistet wurde. Zahlreiche fast schon verloren geglaubte Bauten konnten gerettet sowie Baulücken und Brachflächen geschlossen werden. Die Stadtreparatur vollzog sich Baustein für Baustein, bei kleinen Maßnahmen oftmals unbeachtet von der Öffentlichkeit, bei großen mit viel öffentlichem Interesse.

Die Altbausanierung hat sich in allen Quartieren des Sanierungsgebietes deutlich positiv ausgewirkt. 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 Einzeldenkmalen 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 innerhalb des Sanierungsgebietes wurde ein besonders wichtiges Kapital der Cottbuser Innenstadt wiedererweckt.

Die Sanierungs- und Neubautätigkeit hatte nicht nur für das Stadtbild positive Folgewirkungen. Die Attraktivität der Innenstadt für Kunden und Besucher wurde verbessert, die Wirtschaft gestärkt. Zudem ist ein deutlicher Bewohner/innen-Zuwachs feststellbar.

In den letzten 18 Jahren, von 1992 bis Mitte 2011, wurden ca. 319 geförderte Gebäudesanierungen im privaten und öffentlichen Bestand durchgeführt. Es entstanden ca. 65 Neubauten sowie Neubaukomplexe, wie z.B. das Blechen Carré, das Carl-Blechen-Haus sowie die Bebauung der nördlichen Mühleninsel. Es wurden 25 öffentliche Gebäudesanierungen durchgeführt, 97 Straßen, Wege und Plätze neugestaltet, 14 öffentliche Grünflächen und 9 private Wohnhöfe saniert.

Insgesamt sind als Bilanz der Sanierung Mitte 2011 etwa 81 % des erforderlichen Maßnahmenumfangs von Anfang der 1990er Jahre geleistet.

In diesem Zeitraum wurden für investive Maßnahmen ca. 73,6 Mio. Euro an Fördermitteln einschließlich des kommunalen Miteleistungsanteils eingesetzt. Der 'Löwenanteil' entfiel mit ca. 34,1 Mio. Euro (46,3 %) auf die Modernisierung und Instandsetzung von Gebäuden. Mit ca. 25,8 Mio. Euro (35,1 %) wurde die Anlage von öffentlichen Straßen, Wegen, Plätzen sowie mit ca. 4,5 Mio. Euro (6 %) die Neugestaltung von Grünanlagen unterstützt. Ordnungsmaßnahmen (vor allem Abbruch) wurden mit 8,5 Mio. Euro (11,5 %) und kleinteilige Maßnahmen unterschiedlicher Art mit 0,7 Mio. Euro (1 %) untersetzt.

Bis Mitte 2011 wurden ca. 5.000 sanierungsrechtliche Genehmigungen erteilt.

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

*Sanierungsgebiet 1992 bis Mitte 2011 in der Übersicht*

Inkrafttreten der Sanierungssatzung	17.12.1992
Ende der Förderperiode	vorauss. 31.12.2011
Aufhebung der Sanierungssatzung	vorauss. ab 2015
Größe des Sanierungsgebietes	ca. 125 ha
Einwohnerzahl (bezogen auf Stadtteil Mitte, Ende 2010)	ca. 9.100
Bevölkerungsentwicklung 1992 bis Ende 2010 (bezogen auf Stadtteil Mitte)	+ 20,9 % (Gesamtstadt: - 23 %)
Erteilte sanierungsrechtliche Genehmigungen	ca. 5.000
Geleisteter Sanierungsumfang bis Mitte 2011 insgesamt	ca. 81 %
Sanierte Gebäude	ca. 319
Sanierte öffentliche Gebäude	25
Neubau-Maßnahmen	ca. 65
Neugestaltete Straßen, Wege und Plätze	ca. 97
Neugestaltete Grünanlagen	23
Fördermitteleinsatz für investive Maßnahmen gesamt	73,6 Mio. Euro
davon Gebäudesanierung	34,1 Mio. Euro (46,3 %)
davon Neugestaltung Straßen, Wege, Plätze	25,8 Mio. Euro (35,1 %)
davon Ordnungsmaßnahmen (insbes. Abbruch)	8,5 Mio. Euro (11,5 %)
davon Neugestaltung Grünanlagen	4,5 Mio. Euro (6,1 %)
davon unterschiedliche kleinteilige Maßnahmen	0,7 Mio. Euro (1,0 %)

**4 Leitlinien für die Entwicklung des Sanierungsgebietes**

Die Erneuerungstätigkeit im Sanierungsgebiet Modellstadt Cottbus folgt seit Beginn des Sanierungsprozesses den nachstehend ausgeführten Leitlinien. Entsprechend veränderter Rahmenbedingungen im Laufe des Sanierungsprozesses erfolgten einige wenige Modifizierungen.

Die Leitlinien verdeutlichen den von Beginn an praktizierten integrativen Ansatz des Stadterneuerungsprozesses im Sanierungsgebiet und sind mit konzeptionellen Vorstellungen und Zielen der Stadtentwicklung verbunden. Die Leitlinien beschreiben, wie sich das Sanierungsgebiet nach Abschluss der Sanierungsmaßnahmen im Kontext der gesamten Innenstadt und der Gesamtstadt städtebaulich und nutzungsstrukturell darstellt. Da für viele Teile des Sanierungsgebietes die Sanierungsziele bereits erreicht wurden, entspricht die Beschreibung für diese Teilbereiche dem jetzigen Stand.

*Leitlinie 1*

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

Cottbus besitzt als Oberzentrum und Universitätsstadt mit rd. 100.000 Einwohner/innen (Stand März 2011) und einem ländlichen Einzugsgebiet von weiteren etwa 50.000 Menschen eine herausragende Stellung im Süden des Landes Brandenburg. Hier finden sich bedeutende Einrichtungen der Bereiche Handel, Dienstleistungen, Kultur, Verwaltung, Sozial- und Gesundheitswesen, Bildung, Erholung und Freizeit. Die Bündelung der oberzentralen Einrichtungen in der Innenstadt schafft eine alle Lebensbereiche erfassende Versorgungsstruktur mit hoher Anziehungskraft, stärkt die Zentrumsfunktion und die funktionelle Vielfalt der Stadt.

Mit der Errichtung des Einkaufszentrums Blechen Carré in der südlichen Stadtpromenade hat sich das innerstädtische Einzelhandelsangebot deutlich verbessert, ein zweiter Bauabschnitt folgt. Im Verbund mit der Spremberger Straße / dem Altmarkt, dem Kaufhaus an der Karl-Liebknecht-

Straße und der Spreegalerie am Berliner Platz ist ein zentraler Einzelhandelsschwerpunkt mit auch überregionaler Magnetwirkung entstanden. Dem quantitativ hohen Angebot an Verkaufsflächen durch Großmärkte in Stadtrandlage wird mit einem qualitativ höherwertigen Einzelhandelsangebot (Fachgeschäfte), einer höheren Angebotsdichte sowie einer größeren Aufenthaltsqualität und Erlebnisvielfalt entgegengetreten.

Auch Funktionen aus den Bereichen Dienstleistungen, Freizeit, Gastronomie und Kultur fungieren als Impulsgeber in der Zentrumsstruktur. Die Belebung der Innenstadt auch in den Abendstunden unter Beachtung des Schutzes der Wohnnutzung ist ein wesentlicher Baustein des Sanierungsprozesses. Als zentraler Gastronomie- und Veranstaltungsort der Innenstadt hat sich bereits der Altmarkt etabliert. Ein wesentlicher Impuls für die Attraktivität der Innenstadt ist die weitere Entwicklung des Stadtforums mit dem Stadthaus und dem Kinder- und Jugendtheater piccolo im Verbund mit der Aufwertung Bahnhofstraße. Hier entsteht ein neuer Nutzungsanker im Sanierungsgebiet; die gewonnene Aufenthaltsqualität erhöht die Anziehungskraft für Neubewohner und für die Ansiedlung von Geschäften und Dienstleistungsunternehmen.

Das Kinder- und Jugendtheater piccolo steht neben anderen Einrichtungen wie den Brandenburgischen Kunstsammlungen im Dieselkraftwerk, der Erich-Kästner-Grundschule, dem Musikonservatorium, dem Staatstheater, der TheaterNative C, der Stadt- und Regionalbibliothek und der Paul-Werner-Oberschule für die besondere Prägung der Innenstadt durch Einrichtungen der Bildung und der Kultur. Auch künftig soll im Rahmen des Stadterneuerungsprozesses die Aufwertung bestehender wie die Etablierung neuer Kultureinrichtungen unterstützt werden; als quartiersbezogene wie auch über die Stadtgrenzen hinaus bekannte Magneten tragen sie zur Stärkung des Sanierungsgebietes bei. Darüber hinaus werden auch Bildungseinrichtungen weiterhin im Fokus stehen. Die Qualität von Kitas, Schulen etc. ist ein wichtiger Faktor für die Anziehungskraft des Sanierungsgebietes als Wohnstandort.

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

Als unverzichtbare Rahmenbedingung für die wirtschaftliche Lebensfähigkeit der Innenstadt wird ihre problemlose Erreichbarkeit für alle Verkehrsteilnehmer/innen – gleich, ob sie mit dem Auto, mit Bus oder Straßenbahn, zu Fuß oder mit dem Rad unterwegs sind – gesichert.

#### *Leitlinie 2*

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

Als größte Stadt Süd-Brandenburgs, Oberzentrum und Universitätsstadt hat Cottbus eine hervorragende Position im Wirtschaftsraum zwischen Berlin und Dresden sowie in unmittelbarer Nachbarschaft zum EU-Partnerland Polen. Cottbus hat sich von einer Stadt, in der Energiewirtschaft und Textilindustrie bestimmend waren, zu einem Bildungs-, Wissenschafts-, Dienstleistungs-, und Verwaltungszentrum entwickelt. Die Brandenburgische Technische Universität und die Hochschule Lausitz haben in diesem Kontext einen besonderen Stellenwert. Zahlreiche große Unternehmen und viele Bundes- und Landeseinrichtungen haben sich angesiedelt. Cottbus ist auch ein begehrter Messe- und Kongressstandort.

Wichtige gesamtstädtische Leitlinien<sup>5</sup> für die wirtschaftliche Entwicklung sind der Ausbau als Kompetenzzentrum für Energietechnologie, die Profilierung von Dienstleistungen im produzie-

---

<sup>5</sup> Vgl. Leitbild und Entwicklungsziele des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes (INSEK), Cottbus 2007.

renden Bereich, die Profilierung zur Stadt der Bildung und Forschung, die Stärkung des Tourismusprofils und die Nutzung regionaler Branchenkompetenzen. Es wird weiterhin auf innovative Unternehmen und Zukunftsbranchen sowie kleinere und mittlere Unternehmen als wichtiges wirtschaftliches Standbein der Region gesetzt. Das neue Technologie- und Forschungszentrum (TFZ) im Technologie- und Industriepark Cottbus (TIP) bietet Raum für junge Unternehmen und Forschungseinrichtungen.

Die Innenstadt – und hier insbesondere die Altstadt und die Bereiche an Spree und Mühlgraben – hat in diesem Kontext eine grundsätzliche Bedeutung als positiver Imagegeber für alle Unternehmen, die am Standort Cottbus investiert haben bzw. investieren wollen.

Zugleich bietet die Innenstadt selbst Raum für Unternehmen, die das Umfeld, die Angebote und die Erschließung der Innenstadt schätzen, die auf Repräsentativität sowie auf einen zentralen Standort mit regionaler Ausstrahlung Wert legen. Eine Vielzahl an Standortfaktoren sprechen für Investitionen in der Innenstadt, wie z.B. das Flair der Altstadt, die Grünanlagen, die Naturräume am Wasser, kurze Wege zu Handel, Dienstleistungen und Gastronomie, die Nähe zu lebenswerten Wohnquartieren und natürlich die Verfügbarkeit gut erschlossener Bauflächen für unterschiedliche Investitionswünsche. Eine gute verkehrliche Erreichbarkeit ist ebenfalls gegeben. Die Profilierung der innerstädtischen Unternehmensstruktur wird nicht zuletzt auch von dem gemeinsamen Engagement vieler Unternehmen und Grundstückseigentümer im Cottbuser Altstadtverein e.V. getragen. Seit 2010 koordiniert ein beim Altstadtverein angestellter Geschäftsstraßenmanager die Aktivitäten zur Vitalisierung der Innenstadt.

Das Sanierungsgebiet kann in diesem Kontext auch Chancen bieten für Unternehmen, die nicht zwangsläufig mit der Innenstadt in Verbindung stehen, aber aufgrund ihres ggf. geringen Flächenbedarfs und ihrer prinzipiellen städtebaulichen Integrationsfähigkeit durchaus innenstadtgerecht sein können – wie z.B. nicht störende Gewerbe- und Handwerksunternehmen, Wissenschafts- und Forschungseinrichtungen (auch im Sinne eines 'Brückenschlags' zur Brandenburgischen Technischen Universität, die in Tuchföhlung zur Innenstadt liegt).

#### *Leitlinie 3*

#### **Im Rahmen der Innenstadtentwicklung werden Nachhaltigkeit, Klimaschutz und Stadtökologie berücksichtigt.**

Die Stadterneuerung im Sanierungsgebiet hat im Kontext der Zielsetzungen zur nachhaltigen Stadtentwicklung im Stadtumbaustrategiekonzept 2020 einen besonderen Stellenwert (herausragende Bedeutung als Zentrum, Vorrang der Innenentwicklung vor der Außenentwicklung). Eine nachhaltige Entwicklung ist gekennzeichnet durch eine ganzheitliche Betrachtungsweise der wesentlichen Funktionen und Lebenszusammenhänge der Stadt mit allen zugehörigen Vernetzungen, Abhängigkeiten und Wechselwirkungen.

Ein wesentlicher Fokus des Stadtumbaustrategiekonzeptes 2020 liegt auf der Umsetzung einer zukunftsorientierten Klimaschutzstrategie. Ziele hierzu sind:

- eine umweltgerechte, nachhaltige und energieoptimierte Stadtentwicklung,
- selbstbindende Vorgaben zur Reduzierung von Energieverbrauch und Schadstoffausstoß,
- Reduzierung des klimaschädlichen Schadstoffausstoßes (u.a. Feinstaub) durch Reduzierung des Kfz-Verkehrs und Sicherung bzw. Erhöhung der Verkehrsartenanteile des Umweltverbundes (wichtige innerstädtische Maßnahme: Bahnhofstraße),
- die Entwicklung und Umsetzung innovativer Konzepte zur Verbesserung der Energiebilanz,
- die Erhöhung des Anteils erneuerbarer Energien,
- der Ausbau von Forschung und Wissenschaft im Bereich Klima – Energie,
- Ansätze zur Verbesserung der Klimaschutzbilanz jedes Einzelnen und der Aufbau eines Beratungsnetzwerkes Energie und Bauen.

Die Stadt Cottbus wird dafür ein integriertes Klimaschutzkonzept erarbeiten (Themen u. a. Wärmekataster, Einsatz erneuerbarer Energien, Strategien zur Energieeffizienz, Maßnahmen zur Verkehrsvermeidung bzw. zur Stärkung des ÖPNV sowie Fuß- und Radverkehrs).

Wichtige Aspekte einer nachhaltigen Stadtentwicklung, die auch im Sanierungsgebiet zum Tragen kommen sind u.a. die Ergänzung und Vernetzung stadtökologisch und stadtklimatisch wirksamer Freiflächensysteme (wie z.B. im Rahmen der Aufwertung der Naturräume an Spree und Mühlgraben erfolgt), die Umsetzung bzw. Unterstützung von Entsiegelungs- / Begrünungsmaßnahmen auf öffentlichen wie auch privaten Freiflächen, energie- und flächensparendes Sanieren und Bauen, die Förderung regenerativer Energiegewinnung (z.B. über Fotovoltaik-Anlagen), die Durchmischung von Nutzungen zur Vermeidung von nicht notwendigen Wegen, Wiedernutzung von Brachflächen und leerstehenden Gebäuden, Verkehrsberuhigung, die Vermeidung schädlicher Immissionen und der Schutz des Bodens und des Grundwassers (Sanierung von Altlastenflächen).

Bei allen städtebaulichen, grünplanerischen und versorgungstechnischen Planungen sowie bei der Beurteilung von Einzelvorhaben im Sanierungsgebiet werden Grundsätze der Nachhaltigkeit und Stadtökologie zu beachten. Hierzu gehören auch die ressortübergreifende Bewältigung von Planungsfragen und die Schonung und der rationelle Einsatz materieller, aber auch finanzieller Ressourcen. Der Sanierungsprozess stellt insgesamt einen wichtigen Beitrag zu einem aktiven Bodenmanagement dar.

#### *Leitlinie 4*

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

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

Innerstädtisches Wohnen ist ein wichtiges Merkmal einer 'Stadt der kurzen Wege'. Es trägt dazu bei, die Stadt lebendiger und vielfältiger zu machen. Ein Nebeneinander von Wohnungen, Arbeitsstätten, Geschäften, Kultureinrichtungen und Gastronomie in der Innenstadt schafft einen hohen Grad an Urbanität. Die attraktive Umfeldgestaltung in bestehenden Wohnquartieren und ein ausreichendes Spektrum wohnungsnaher Versorgung ermöglichen einen hohen Identifikationsgrad der Bewohner/innen mit dem eigenen Quartier und einen Anreiz für neue Bewohner/innen. Als besonders beliebte Wohngebiete haben sich Gründerzeitquartiere wie rund um den Schillerplatz oder in der Virchowstraße oder die Quartiere an Spree und Mühlgraben entwickelt.

Um innerstädtisches Wohnen zu erhalten und zu fördern, wird einer einseitig ausgerichteten Nutzungsstruktur durch Handel und Dienstleistungen sowie drohenden Leerständen entgegengewirkt. Eine besondere Bedeutung in den Wohnquartieren besitzt der Milieuschutz. Abwanderungen durch überzogene Mietsteigerungen sollen vermieden werden; kleinteilige Gewerbestrukturen müssen erhalten bleiben.

Viele alte und neue Bewohnerinnen und Bewohner zeigen ihre Bindung zu 'ihrem' Innenstadtquartier durch ein hohes Maß an bürgerschaftlichem Engagement, so z.B. durch ihre Mitwirkung im Bürgerverein Cottbus-Mitte und im Cottbuser Altstadtverein e.V., oder durch ein stetig wachsendes Interesse an Stadtentwicklungs- und Sanierungsthemen (z.B. bei Beteiligungsverfahren, Veranstaltungen oder Führungen).

Für die Aufwertung innerstädtischer Wohnquartiere gewinnt die Aktivierung und Zusammenarbeit verschiedener Eigentümer zunehmend an Bedeutung. In Form von Eigentümerstandortgemeinschaften können benachbarte Grundstückseigentümer die häufig komplexen Problemlagen gemeinsam angehen und die Verwertungschancen ihrer Immobilien verbessern.

Trotz des Bevölkerungsrückgangs werden zusätzliche attraktive Stadtwohnungen als Miet- oder Eigentumsobjekte, barrierefrei, mit flexiblen Grundrissen, interessantem Quartiersbezug und Innenstadtnähe nachgefragt. Zielgruppen sind verstärkt junge Familien und Senioren, aber auch Singles und Paare. Innerstädtische Standorte sind konkurrenzfähig zu Angeboten am Stadtrand und im Umland. Zahlreiche private Immobilieneigentümer nutzten und nutzen vor dem Hintergrund der anhaltenden Nachfrage die Möglichkeiten, Wohnhäuser und Hofflächen mit Hilfe von Städtebauförderungsmitteln werterhaltend sanieren zu können.

Für die Stadt ergeben sich durch die Nachfrage städtebauliche Vorteile: lange Zeit brachliegende Grundstücke und sanierungsbedürftige Altbauten werden zügig entwickelt. Ein besonders starkes Potenzial im Wohnungsbau sind hochwertige Seniorenwohnanlagen, auch in Kombination mit Pflegeeinrichtungen (Mühleninsel, Franz-Mehring-Straße, Gertraudenstraße, Kreuzgasse).

Im Kontext des Stadtumbaus werden innerstädtische Standorte für Wohneigentum sowohl im Bestand als auch im Neubaubereich verstärkt gefördert. Das Sanierungsgebiet Modellstadt Cottbus ist daher Bestandteil des Vorranggebietes Wohnen, das von der Stadt Cottbus nach Vorgaben des MIL Brandenburg beschlossen wurde. Das Vorranggebiet zeichnet sich aufgrund seiner zentralen Lage und einer gesicherten Infrastrukturversorgung als Gebiet für die Entwicklung bzw. Stabilisierung der Wohnfunktion aus. Ausschließlich in diesem Gebiet sowie in Konsolidierungsgebieten des Stadtumbaus werden Fördermittel zur Wohneigentumsbildung und aus anderen wohnbezogenen Programmen des Landes Brandenburg eingesetzt.

#### *Leitlinie 5*

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

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

Seit Beginn der Sanierung wurde der innerstädtische öffentliche Raum nach und nach adäquat neugestaltet. Die Stadt Cottbus hat die Verknüpfung der innerstädtischen Orte durch ein Fußgängerleitsystem unterstützt, das auf über 130 Ziele des öffentlichen Lebens hinweist.

Die erfolgte Aufwertung zahlreicher Straßen, Wege, Plätze und Grünanlagen hat dazu beigetragen, dass die Cottbuser/innen und ihre Gäste in interessanten und schönen Platz- und Straßenräumen Öffentlichkeit herstellen können und sich gleichzeitig positive Wechselwirkungen mit den Nutzungen der Orte einstellen. Orte, die wichtige Handels-, Dienstleistungs- und Gastronomiefunktionen ausüben, wie Altmarkt, Spremberger Straße und Stadtpromenade, historische Orte mit einer hohen touristischen und stadtbildprägenden Bedeutung, wie Klosterplatz und Schlossberg, kulturelle und freizeitorientierte Orte, die besonders in den abendlichen Stunden eine Rolle spielen, wie z.B. Schloßkirchplatz und Am Stadtbrunnen, sowie Orte der Erholung und Naturnähe, wie die Mühleninsel oder die Puschkinpromenade, kommen heute besonders zur Geltung. Mit den neuen Freiflächen des Stadtforums, der aufgewerteten Bahnhofstraße und den neugestalteten Flächen in der Stadtpromenade wurde eine attraktive stadträumliche Brücke zwischen Westlicher Stadterweiterung und Altstadt geschlagen.

Die noch vorhandenen Lücken im Netz der öffentlichen Räume werden im ausstehenden Stadterneuerungsprozess geschlossen. Eine innenstadtgerechte hohe Gestaltungsqualität wird angestrebt. Ebenso wichtig wie die bauliche Aufwertung ist die Inszenierung öffentlicher Räume. Auch künftig sollen die zentralen Straßen und Plätze regelmäßig durch Feste, Märkte und Veranstaltungen genutzt werden. Darüber hinaus sollen auch Lichtkonzepte für öffentliche

Räume von der einfachen Fassadenbeleuchtung bis zur künstlerischen Bespielung, Brandwandmalereien oder temporäre Kunstaktionen verstärkt umgesetzt werden.

#### *Leitlinie 6*

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

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

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

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

#### *Leitlinie 7*

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

Die Respektierung des Charakters der Gebäude zu ihrer Entstehungszeit sowie die interpretierende Wiederherstellung ehemals vorhandener städtebaulicher Strukturen ist ein selbstverständlicher Bestandteil bei allen baulichen Maßnahmen im Sanierungsgebiet. Dabei genießt die noch deutlich ablesbare Struktur der mittelalterlichen Altstadt mit den schmalen Gassen, den Plätzen, der zum Teil noch vorhandenen Stadtmauer sowie den vorgelagerten ehemaligen Wallanlagen als stadtbildprägendes Merkmal einen besonderen Schutz. Die Wahrzeichen der Stadt wie Spremberger Turm, Oberkirche, Schloßkirche, der Turm auf dem Schlossberg, Lindenpforte oder Münzturn werden in einem adäquaten Umfeld erlebbar gemacht. Im Bereich der Westlichen Stadterweiterung rund um das Staatstheater wird die besondere Prägung durch die gründerzeitliche Blockrandbebauung und die typischen Gewerbebauten erhalten und weiterentwickelt.

Die Quartiere und Gebäude des Städtebaus der DDR sind ein prägender Bestandteil der Cottbuser Innenstadt. Die 'Wohnscheibe' und die Punkthäuser des Ensembles Stadtpromenade oder das Wendische Viertel mit dem Bautyp INB 80 stellen aus heutiger Sicht ein Potenzial für attraktives, innenstadtbezogenes Wohnen dar. Neubauten ordnen sich in sensiblen Bereichen in das Erscheinungsbild ihrer Umgebung ein, negative Beeinträchtigungen des städtebaulichen Gesamterscheinungsbildes werden vermieden.

Neubauten mit einer qualitätsvollen, eigenständigen Architektur werden als beispielhafte Impulsgeber für ihr Umfeld bzw. die Gesamtstadt unterstützt, hervorzuhebende Beispiele sind das Wohn- und Bürogebäude Neustädter Straße 6, das neue Kinder- und Jugendtheater piccolo oder der geplante zweite Bauabschnitt des Blechen Carrés Cottbus.

Ein besonderes Anliegen der Stadt Cottbus ist die Sicherung einer barrierefreien Stadtstruktur. Bei Modernisierungs- und Neubaumaßnahmen wird soweit möglich darauf hingewirkt, die Belange mobilitätseingeschränkter Personen zu berücksichtigen (Vermeidung von Stufen,

Entfernung von Gefahrenstellen, Anlage von Rampen und Fahrstühlen, altengerechte Wohngrundrisse etc.).

#### *Leitlinie 8*

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

Die Gewährleistung städtischer Mobilität ist Grundvoraussetzung für die Nutzbarkeit und Erlebbarkeit der Innenstadt. Sie wird für alle Bevölkerungsschichten in umwelt- und stadtverträglicher Weise gleichberechtigt für alle Verkehrsarten berücksichtigt. Die Förderung einer gemischten Nutzungsstruktur mit einem vielfältigen Angebot an Einkaufs-, Dienstleistungs- oder Freizeiteinrichtungen in unmittelbarer Nähe zum Wohnstandort sowie attraktive Rad- und Fußwege helfen, die Benutzung des Kfz (auch im Sinne des Klimaschutzes) zu reduzieren.

Das Fahrrad ist in Cottbus trotz einiger noch fehlender oder schadhafter Radwege ein häufig benutztes Verkehrsmittel. Der Ausbau eines logisch verknüpften Radwegenetzes mit ergänzender Infrastruktur fördert seine Nutzung und unterstützt im Zusammenhang mit dem großräumigen Grün- und Freiflächensystem die Entstehung des positiven Images einer 'Fahrradstadt'. Der abschnittsweise Ausbau übergeordneter, an die Fernradwege anschließender Radrouten sowie von Wegen in Grünanlagen sind weitere wichtige Maßnahmen zur Aufwertung des Radverkehrs.

Eine besondere Rolle für die Mobilität der Innenstadtnutzer/innen spielt der ÖPNV, der seine Fahrgäste in die unmittelbare Nähe der zentralen Nutzungen bringt. Straßenbahnen und Busse als umweltverträgliche und das Image einer menschenfreundlichen und fortschrittlichen Stadt unterstützende Verkehrsmittel werden auch weiterhin gefördert. Ein deutliches Signal ist die Neugestaltung der hochfrequentierten Haltestellen 'Stadtpromenade' und 'Stadhalle' und die Erneuerung von diversen Gleisabschnitten.

Die Förderung des ÖPNV, des Rad- und Fußgängerverkehrs wird in Stadtquartieren, in denen ansonsten Parksuch- oder Durchgangsverkehr zu erwarten ist, durch Restriktionen für den motorisierten Individualverkehr flankiert (Verkehrsberuhigung, Parkverbote, Einbahnstraßen o.ä.).

Der motorisierte Individualverkehr wird auf Hauptstraßen und in den Stellplatzanlagen des Parkleitsystems (wie z.B. nördlich der Stadtwerke und am Neustädter Platz) sinnvoll gebündelt. Die Innenstadt wird darüber hinaus durch den erfolgten Ausbau des Mittleren Rings verkehrlich entlastet. Dies ermöglicht den Umbau der vormals MIV-geprägten Stadtachse Bahnhofstraße (Reduzierung des Durchgangsverkehrs und Erhöhung der Aufenthaltsqualität für alle Verkehrsteilnehmer/innen). Nach Umbau der Bahnhofstraße können große Parkieranlagen (Parkhäuser, Parkplatz) direkt angefahren werden; Umwegfahrten werden vermieden.

Mobilitätseinschränkende Barrieren oder Stufen werden, soweit möglich, abgebaut und durch behindertengerechte Anlagen ersetzt.

## **5 Gestaltung**

### **5.1 Allgemeine Hinweise**

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

### 5.2 Konzeptbeschreibung

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

#### *Die Altstadt*

Die Altstadt von Cottbus hat bis auf wenige Teilbereiche bereits eine umfassende Aufwertung erfahren. Dabei wurde die kleinteilige Bebauung und Parzellierung der Altstadt mit ihrer mittelalterlichen Grundstruktur bewahrt, Lücken in der charakteristischen Blockrandbebauung geschlossen, größere Neubauvorhaben der umgebenden Struktur angepasst. Die Straßen und Plätze der Altstadt haben eine räumliche Fassung und Vernetzung erfahren, die die Attraktivität der einzelnen Räume in der Gesamtheit verbessern. Die Kompaktheit der Altstadt im Wechselspiel mit dem sie umgebenden Grüngürtel wurde durch Neubaumaßnahmen betont und erfahrbar gemacht.

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

#### *Handlungsbedarf:*

Insbesondere südlich der Sandower Straße, an der Töpferstraße und Klosterstraße sowie südlich der Mühlenstraße besteht noch die Erforderlichkeit zur interpretierenden Wiederherstellung des Stadtgrundrisses.

#### *Die Neustadt*

Die im 18. Jahrhundert als Handwerkersiedlung angelegte Neustadt ist in ihrem ursprünglichen Erscheinungsbild nur noch fragmentarisch erhalten. Reste historischer Bebauung befinden sich am Brandenburger Platz, am Neustädter Platz (Wohn- und Mischbebauung) sowie am Ostrower Damm. Die Reurbanisierung der Neustadt setzte erst spät ein und ist bis heute nicht abgeschlossen. In der westlichen Neustadt entstand in den 1990er Jahren ein großes Kaufhaus-Gebäude, das heute als Möbelhaus und Fitnesscenter genutzt wird. Die Fabrikanlage Ostrower Straße 19 ist saniert und wird als Call-Center genutzt. An der Freiheitsstraße entstanden eine Druckerei und ein Supermarkt als blockrandschließende Bebauung. Weite Teile der Neustadt liegen nach wie vor brach.

#### *Handlungsbedarf:*

In Übernahme der aktuellen Zielsetzungen des Bebauungsplan-Entwurfs für die Neustadt wird eine Neuordnung und -bebauung als eigenständiges Quartier unter Interpretation der ehemals vorhandenen orthogonalen Blocktypologie angestrebt. Der Maßstab der Bebauung soll sich an dem am Neustädter Platz gegenüberliegenden Blockrand orientieren. Aufgrund der Lage an Hauptverkehrsstraßen ist eine misch- und gewerbegebietsgeprägte Nutzung anzustreben, zur Altstadt bzw. zum Mühlgraben wird Wohnen favorisiert.

#### *Der Innere Grünring*

Der Innere Grünring im Verlauf der historischen Wallanlagen um die Altstadt stellt eine besondere Qualität und ein unverwechselbares Erkennungsmerkmal der Cottbuser Stadtanlage dar. Die Anforderungen an sein gestalterisches Erscheinungsbild und die Aufenthaltsqualität sind

entsprechend hoch. Mit Mitteln der Städtebauförderung und im Zuge der BUGA 1995 ist in weiten Teilen eine adäquate Neugestaltung erfolgt. Die Entwicklung des Inneren Grünrings trägt gleichzeitig zur Vernetzung der einzelnen innerstädtischen Orte bei.

#### *Handlungsbedarf:*

Eine neue Brückenverbindung für Fußgänger und Radfahrer von der Gertraudenstraße über den Mühlgraben zur Uferstraße soll die Anbindung der Altstadt an die Kultur- und Freizeitnutzungen auf der Mühleninsel mit dem Nutzunganker Brandenburgische Kunstsammlungen verbessern.

In Abschnitt Stadtpromenade des Inneren Grünrings sind im Kontext der Baumaßnahmen (2. BA Blechen Carré) punktuelle Aufwertungsmaßnahmen (u.a. Baumpflanzungen) vorzusehen.

#### *Die Stadtpromenade / das Stadtforum*

Das städtebaulich zur Altstadt und der gründerzeitlichen Stadterweiterung im Westen kontrastierende Ensemble der Stadtpromenade ist das Ergebnis einer Planung der 1960er und 1970er Jahre. Das Ensemble bietet mit der 'Wohnscheibe' und den Punkthäusern sanierten, innenstadtnahen Wohnraum; die Stadthalle und das Kaufhaus sind vielgenutzte Schwerpunkte im Norden und Süden des unter Denkmalschutz stehenden Ensembles Stadtpromenade. Im Süden der Stadtpromenade prägt heute das großflächige, in das Stadtgefüge integrierte Einkaufszentrum Blechen Carré das Stadtbild. Mit dem Bau des Blechen Carrés ist über den Platz Am Stadtbrunnen eine attraktive und direkte Verbindung zur Altstadt entstanden, die eine Fortsetzung auch in Richtung Westliche Stadterweiterung / Schillerplatz erfahren soll.<sup>6</sup>

Mit der erfolgten Neugestaltung des Bereichs östlich der Stadthalle (Grünzug, Wege und Haltestelle) wurde die Verknüpfung innerstädtischer Schwerpunkte (Friedrich-Ebert-Straße - Berliner Platz - Stadtpromenade bzw. Altstadt) optimiert. Das künftige Stadtforum westlich der Wohnscheibe bildet mit den zwei Abschnitten des Blechen Carrés künftig einen innerstädtischen Schwerpunkt mit hoher Magnetwirkung.

#### *Handlungsbedarf:*

Die der 'Wohnscheibe' vorgelagerten Pavillons wurden abgerissen – hier entsteht mit dem zweiten Bauabschnitt des Blechen Carrés eine Nutzung, die der zentralen Lage besser entspricht. Im Bereich des Stadtforums steht der anstehende Umbau des Gebäudes Bahnhofstraße 5 als Stadthaus im Mittelpunkt.

#### *Die westliche Stadterweiterung*

Der Schillerplatz mit dem Staatstheater ist mit seiner repräsentativen drei- bis viergeschossigen Bebauung deutlich die attraktive Quartiersmitte dieses als Wohnquartier beliebten Gründerzeitviertels. Die Bebauung ist durch eine orthogonal ausgerichtete Blockrandstruktur und eine Mischung mit zumeist blockinnenliegenden Gewerbebauten charakterisiert.

Im Bereich August-Bebel-Straße 20-24 (ehemals 'Melde') wurden einige der erhaltenswerten Gewerbebauten im Blockinnenbereich bereits saniert und mit attraktiven Mischnutzungen neu genutzt.

#### *Handlungsbedarf:*

Die wenigen noch vorhandenen Baulücken sollen nach Möglichkeit geschlossen werden, dies gilt vor allem in der nördlichen Wernerstraße und der nördlichen Schillerstraße.

Der 'Melde'-Bereich soll umfassend neu geordnet werden. Im östlichen Teil entsteht ein Wohnquartier. Die sanierungsgerechte Entwicklung setzt den Abriss von Teilen der Altbausubstanz voraus (einige Fabrikhallen und die Förderbrücke wurden bereits entfernt). Neben den Wohnnutzungen sind auch gewerbliche Nutzungen (insbesondere durch Umnutzung der verbleibenden Fabrikgebäude) möglich. Im Verlauf der heute nicht mehr genutzten Güterbahngleise, die den Block mittig durchqueren, erfolgt die Anlage eines Anliegerweges, die zugleich Teil einer übergeordneten Fußgänger- / Radfahrerverbindung werden soll ('Gustav-Melde-Weg').

---

<sup>6</sup> Siehe auch Zielsetzung im teilräumlichen Verkehrskonzept 'Westliche Stadterweiterung' der Stadt Cottbus.

#### *Das Quartier Friedrich-Ebert-Straße / Puschkinpromenade*

Das im Norden des Sanierungsgebiets gelegene Quartier setzt sich aus unterschiedlichsten Bebauungsstrukturen mit jeweils eigener städtebaulicher Qualität zusammen. Entlang der Parkanlage Puschkinpromenade sowie in der nördlichen Dreifertstraße befinden sich repräsentative Villen und öffentliche Gebäude mit hohem Grünflächenanteil, die sich überwiegend saniert zeigen. Baulücken im östlichen Teil der Puschkinpromenade (Wohnpark, Puschkinpromenade 15, Puschkinpromenade 7) wurden geschlossen. Die Friedrich-Ebert-Straße zeigt sich mit einer dichten, kleinteiligen Bebauung und einer Mischung aus Wohnen, Fachgeschäften, Gastronomie und Handwerksbetrieben. Die Straße wurde schon früh im Stadterneuerungsprozess als Mischverkehrsfläche neugestaltet.

Über die neugestalteten Grün- und Freiflächen zwischen Friedrich-Ebert-Straße, Puschkinpromenade und Stadtpromenade ist das nördliche Innenstadtquartier mit dem neuen Einkaufszentrum und der Altstadt verbunden.

Das Quartier rund um die Virchowstraße ist eine beliebte Wohngegend. In der Virchowstraße sind inzwischen alle gründerzeitlichen Gebäude saniert; der Straßenraum wurde neugestaltet. Auch der Straßenraum der Petersilienstraße und der Hof des südlich gelegenen Plattenbaukomplexes erhielten eine neue Gestaltung.

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

#### *Handlungsbedarf:*

Für den brachliegenden Blockinnenbereich nördlich der Petersilienstraße wird eine Wohnbebauung mit zwei- bis dreigeschossigen Stadtvillen oder Stadtreihenhäusern angestrebt, um dem Bedarf an innerstädtischen Wohnungsangeboten in guter Lage gerecht zu werden. Zur Sicherung der Planungsziele wurde ein Bebauungsplan erarbeitet.

Zur Optimierung der Freifächensituation in der Friedrich-Ebert-Straße sind punktuelle Aufwertungsmaßnahmen zu prüfen.

#### *Das Quartier Ostrower Straße / Taubenstraße*

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

Der Bereich der Wilhelmstraße und Marienstraße ist als Teil der Westlichen Stadterweiterung durch eine weitgehend homogene viergeschossige Gründerzeitbebauung geprägt.

#### *Handlungsbedarf:*

Für letzteres Quartier werden eine Entkernung der Höfe und eine Schließung der vorhandenen Baulücken an der Tauben- und Wilhelmstraße angestrebt. Sofern dies nicht realisierbar ist, sind die Freiflächen zumindest als wohnungsnaher Grün- oder Stellplatzflächen zu gestalten.

Für die Geschosswohnungsgebäude an der Bahnhofstraße sind tragfähige Nachnutzungen zu finden.

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

#### *Der Spreeraum und die Mühleninsel*

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

Nach den bereits durchgeführten Sanierungs- und Baumaßnahmen auf der Mühleninsel (u.a. Seniorenwohnanlage und Pflegezentrum, Spreearkaden, Wilhelmsmühle, Wohnanlage Goethepark) wurde auch das ehemalige Dieselmotorkraftwerk als einmaliges Zeugnis der Stadtgeschichte und neuer Sitz der Brandenburgischen Kunstsammlungen saniert. Auch für das E-Werk zeichnet sich eine attraktive Nachnutzung mit Büro-, Ausstellungs- und Gastronomienutzungen ab. Auf der Fläche südlich des Carl-Blechen-Parks an der Ecke Franz-Mehring-Straße / Willy-Brandt-Straße ist ein Seniorenpflegeheim entstanden, das die Ecksituation städtebaulich markant fasst.

*Handlungsbedarf:*

Das Gestaltungskonzept sieht eine freiräumliche Entwicklung der altstadtzugewandten Uferbereiche vor, um innerstädtische Quartiere stärker zur Spree zu öffnen. In Verlängerung des Neustädter Platzes wird durch die mögliche neue Radfahrer- und Fußgängerbrücke die Anbindung der Grünanlagen der Mühleninsel an den Inneren Grüngürtel verbessert.

### **5.3 Gestalterische Anforderungen an bauliche Anlagen und Werbeanlagen**

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

Für einen umfassenden Teilbereich des Sanierungsgebietes – die Altstadt innerhalb der Grenzen der ehemaligen Stadtbefestigung – sind durch die Gestaltungssatzung 'Cottbus Altstadt' detaillierte gestalterische Anforderungen festgelegt. Die Regelungen (u.a. zu Gebäudeproportionen und -stellungen, Dächer, Dachaufbauten und -einschnitte, Fassaden, Fassadenöffnungen, technische Anlagen und Sonnen- und Wetterschutzanlagen) sollen bewirken, dass bei Erhaltungsmaßnahmen oder Umbauten in der Altstadt das baugeschichtlich begründete Erscheinungsbild des Objektes und seine Einfügung in die historische Stadtstruktur berücksichtigt wird. Für neu zu errichtende Gebäude soll eine zeitgemäße und eigenständige Architektur unter Respektierung des historisch geprägten Umfeldes ermöglicht werden. Mit den spezifischen Regelungen zu Werbeanlagen, u.a. zur Unterordnung hinsichtlich Form, Farbe und räumlichen Umfang, zur Vermeidung von störenden Häufungen, zur Anbringung an Fassaden in Form von Einzelbuchstaben oder zur Beschränkung von Aufstellern, Warenauslagen und Sonderformen von Werbeelementen sollen Störungen des typischen Erscheinungsbildes der Gebäude und Straßenräume verhindert werden und zugleich den Gewerbebetreibenden ein konkreter Rahmen für den Einsatz und die Gestaltungsmöglichkeiten von Werbeanlagen vorgegeben werden. Eine Aktualisierung der Satzung unter dem Titel 'Gestaltungs- und Werbesatzung Cottbus Altstadt' ist derzeit in Arbeit.

## **6 Denkmalschutz**

Bei allen Maßnahmen im Sanierungsgebiet sind grundsätzlich die Belange des Denkmalschutzes und des Bodendenkmalschutzes zu beachten. Die insgesamt rund 210 denkmalgeschützten bzw. als Denkmale vorgesehenen Bauwerke und Freianlagen, der Denkmalbereich Westliche Stadterweiterung und die 5 Denkmale mit Gebietscharakter im Sanierungsgebiet sind prägende Elemente für das Image und für die Identifikation der Bewohner/innen mit ihrer Stadt. Alle Denkmale unterliegen einem besonderen Schutz und müssen vorrangig erhalten und saniert werden. Dies gilt nicht nur für die städtebaulich herausragenden Objekte wie Staatstheater, Oberkirche, Schlossturm, Klosterkirche, Stadtmauer, Spremberger Turm oder Rathaus, sondern auch für die vielen geschützten Einzelgebäude, die eher quartiersbezogen prägend sind. Zu nennen sind z.B. die Schulen und Villen nördlich der Puschkinpromenade, die Industriebauten auf der Mühleninsel sowie diverse repräsentative Wohnhäuser der Gründerzeit, wie z.B. Dreifertstraße 8, Altmarkt 13, 13a, Virchowstraße 2 und 14. Viele der Einzeldenkmale sind Bestandteile von geschützten Denkmalbereichen. In Denkmalensembles, wie z.B. Altmarkt,

Klosterplatz oder Schillerplatz, sind grundsätzlich die gesamten Raumkanten, die Freiflächen und das Freiflächenmobiliar geschützt.

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

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

## **7 Nutzung**

### **7.1 Allgemeine Hinweise**

Das Nutzungskonzept stellt die angestrebte Flächennutzung des Sanierungsgebiets dar. Die Darstellungen orientieren sich an dem Festsetzungskatalog des § 9 BauGB (Inhalte des Bebauungsplans) in Verbindung mit der BauNVO und den Symbolen der Planzeichenverordnung. Im Einzelnen sind dies Baugebiete, Flächen für den Gemeinbedarf sowie öffentliche Grünflächen. Die einzelnen Baugebiete – allgemeine, reine und besondere Wohngebiete, Misch- und Kerngebiete, Sondergebiete – werden inhaltlich durch die Zulässigkeitsvorschriften der Baunutzungsverordnung definiert.

### **7.2 Konzeptbeschreibung**

#### *Misch- und Kerngebiete*

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

Die Mehrzahl der publikumsintensiven Einrichtungen im Sanierungsgebiet – Handel und Dienstleistungen, dazu Verwaltung, Kultur, Gastronomie und Vergnügungsstätten – konzentriert sich auf die zentralen Innenstadtbereiche der Altstadt und des Ensembles Stadtpromenade. Schwerpunkorte in der Altstadt sind die Spremberger Straße, das Schloßkirchviertel mit den Passagen bis zum Brandenburger Platz, die Berliner Straße und Sandower Straße mit den Plätzen Altmarkt und Oberkirchplatz. Insbesondere die Altstadt ist zugleich von einem hohen Wohnanteil geprägt. Im Ensemble Stadtpromenade ist das Blechen Carré im Verbund mit dem Kaufhaus und den gewerblichen Erdgeschossnutzungen in der Wohnscheibe hervorzuheben. Das Blechen Carré ist – in Entsprechung des Bebauungsplans für diesen Bereich – als Sondergebiet 'Einkaufszentrum' dargestellt. Ein weiterer Handels- und Dienstleistungsschwerpunkt der Innenstadt ist die Spreegalerie im Verbund mit dem Technischen Rathaus und einem Hotel. Dieser Komplex ist formal nicht Bestandteil des Sanierungsgebiets, sollte jedoch bei allen nutzungsrelevanten Prozessen im Rahmen der Sanierungstätigkeit berücksichtigt werden. Das in Nordsüdrichtung durch drei Blöcke verlaufende Passagensystem stellt eine besondere Herausforderung im Rahmen der Innenstadtentwicklung dar (zunehmender Leerstand der Läden aufgrund der von den o.g. Einkaufsschwerpunkten räumlich abgekoppelten Lage).

Neben den zentralen Einkaufsschwerpunkten bestehen (ebenfalls als Mischgebiet ausgewiesene) Ergänzungszentren, die eine hohe Dichte von Handels- und Dienstleistungseinrichtungen, Gastronomie und anderem Gewerbe aufweisen. Sie haben eher eine quartierszentrale Bedeutung. Zu den Ergänzungszentren zählen der Brandenburger Platz, die Straße der Jugend und die östliche Sandower Straße, die technischen Funktions- und Gewerbebauten auf der nordwestlichen Mühleninsel, aber auch die Friedrich-Ebert-Straße, die allerdings aufgrund ihrer Prägung als besonderes Wohngebiet eingestuft ist. Um der höheren Zentralität an den Haupt-

verkehrsstraßen gerecht zu werden, sind auch die Bereiche Bahnhofstraße, Karl-Liebknecht-Straße, Franz-Mehring-Straße / Neustadt und Zimmerstraße als Mischgebiete ausgewiesen. In Mischgebieten sollte der Anteil der Wohnnutzung im Regelfall mindestens 50 % betragen.

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

#### *Besondere Wohngebiete*

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

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

#### *Allgemeine / reine Wohngebiete*

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

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

Durch die Schließung zahlreicher Baulücken bzw. die Entwicklung von Brachflächen im gesamten Sanierungsgebiet kann weiterer Wohnraum entstehen, so z.B. in den Bereichen Ostrower Straße / Briesmannstraße oder Taubenstraße / Wilhelmstraße. Für den Block Karl-Marx-Straße - Virchowstraße - Friedrich-Ebert-Straße - Petersilienstraße gelten die Nutzungsziele des Bebauungsplans 'Petersilienstraße'. Hier ist für den Block die Festsetzung von allgemeinen bzw. reinen Wohngebieten vorgesehen (Ziel für die Neubauflächen: Stadthäuser und Reihenhäuser). In allgemeinen Wohngebieten sind Handels- und Dienstleistungseinrichtungen – wie in WB-Gebieten – nur im Erdgeschoss zulässig, sie sollten eher einen quartiersbezogenen Charakter aufweisen. Vorrang hat hier die Wohnnutzung.

#### *Gemeinbedarfseinrichtungen*

Die Bedeutung des Sanierungsgebietes Modellstadt Cottbus als Standort einer Vielzahl oberzentraler Einrichtungen drückt sich auch in der Häufung der Gemeinbedarfseinrichtungen aus. Wichtige Standorte befinden sich rund um die Grünanlage Puschkinpromenade mit zwei Schulen, einem Kinderheim, einem Familienhaus und dem Konservatorium, an der Petersilienstraße mit der TheaterNative C, an der Stadtpromenade / Bahnhofstraße mit dem Technischen Rathaus, dem künftigen Stadthaus, dem Kinder- und Jugendtheater, der Paul-Werner-Oberschule und der Agentur für Arbeit, am Schillerplatz mit dem Theater, der Kammerbühne und einer

Kindertagesstätte, am Oberkirchplatz und Klosterplatz (Kirchenstandorte), am Schloßberg (Amts- und Landgericht) und auf der Mühleninsel (Brandenburgische Kunstsammlungen, Pflegeheim).

#### *Sondergebiete*

Innerhalb des Sanierungsgebietes sind zwei Sondergebiete in der Stadtpromenade sowie in der Neustadt ausgewiesen, deren Abgrenzung und Definition sich aus Bebauungsplanverfahren ergeben hat. Mit den Sondergebieten wird den Vorschriften der BauNVO hinsichtlich der Festsetzung von großflächigem Einzelhandel gefolgt.

## 8 Grün- und Freiflächen

### 8.1 Allgemeine Hinweise

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

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

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

### 8.2 Konzeptbeschreibung

#### *Öffentliche Grünflächen*

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

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

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

Der Innere Grünring als durchgehender öffentlicher Freiraum entlang der ehemaligen Wallanlagen wird mit seinen einzelnen Bereichen in ihrer jeweiligen typischen Charakteristik erhalten. Der topographisch bewegte Park am Schlossberg, die ruhige Parkanlage Puschkinpromenade,

die historischen Schmuckplätze Brandenburger und Neustädter Platz sowie der Uferbereich des Mühlgrabens stehen in spannungsvoller, einander ergänzender Beziehung.

#### *Schulhöfe und Spielplätze*

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

Öffentliche Spielflächen und -anlagen befinden sich quartiersbezogen (z.B. Tiegelgasse) sowie entlang wichtiger Grünverbindungen (z.B. Goethepark). Punktuelle Spielgeräte werben öffentliche Plätze auf (Platz Am Stadtbrunnen, Erich Kästner Platz). Es wird angestrebt, weitere Spielplatzstandorte zu schaffen, um die Wohnqualität im Sanierungsgebiet insgesamt weiter zu verbessern. Auf privaten Grundstücken, insbesondere im Bereich verdichteter Innenhöfe, wird die Anlage wohnungsnaher Spielbereiche unterstützt. Ein in jüngster Zeit realisiertes Beispiel ist der Spielplatz im Wohnhof südlich der Petersilienstraße.

#### *Gestaltete Fußgängerbereiche und Anliegerstraßen*

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

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

Zur Aufwertung von Fußgängerbereichen tragen auch Elemente der Stadtmöblierung bei, hier insbesondere attraktive Sitzgelegenheiten, sowie eine gute Beleuchtung (auch zur Steigerung des Sicherheitsgefühls). Vor dem Hintergrund des zunehmenden Anteils älterer Menschen spielt darüber hinaus die Sicherung der Barrierefreiheit eine immer größere Rolle.

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

In den intensiv genutzten und stärker belasteten Teilen des Sanierungsgebietes erfüllen Bäume unerlässliche Funktionen für den Naturhaushalt, das Klima, die Stadtgestalt und das Wohlbefinden der Bewohnerinnen und Bewohner. Neupflanzungen sind zur Gliederung und Fassung von Plätzen und offenen Raumkanten, bei lückenhaften oder fehlenden Allees, an neuen Wegen in Grünräumen und Fußgängerbereichen und zur Gliederung von Parkplatzflächen vorzusehen. Auch an Hauptverkehrsstraßen ist eine in Abwägung mit den Belangen der Stadttechnik und der Verkehrsführung möglichst dichte Bepflanzung mit resistenten Straßenbäumen vorzusehen. Wo dies nicht möglich ist, sind alternative Konzepte zur gestalterischen und ökologischen Aufwertung der Straßenräume zu prüfen (Pflasterflächen, Kübelpflanzen, punktuelle Aufwertungen).

#### *Private Grün- und Freiflächen*

Die eng begrenzten Höfe der typischen dichten Blockrandbebauung innerhalb des Sanierungsgebietes sind in der Regel die einzige Möglichkeit zur Unterbringung von wohnungsnahen Grün- und Aufenthaltsflächen sowie Spielräumen für Kinder. Aus diesem Grund werden in Abstimmung mit den Eigentümern Mängel wie Versiegelungen, fehlendes Grün, Überbauungen

mit Nebengebäuden und die überproportionale Nutzung als Kfz-Stellflächen nach Möglichkeit reduziert und die Höfe ökologisch und sozialverträglich entwickelt werden. Hofbereiche mit hochwertigen Grün- und Freiflächen und zumeist wertvollem Baumbestand (wie in der Dreifertstraße, Puschkinpromenade oder Lessingstraße) sind zu schützen und weiterzuentwickeln.

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

Nicht mehr genutzte Nebengebäude sollen entweder abgerissen oder in Wohngebäude bzw. Wohnnebengebäude umgewandelt werden. Eine Entkernung vergrößert die nutzbare Freifläche, verbessert in der Regel die Belichtungssituation für die vorhandene Wohnbebauung und führt zu einer Erhöhung der Wohnumfeldqualität. Dadurch wird auch das Sanierungsziel der Erhaltung bzw. Stärkung der Wohnfunktion im Sanierungsgebiet Modellstadt Cottbus unterstützt.

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

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

## **9 Maßnahmen**

### **9.1 Allgemeine Hinweise**

Im Maßnahmenkonzept werden die wichtigsten baulichen und freiräumlichen Maßnahmen sektorübergreifend dargestellt, um ihre räumlichen und funktionalen Zusammenhänge und Überschneidungen zu verdeutlichen. Wie in der Rahmenplanung von 2007 erfolgt die Darstellung von besonderen Maßnahmen-Schwerpunktbereichen ('Zukunftsstandorte'), für die besondere Umsetzungsstrategien erforderlich sind, um die Ziele und Zwecke der Sanierung erfüllen zu können. Neben den Maßnahmen innerhalb der Zukunftsstandorte soll eine Vielzahl weiterer Einzelmaßnahmen bis 2015 umgesetzt werden (s. Darstellung im Maßnahmenkonzept).

### **9.2 Konzeptbeschreibung**

#### *Maßnahmen im bebauten Bereich*

Die Erhaltung und behutsame Ergänzung der historischen Bausubstanz, z. T. mit Mitteln der Städtebauförderung, ist eine der vordringlichsten Aufgaben im Rahmen der Sanierung. Priorität haben dabei die besonders sanierungsbedürftigen Gebäude (im Maßnahmenplan rot gekennzeichnet).

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

An städtebaulich exponierten Stellen sind an Neubauvorhaben besondere stadtgestalterische Anforderungen bezüglich der Fassade und der Baukubatur zu stellen. Dazu gehören z.B. die Raumkanten entlang der Hauptverkehrsstraßen (Bahnhofstraße, Franz-Mehring-Straße, Zim-

merstraße, Hubertstraße im Bereich Sielower Straße / Karlstraße) oder Platzbildungen in besonders intensiv genutzten Bereichen des Sanierungsgebiets Modellstadt Cottbus (z.B. Neustädter Platz).

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

Zu den wesentlichen erforderlichen Maßnahmen im bebauten Bereich vgl. auch Kapitel 'Gestaltung'.

#### *Maßnahmen im Bereich der Grünflächen, Straßen und Plätze*

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

## **10 Zukunftsstandorte**

### **10.1 Grundlagen**

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

Die Lösung dieser Aufgaben wird vor dem Hintergrund des umfassenden demografischen Wandels und dem absehbaren Abschluss der Sanierung ab 2015 nicht einfacher. Alle wesentlichen, noch erforderlichen Sanierungsaktivitäten sind auf den verbleibenden Zeitraum auszurichten.

Daraus ableitend wurden in der 5. Fortschreibung 2007 zehn für die Entwicklung des Sanierungsgebietes besonders wichtige Bereiche ('Zukunftsstandorte') definiert, für die verstärkte Interventionen erforderlich sind, um eine Umsetzung gemäß den Sanierungszielen zu gewährleisten bzw. die Umsetzung perspektivisch auf den Weg zu bringen. Die Aktivitäten für die Zukunftsstandorte in den letzten Jahren haben Erfolge gezeigt. Der Standort Bahnhofstraße / Stadtpromenade fällt nicht mehr in diese Kategorie, da hier wesentliche Maßnahmen bereits erfolgt oder konkret auf den Weg gebracht wurden (Kinder- und Jugendtheater, Freiräume, Stadthaus, 2. BA Blechen Carré). Fünf Zukunftsstandorte konnten in ihrer Größe verringert werden, da hier teilräumlich Projekte umgesetzt sind oder werden (Melde-Areal, Wernerstraße, Petersilienstraße, Dreifertstraße 8 und Neustadt). Für die Standorte Melde-Areal, Petersilienstraße, Wernerstraße, Neustadt / Wichernhaus sowie Lieberoser Straße 35/36 zeichnen sich aufgrund von Lagevorteilen oder konkreten Investitionsabsichten gute Chancen für eine kurz- bis mittelfristige Entwicklung ab.

### **10.2 Strategische Instrumente**

In ihrem Charakter sind die Zukunftsstandorte des Sanierungsgebietes vor allem Bereiche außerhalb des engeren Stadtzentrums (Altstadt / Stadtpromenade) mit großen Flächenpotenzialen sowie Lagequalitäten und / oder Nutzungsoptionen, die (noch) nicht in Deckung mit möglichen Nutzungsbedarfen stehen und trotz prinzipiell vorhandener Potenziale und einzelner Aufwertungsmaßnahmen im Umfeld durch Entwicklungsstagnation gekennzeichnet sind. Ein-

schränkend für die Umsetzung können unterschiedliche grundstücksbezogene Entwicklungshemmnisse, teilweise noch nicht ausgeschöpfte Vermarktungsaktivitäten oder ein bislang fehlendes Interesse der Eigentümer an Sanierung oder Neubau sein. Im Rahmen der Sanierungsstrategie werden die Zukunftsstandorte weniger als Problembereiche, sondern vielmehr als *zukunftsfähige Potenzialflächen* herausgestellt.

Die Strategie für die Zukunftsstandorte beinhaltet folgende grundlegende Instrumente:

***Nutzungsflexibilität – Stadtstruktur der Nutzung anpassen***

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

***Umfassendes Marketing – Chancen herausheben (nicht Defizite)***

Die Zukunftsstandorte werden zusammen als 'Gesamt-Portfolio' flexibel nutzbarer Entwicklungsflächen angeboten – auch um ein einheitliches Qualitätsniveau / gleiche Chancen für alle Standorte zu sichern, sowie Investoren den Kontakt zu erleichtern. Ein wichtiges Vermarktungsmedium können anschauliche Exposés zu jedem Standort mit Assoziationen zur möglichen Entwicklung sein. Hierzu sind bestehende Konzepte ggf. zu modifizieren sowie ggf. weitere städtebauliche und nutzungsstrukturelle Varianten zu erarbeiten. Eine werbewirksame, initialgebende Vor-Ort-Präsenz ist anzustreben (ggf. Hinweisschilder, attraktive Zwischennutzungen). Bei allen werbewirksamen Maßnahmen spielt auch die Mitwirkungsbereitschaft der Eigentümer eine entscheidende Rolle.

***Übergreifendes Entwicklungsmanagement – Eigentümer und Investoren unterstützen***

Der Planungsprozess zu den einzelnen Projekten in den Zukunftsstandorten wird durch die Stadt Cottbus von ersten Auftaktgesprächen bis zur Umsetzung weiterhin intensiv begleitet; die Entwicklung wird durch besondere Planungsverfahren und eine offensive Öffentlichkeitsarbeit unterstützt. Durch die Stadt Cottbus kann eine intensive Unterstützung bei der Findung von Gewerbemietern oder Wohninteressenten erfolgen. Die Zukunftsstandorte werden zur Beförderung einer zügigen Vermarktung / Umsetzung umfassend vorbereitet (Beseitigung grundstücksbezogener Hemmnisse, Vorabstimmungen Eigentümer, Klärung Förderaspekte, Erarbeitung von Grobchecks für Gebäude zur Prüfung der Nutzungseignung sowie des Sanierungsaufwandes, Abrissmaßnahmen, Bebauungsplanverfahren, Einbeziehung von Anliegern etc.). Insgesamt wird für die Entwicklung der Zukunftsstandorte eine hohe programmatische Dichte und Kontinuität verfolgt.

***Attraktive längerfristige Zwischennutzungen – Entwicklungspausen überbrücken***

Im Falle längerfristiger Entwicklungshemmnisse sind Zukunftsstandorte auch für die Zeit nach Aufhebung der Sanierungssatzung vorzubereiten. Hier können attraktivitätssteigernde Zwischennutzungen als Initial für nachkommende Nutzungen ein wirksames Mittel sein. Vor dem Hintergrund der begrenzt verfügbaren Städtebauförderungsmittel sind hier jedoch verstärkt private Initiativen der Eigentümer notwendig.

**10.3 Nutzungsoptionen für die Zukunftsstandorte**

Für das Sanierungsgebiet sind acht Zukunftsstandorte festgelegt:

- Neustadt und Wichernhauskomplex
- Wernerstraße / Bahnhofstraße
- Nördliche Petersilienstraße
- Briesmannstraße / Ostrower Straße
- August-Bebel-Straße 21-24 ('Melde')
- Sielower Straße / Karlstraße
- Nördliche Bürgerstraße

- Bahnhofstraße Süd / Wilhelmstraße / Taubenstraße.

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

Im Konzeptplan 'Maßnahmen' der Rahmenplanung ist das aktuelle Planungsvorhaben (sofern vorhanden) oder aber eine mögliche Bebauungsvariante im Sinne der Zielsetzungen für den jeweiligen Zukunftsstandort zeichnerisch dargestellt.

#### 10.3.1 Neustadt und Wichernhauskomplex

Das Stadtquartier Neustadt ist hinsichtlich seiner städtebaulichen Struktur und der bereits erfolgten Bebauung im Kapitel 'Gestaltung' ausführlich beschrieben.

Zur Steuerung der weiteren städtebaulichen Entwicklung wird derzeit ein Bebauungsplan erarbeitet, der überwiegend Mischgebiete festsetzt. Derzeit laufen Abstimmungen mit dem Grundstückseigentümer, der wesentliche Teile der östlichen Neustadt erworben hat, zu den möglichen Entwicklungsoptionen. Die ursprüngliche Idee der Unterbringung eines Großkinos im Block östlich der Freiheitsstraße an der Franz-Mehring-Straße wird nicht mehr weiterverfolgt. Aufgrund der hohen Verkehrsbelastung und des bereits vorhandenen Gewerbegebäudes ist eine überwiegende Wohnnutzung in diesem Block ausgeschlossen. Der Block zwischen Breite Straße / Rosenstraße und Ostrower Damm ist dagegen für Wohnnutzungen gut geeignet. Nach derzeitigem Stand wird dieses Konzept von dem Eigentümer auch verfolgt. Der Teilblock westlich der Freiheitsstraße befindet sich in städtischem Eigentum (treuhänderisch verwaltet durch die DSK). Der Standort soll für die Realisierung von Mischnutzungen, großflächigen, nicht zentrumsrelevanten Handel oder Firmensitz / Dienstleistungen / Büros ausgeschrieben werden.

Aufgrund der Größe des Quartiers Neustadt sowie der unterschiedlichen Ausgangssituationen sind differenzierte Nutzungsvarianten in den verschiedenen Teilbereichen denkbar, die unterschiedlich miteinander kombinierbar sind. Das Nutzungsspektrum reicht dabei von Wohnen, Gewerbe, Handel bis zu Freizeiteinrichtungen.

Das denkmalgeschützte Ensemble des Wichernhauskomplexes nördlich der Neustadt besteht aus mehreren Gebäuden unterschiedlicher Entstehungszeiten. Es wurde zuletzt als evangelisches Alten- und Pflegeheim genutzt. Zur Zeit steht die Anlage leer. Nach Sanierung und baulicher Erweiterung ist eine Wiedernutzung als Seniorenwohnanlage geplant. Dabei sollen die bestehenden Gebäude umgebaut werden; im östlichen Teil erfolgt eine Lückenschließung durch einen Neubau, insgesamt sind ca. 60 betreute Wohneinheiten vorgesehen.

#### 10.3.2 Wernerstraße / Bahnhofstraße

Der langgestreckte, orthogonal ausgerichtete Block westlich der Bahnhofstraße besitzt eine besondere Lage in unmittelbarer Nähe zum Einkaufs- und Dienstleistungszentrum Spreegalerie, zum Ensemble Stadtpromenade und zum Staatstheater. Entlang der neugestalteten Berliner Straße führt eine wichtige Straßenbahnlinie. Eine gesamtstädtisch bedeutende Nutzung im Norden des Blocks ist die Stadt- und Regionalbibliothek. Die beiden denkmalgeschützten Altbauten an der Berliner Straße wurden für Wohnnutzungen saniert. Auch westlich der Wernerstraße entstehen neue Wohnnutzungen (Sanierung / Neubau auf den Grundstücken Wernerstraße 61 und 62). Die Aufwertungen der Straßenräume Wernerstraße und Bahnhofstraße tragen ebenfalls zur positiven Entwicklung des Gebietes bei.

Trotz der Zentrumsnähe und der erfolgten bzw. in Umsetzung befindlichen Aufwertungen besteht ein hoher Anschubbedarf für den Block, der durch eine große Brachfläche und im südlichen Teil durch eine öffentliche Stellplatzanlage geprägt ist. Die Stellplatzfläche dient der Abdeckung des Bedarfs für das Stadtforum, da eine Unterbringung im Stadtforum selbst nicht möglich ist.

Sofern für diese Stellplätze ein alternativer Standort gefunden werden kann, bietet sich im Zuge der verstärkten Nachfrage nach innerstädtischem Wohnraum als Nutzungsoption für den Block die Entwicklung als Wohnstandort an, z.B. in Form von Wohneigentum als Reihen- / Stadthäuser, Stadtvillen, Doppelhäuser, ggf. blockrandfassend zur Wernerstraße, im Blockinnenbereich lockerer bebaut (vgl. auch Petersilienstraße). Denkbar ist auch eine höherwertige Seniorenwohnanlage. Aufgrund der Lage des Blocks innerhalb des Denkmalbereichs 'Westliche Stadterweiterung' sind erhöhte Anforderungen an die zukünftige Bau- und Nutzungsstruktur zu stellen.

#### **10.3.3 Nördliche Petersilienstraße**

Mit den brachliegenden Flächen im Block Petersilienstraße / Virchowstraße soll ein ehemals gewerblich geprägter Standort in unmittelbarer Verflechtung mit dem Quartierszentrum Friedrich-Ebert-Straße, dem Wohnquartier Virchowstraße und der Puschkinpromenade umfassend entwickelt werden. Da sich für die westliche Fläche Petersilienstraße 26-28 bereits konkrete Entwicklungen als Wohnstandort abzeichnen, umfasst der Zukunftsstandort nur noch die von der DSK treuhänderisch verwaltete Fläche im östlichen Blockinnenbereich. Ziel für die Brachfläche ist eine Nutzung als innerstädtischer, zugleich grüner Wohnstandort, vorwiegend mit selbstgenutztem Wohneigentum. Nach Auswertung eines ersten Investorengesprächs hat der Standort für die vorgesehene Nutzung ein hohes Entwicklungspotenzial, zugleich wurden verschiedene Rahmenbedingungen (Verkehrswert, Wirtschaftlichkeit, Sicherung der Erschließung, Ausgleichsbeträge) als hemmend empfunden.

Zur Steuerung der städtebaulichen Entwicklung wurde ein Bebauungsplan aufgestellt, der zur Petersilienstraße den Bau drei- bis viergeschossiger Stadthäuser ermöglicht, die einerseits den Freiraumansprüchen von Wohneigentümern gerecht werden und andererseits die städtebauliche Fassung des Blockrandes ermöglichen. Im Blockinnenbereich könnten zwei- bis dreigeschossige Stadtvillen oder Reihenhäuser realisiert werden. Jedes Gebäude könnte seinen eigenen Garten erhalten. Die Erschließung der Wohnanlage soll über eine ostwestverlaufende innere Wohnstraße erfolgen, an der hausgruppenbezogen sämtliche Stellplätze angeordnet werden könnten. In Abstimmung mit potenziellen Investoren wird das Baukonzept unter Berücksichtigung der Festsetzungen des Bebauungsplans konkretisiert.

#### **10.3.4 Briesmannstraße / Ostrower Straße**

Das großflächige, ehemalige Areal einer Tuchfabrik zeigt sich heute beräumt (Rasenflächen als Interimslösung). Im Zentrum des Gebietes ist erhaltenswerter Baumbestand vorhanden. Obwohl sich das Gebiet durch die vollzogene Beräumung als baureife Fläche präsentiert, ist eine Entwicklung durch den Eigentümer bis heute nicht erfolgt. Die Lage an einer Hauptverkehrsstraße bedeutet einerseits eine hohe Erschließungsgunst, andererseits auch Entwicklungshemmnisse aufgrund der Störungen durch den Autoverkehr. Im Süden grenzt der Standort an ein Wohngebiet.

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

#### **10.3.5 August-Bebel-Straße 21-24 ('Melde-Areal')**

Das ehemalige Fabrikareal der Spirituosen-Fabrik 'Melde' weist einen umfangreichen Bestand an ehemaligen Fabrikations- und Lagergebäuden auf. Einige Gebäude an der August-Bebel-Straße sind saniert bzw. baulich ergänzt und werden durch Büros, Kleingewerbe und einen Elektrogroßhandel genutzt. Das ehemalige 'Kesselhaus' im Blockinnenbereich ist ebenfalls

saniert und wird als Gaststätte genutzt. Einige Gebäude stehen leer und sind wie die meisten hochversiegelten Freiflächen sanierungsbedürftig. Die Fläche des Zukunftsstandortes umfasst nur noch das westlich der ehemaligen Gleistrasse gelegene Areal, da östlich ein Wohnquartier entsteht. Im Zuge dieser Nutzung wird auch die Gleistrasse als begrünter Anliegerweg (Gustav-Melde-Weg) ausgebaut. Grundlage für die städtebauliche Entwicklung des Blocks ist die Rahmenplanung Bahnhof-BTU, die eine großräumige Rad- und Fußwegverbindung auf den ehemaligen Industriegleisen vorsieht.

Aufgrund der ruhigen Lage sowie der Nachbarschaft zu bestehendem und künftigem Wohnen bietet sich für die historischen Fabrikgebäude eine Nutzung durch nicht störendes Gewerbe, Büros, Ateliers, Gründerzentren, besondere Wohnformen etc. an. Angedacht ist in Teilen des Gewerbebestandes eine Erweiterung des bereits ansässigen Elektrogroßhandels (Lagernutzung).

#### **10.3.6 Sielower Straße / Karlstraße**

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

Aufgrund der belasteten Lage ist die Fläche Sielower Straße / Karlstraße nur bedingt für Wohn- oder Mischnutzungen entwickelbar. Das Grundstück eignet sich für Büronutzungen, nicht zentrumsrelevanten Handel, aber auch – unter Berücksichtigung der Lage sowie der hohen Frequenzierung als Parkplatzfläche – als Standort einer Quartiersgarage. Eine bauliche Fassung des Areals würde den Straßenraum gegenüber dem prägnanten Gebäude Dreifertstraße 8 deutlich aufwerten und eine städtebauliche Brücke zwischen Friedrich-Ebert-Straße und Universität bilden.

#### **10.3.7 Nördliche Bürgerstraße**

Der dicht bebaute Standort ist Teil des kleinteilig strukturierten ehemaligen Vorstadtbereichs rund um die Taubenstraße. Die Blockinnenbereiche sind durch einen hohen Anteil an abbruchreifen Nebengebäuden geprägt. Auf der Ecke Taubenstraße / Bürgerstraße befindet sich ein ehemaliger Brauereikomplex aus dem 19. Jahrhundert. Sämtliche Gebäude entlang der Nordseite der Bürgerstraße stehen leer. Das Brauereiensemble ist als Zeuge der historischen Vorstadtbebauung an der ehemals wichtigsten Ausfallstraße der Stadt Cottbus nach Süden grundsätzlich erhaltenswert, ist jedoch aufgrund des sehr schlechten Zustands nur mit hohem Aufwand sanierungs- bzw. modernisierungsfähig. Grundsätzlich ist der Standort aufgrund des eher negativen Umfeldes (Blöcke südlich der Bürgerstraße, schlechter Straßenzustand, Busbahnhof) nur mit hohem Aufwand entwickelbar.

Der Bereich ist nach Abriss störender bzw. nicht erhaltungsfähiger Gebäude als Wohnstandort mit eher offener Bauweise (wg. Belichtung) geeignet. Für die Brauerei – sofern erhaltungsfähig – sind verschiedene Nutzungen denkbar, die mit dem Wohnen vereinbar sind (Dienstleistungen, nicht störendes Gewerbe). Entwicklungsimpulse können sich aus der geplanten baulichen Entwicklung des südlich anschließenden Bereichs des Busbahnhofs (nach dessen Verlagerung) ergeben.<sup>7</sup> Im Rahmen einer möglichen Bebauung ist der Umgebungsschutz der benachbarten Einzeldenkmale Taubenstraße 7 und 8 (Hotel 'Zur Sonne') und Straße der Jugend 103 zu beachten. Für das Eckgebäude Bürgerstraße / Straße der Jugend ist zu prüfen, ob eine Nachnutzung als Wohngebäude sinnvoll ist.

---

<sup>7</sup> Vergleiche hierzu auch die Studie "Entwicklungskonzept und Tragfähigkeitsuntersuchung für den Innenstadtbereich Ostrow" von Herwarth + Holz / Hoffmann-Leichter / ProStadt GmbH im Auftrag der Stadt Cottbus, FB Stadtentwicklung, März 2009.

### 10.3.8 Bahnhofstraße Süd / Wilhelmstraße / Taubenstraße

Das Gebiet gliedert sich in zwei Teilbereiche mit unterschiedlichen Ausgangssituationen.

Die 5-geschossigen Blockrandgebäude an der Bahnhofstraße aus den 1950er Jahren, ehemals als Wohngebäude sowie durch Verwaltungen genutzt, stehen heute überwiegend leer. Zu einigen der Gebäude (Bahnhofstraße 32, 34-37, Marienstraße 1) liegt eine Machbarkeitsstudie vor. Grundsätzlich ist eine Wiedernutzung der Gebäude für Wohnzwecke, vor allem als preiswerter Wohnraum (kleinere Wohneinheiten, barrierefrei, altengerecht) denkbar. Hierzu ist jedoch eine umfassende Sanierung und Modernisierung inklusive Schallschutzfenster sowie ggf. Neuordnung der Wohngrundrisse erforderlich. In der Nähe des Bahnhofs ist auch eine Nachnutzung als Hotel (ggf. im unteren Preissegment) vorstellbar, allerdings ist in diesem Sektor eine starke Konkurrenzsituation vorhanden. Von der gestalterischen und funktionalen Aufwertung der Bahnhofstraße kann auch dieser Standort profitieren. Für die Gebäude Bahnhofstraße 37-38 ist aktuell ein Abriss mit anschließender Errichtung eines Geschosswohnungsneubaus vorgesehen.

Die Brachfläche zwischen Wilhelmstraße und südlicher Taubenstraße ist durch ein schwieriges Umfeld geprägt ('Barackenstadt', Gleisanlagen). Es besteht durch die ruhige Lage eine grundsätzliche Eignung als Wohnstandort, z.B. als Mischung aus Miet- und Eigentumswohnformen. Eine weitere bauliche oder freiraumgestalterische Entwicklung im Bereich der 'Barackenstadt' könnte den Standort Taubenstraße deutlich befördern. Bei weiter bestehenden Entwicklungshemmnissen ist eine Umgestaltung der vorhandenen Brachfläche als wohnungsnaher Aufenthalts- oder Stellplatzfläche denkbar.