

Rahmenplanung 2007

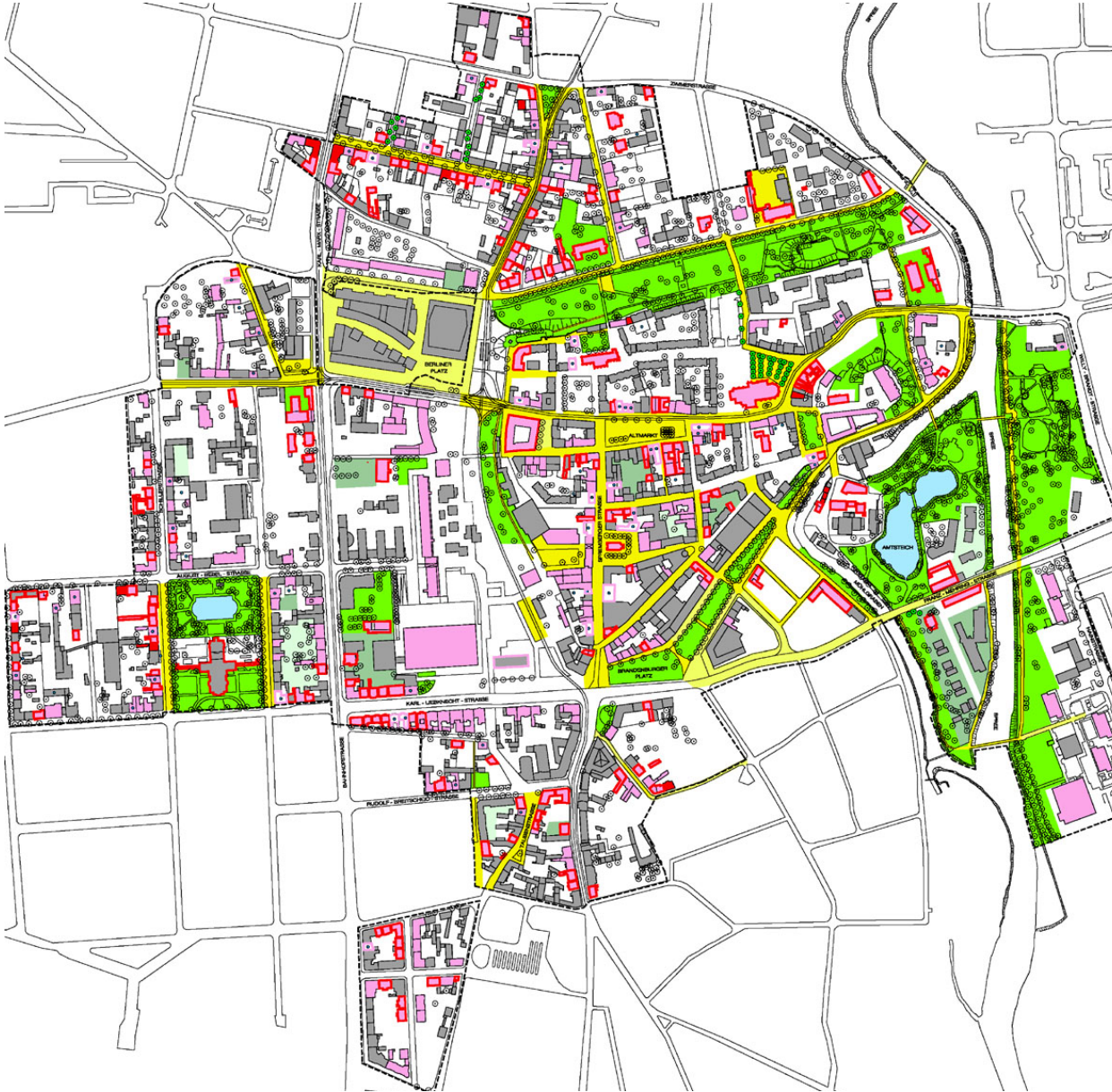
5. Fortschreibung der Rahmenplanung für das Sanierungsgebiet Modellstadt Cottbus



Anlass zur Aktualisierung bzw. inhaltlichen Ergänzung der Rahmenplanung

- **Hohe Anzahl durchgeführter Baumaßnahmen sowie verwaltungsintern abgestimmten Planungen drei Jahre nach der letzten Fortschreibung 2004**
- **Besondere Berücksichtigung des Vorrangs der Innenentwicklung vor der Außenentwicklung (Wohnen, Handel, Wirtschaft, Kultur in der Innenstadt); Belebung bislang brachliegender Bereiche der Innenstadt**
- **Stärkere Berücksichtigung der Erhaltung bzw. Förderung der wirtschaftlichen Funktionsfähigkeit der Innenstadt (s. auch neue Leitlinie 2)**
- **Begrenzung des zur Verfügung stehenden Sanierungszeitraums bis Ende 2011; damit Erforderlichkeit zur Setzung von deutlichen Schwerpunkten in der Sanierungsarbeit**

Bilanz der Sanierung (Stand: Mitte 2007)



- Geleisteter Sanierungsumfang: ca. 75 %
- Sanierte Privatgebäude: ca. 305, davon gefördert: 166
- Sanierte öffentliche Gebäude: 24, davon kommunal 17
- Neubaumaßnahmen: ca. 47
- Neugestaltete Straßen, Wege, Plätze: 58, davon 53 gefördert
- Neugestaltete Grünflächen: 13, alle gefördert
- Fördermitteleinsatz für investive Maßnahmen: 62,7 Mio. Euro, davon KMA 19,5 Mio. Euro

Maßnahmenkonzept – Schwerpunktbereiche



Prioritätsstufe I

- 01 Bahnhofstraße /
Stadtpromenade /
Berliner Platz
- 02 Neustadt und
Wichernhauskomplex
- 03 Wernerstraße / Bahnhofstraße
- 04 Nördliche Petersilienstraße
- 05 Briesmannstraße /
Ostrower Straße

Prioritätsstufe II

- 06 August-Bebel-Straße 20-24
(‘Melde’)
- 07 Sielower Straße / Karlstraße
und Dreifertstraße 8
- 08 Lieberoser Straße 35 / 36
- 09 Nördliche Bürgerstraße
- 10 Bahnhofstraße Süd /
Wilhelmstraße / Taubenstraße

Umsetzungsstrategie – Strategische Instrumente

- **Nutzungsflexibilität – Stadtstruktur den Nutzungsbedarfen anpassen**
- **Umfassendes Marketing – Chancen herausheben, nicht Defizite**
- **Übergreifendes Entwicklungsmanagement – Eigentümer und Investoren unterstützen**
- **Attraktive längerfristige Zwischennutzungen – Entwicklungspausen überwinden**
- **Programmatische Dichte und Kontinuität – Beharrlichkeit bis zum Erfolg zeigen**

Schwerpunktbereich 01 – Bahnhofstraße / Stadtpromenade / Berliner Platz – Ist-Situation



Bereich Umformerstation / Bahnhofstraße, Blick von Norden (Quelle: <http://maps.live.com>)

Schwerpunktbereich 01 – Bahnhofstraße / Stadtpromenade / Berliner Platz – Ist-Situation



Bereich Pavillons, Blick von Osten (Quelle: <http://maps.live.com>)

Schwerpunktbereich 01 – Bahnhofstraße / Stadtpromenade / Berliner Platz – Planungen / Nutzungsoptionen

Bereich westlich der Wohnscheibe

Geplant:

Neues Stadthaus Bahnhofstraße 5, Kinder- und Jugendtheater in der Komplexstation, ggf. Einrichtung Filmbüro, Stellplatzfläche

Nutzungsoption:

Parkhaus für 2. BA Stadtpromenade, auch für neue Nutzungen (s.o.)

Bereich östlich der Wohnscheibe

Geplant:

2. BA Stadtpromenade mit max. 6.500 qm für Handel, Gastronomie, Freizeit, Dienstleistungen

Nutzungsoption:

Grünanlage oder Platzfläche, ggf. Stellplatzanlage vor der Post

Schwerpunktbereich 01 – Bahnhofstraße / Stadtpromenade / Berliner Platz – Nächste Schritte

- Abstimmungen mit piccolo-Theater u.a. zur Entwicklung des Theater-Standortes westlich der Wohnscheibe
- ggf. Erarbeitung von vertiefenden städtebaulichen Konzepten zum Bereich westlich der Stadtpromenade
- Vertiefung des Konzeptes zum Pavillonbereich und zum Berliner Platz hinsichtlich seiner Realisierungsfähigkeit, Abstimmung mit Eigentümern, Händlern, Anliegern

Schwerpunktbereich 02 – Neustadt / Wichernhauskomplex – Ist-Situation



Neustadt, Blick von Süden (Quelle: <http://maps.live.com>)

Schwerpunktbereich 02 – Neustadt / Wichernhauskomplex – Ist-Situation



Wichernhauskomplex, Blick von Nordwesten (Quelle: <http://maps.live.com>)

Schwerpunktbereich 02 – Neustadt / Wichernhauskomplex – Planungen / Nutzungsoptionen

Neustadt östlich der Freiheitsstraße

Geplant / in Realisierung:

Gewerbegebäude an der Rosen- / Breiten Straße mit Lebensmitteldiscounter, Büros, Dienstleistungen, Investition an der Franz-Mehring-Straße / Ostrower Damm noch offen

Nutzungsoptionen:

Mischnutzung – Wohnen / eingeschränktes Gewerbe / Büros / Freizeitnutzung (Alternative, wenn bestehendes Konzept Gewerbegebäude tw. nicht realisiert wird)

Variante: Seniorenwohnanlage / Seniorenservice im Bereich nördlicher Ostrower Damm

Mischnutzung – 'Gewerbehof' überwiegend Gewerbe / nicht zentrumsrelevanter Handel in Ergänzung des sanierten Fabrikgebäudes Ostrower Damm

Variante: betreutes Wohnen

Neustadt westlich der Freiheitsstraße

Nutzungsoptionen:

Großflächiger, nicht zentrenrelevanter Handel / Gewerbe

Variante: Stellplatzanlage

Wichernhauskomplex

Geplant:

Seniorenwohnanlage

Nutzungsoption:

kulturwirtschaftliche Nutzung (Künstlerinitiativen, Werkstätten, Ausstellung)

Schwerpunktbereich 02 – Neustadt / Wichernhauskomplex – Nächste Schritte

- **Weitere Abstimmungen der Stadt Cottbus mit Eigentümern und Investoren zur Umsetzung der aktuellen Projekte in der Neustadt sowie zur Koordination hinsichtlich Gestaltung, Funktion, Erschließung**
- **Auswertung des Ausschreibungsverfahrens zu städtischen Grundstücken**
- **ggf. Erarbeitung von weiteren Nutzungsoptionen sowie eines Exposés, ggf. unter Berücksichtigung früherer Konzepte**
- **ggf. Durchführung eines Bebauungsplanverfahrens**
- **bei überwiegender gewerblicher Nutzung: intensive Unterstützung durch Stadt Cottbus bei Gewerbemieterfindung**
- **bei vorwiegender Wohnnutzung: ggf. Unterstützung durch Initiative STADTWOHNEN**

Schwerpunktbereich 03 – Wernerstraße / Bahnhofstraße – Ist-Situation



Blick von Süden (Quelle: <http://maps.live.com>)

Schwerpunktbereich 03 – Wernerstraße / Bahnhofstraße – Planungen / Nutzungsoptionen

Geplant:

Berliner Straße 15 / 16 Wohn- und Geschäftsgebäude

Nutzungsoptionen:

Wohnen – Eigentumsbildung (z.B. Stadthäuser)

Wohnen – Seniorenwohnanlage

Schwerpunktbereich 03 – Wernerstraße / Bahnhofstraße – Nächste Schritte

- **Abstimmung Stadt Cottbus – TLG über die weiteren Entwicklungsschritte**
- **ggf. Erarbeitung von vertiefenden städtebaulichen Varianten sowie eines Exposés**
- **ggf. Zwischen-Aufwertung der Fläche durch Begrünung (Rasen, Randbepflanzung) zur besseren Vermarktbarkeit insbesondere als Wohnstandort**

Schwerpunktbereich 04 – Nördliche Petersilienstraße – Ist-Situation



Blick von Süden (Quelle: <http://maps.live.com>)

Schwerpunktbereich 04 – Nördliche Petersilienstraße – Planungen



Geplant: Wohnen, vorzugsweise Eigentum

**2005 Städtebauliches Entwicklungskonzept
Petersilienstraße (s. Abb.)**

Aktuelles Projekt der Initiative STADTWOHNEN

Bebauungsplan Petersilienstraße im Verfahren

Schwerpunktbereich 04 – Nördliche Petersilienstraße – Nächste Schritte

- Abstimmung mit GWG als Interessent für Teilfläche Petersilienstraße 30-33 (u.a. Bebauungskonzept, Vermarktung)
- Abstimmung mit Eigentümer Petersilienstraße 26-28
- Fortführung des Bebauungsplanverfahrens
- Einleitung von weiteren Vermarktungsaktivitäten / ggf. Ausschreibung

Schwerpunktbereich 05 – Briesmannstraße / Ostrower Straße – Ist-Situation



Blick von Süden (Quelle: <http://maps.live.com>)

Schwerpunktbereich 05 – Briesmannstraße / Ostrower Straße – Planungen / Nutzungsoptionen

Nutzungsoptionen:

Wohnen – Wohneigentum / Mischnutzung

Einzelhandelsnutzung (großflächiger, nicht zentrenrelevanter Handel) – Mischnutzung

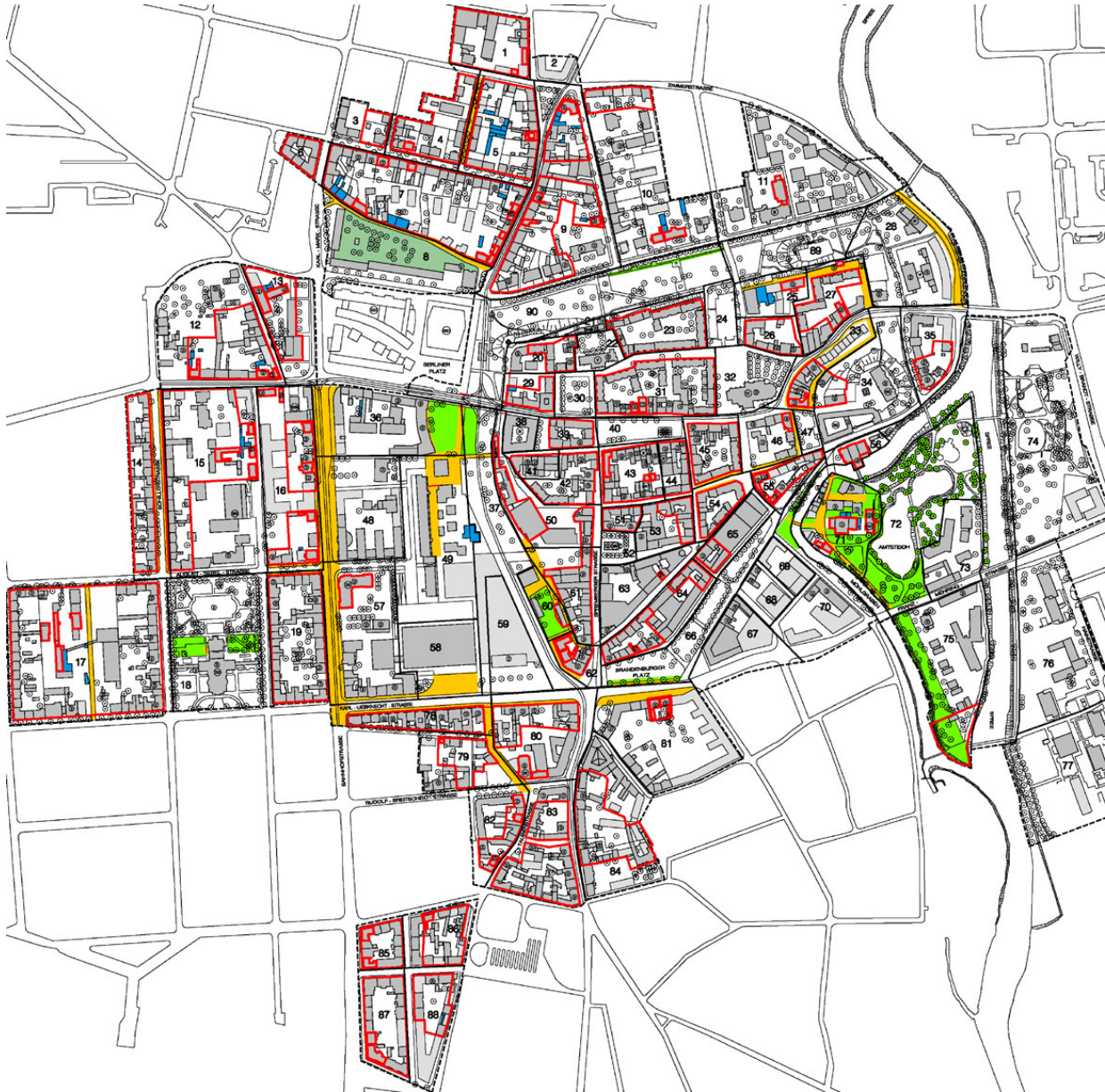
Wohnen – Seniorenwohnanlage / Mischnutzung

ggf. 'grüne Zwischennutzung' bei längerfristigen Entwicklungshemmnissen unter Einbeziehung des wertvollen Baumbestandes

Schwerpunktbereich 05 – Briesmannstraße / Ostrower Straße – Nächste Schritte

- weitere Abstimmungen Stadt Cottbus mit Eigentümer zur Entwicklung des Standortes
- ggf. Erarbeitung von vertiefenden städtebaulichen Varianten sowie eines Exposés unter Modifizierung des bestehenden Blockentwicklungskonzeptes
- Einleitung von Vermarktungsaktivitäten in Zusammenarbeit mit dem Eigentümer
- bei Vertiefung als Wohnstandort ggf. Unterstützung durch Initiative STADTWOHNEN

Sanierungsplan



- B.3.2 (Gebäudehülle):
81 privat, davon 34 in Realisierung
6 komm., davon 3 in Realisierung
St.b.-Fördermittel: 11,5 Mio. EUR
- B.4 (Ordnungsmaßnahmen):
19, davon 5 in Realisierung
St.b.-Fördermittel: 0,7 Mio. EUR
- B.5 / B.6 (öff. Freiflächen):
40, davon 17 in Realisierung
St.b.-Fördermittel: 7,4 Mio. EUR
- B.7 (priv. Freiflächen): 1 Maßn.
St.b.-Fördermittel: 0,4 Mio. EUR
- Förderrahmen Sanierungsplan
(2007-2011): rd. 25 Mio. EUR
(inkl. nicht-investive Maßnahmen)
- jährlich ca. 4 Mio. EUR Fördermittel,
zzgl. ca. 5 Mio. EUR Einnahmen
aus vorzeitiger Erhebung der
Ausgleichsbeträge

Rahmenplanung 2007

5. Fortschreibung der Rahmenplanung für das Sanierungsgebiet Modellstadt Cottbus

