

GEWERBEFLÄCHENKONZEPT COTTBUS

AUSSCHUSS FÜR BAU UND VERKEHR



BILDNACHWEIS: LANDESVERMESSUNG UND GEOBASISINFORMATION BRANDENBURG (2019).

INHALT

- 1 ZIELSTELLUNG
- 2 ZEITLICHER ABLAUF
- 3 FLÄCHENKULISSE
- 4 GIS-ANBINDUNG
- 5 WEITERES VORGEHEN

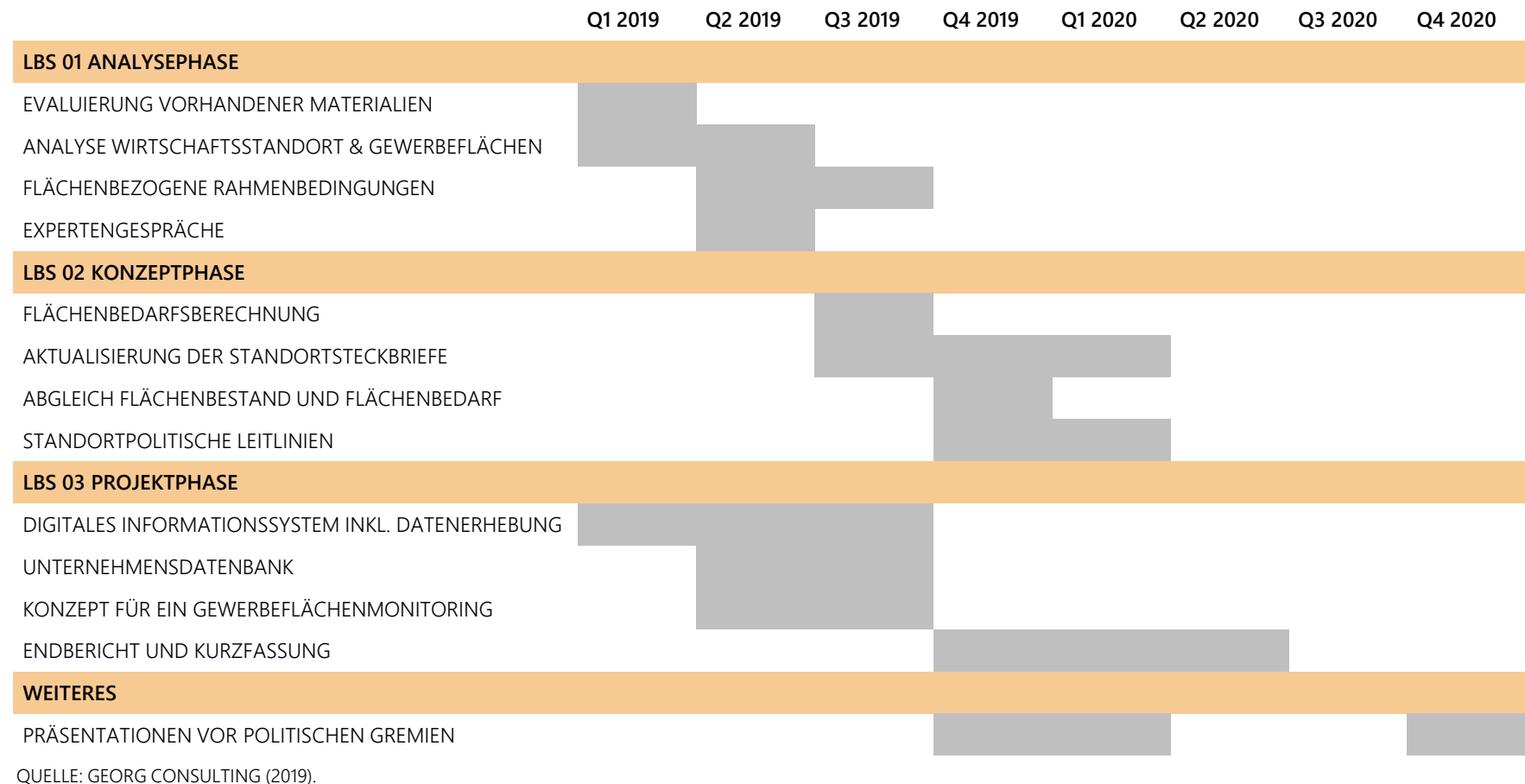
ZIELSTELLUNG

- | Überprüfung der gewerblichen Bauflächen auf ihre Zukunftsfähigkeit für die wirtschaftliche Entwicklung der Stadt Cottbus – insbesondere im Hinblick auf die Anforderungen, die sich durch den Strukturwandel in der Region ergeben.

Erarbeitungsprozess in 3 Phasen:

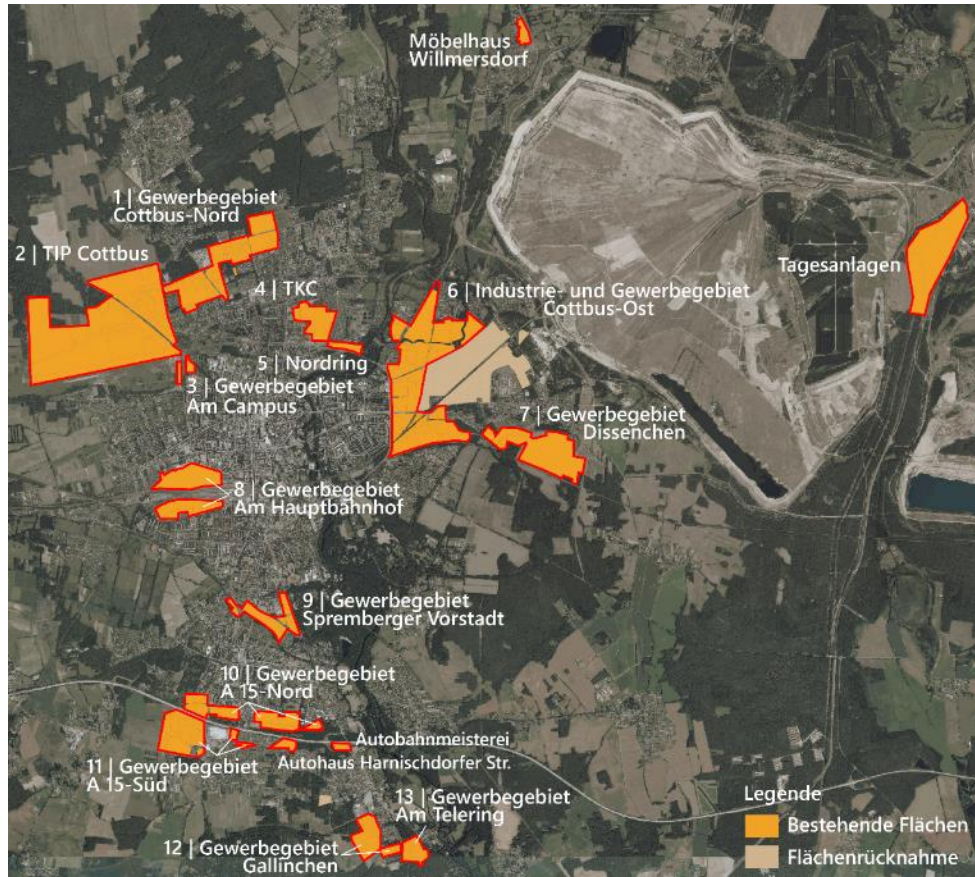
- | *Analysephase*
 - | Bewertung Wirtschaftsstandort, Gewerbeflächenmarkt
- | *Konzeptphase*
 - | Flächenerhebung, Flächenbedarfsberechnung, standortpolitische Leitlinien
- | *Produktphase*
 - | Gesamtstädtisches Standort- und Entwicklungskonzept, Digitales Informations- und Standortsystem, Standortblätter
- | Bearbeitung durch Georg Consulting in Zusammenarbeit mit BFR (Büro für Regionalanalyse)

ZEITLICHER ABLAUF



QUELLE: GEORG CONSULTING (2019).

FLÄCHENKULISSE (ALT | NEU)



| Neuzuordnung der bisherigen 44 Standorte in:

| Gewerbegebiete: **13**

| Gewerbestandorte: **4**

| Gesamtfläche: **857 Hektar**

QUELLEN: BFR - BÜRO FÜR REGIONALANALYSE (2019); GEORG CONSULTING (2019).

FLÄCHENKULISSE (STANDORTBLÄTTER)

STANDORT 1: GEWERBEGEBIET COTTBUS-NORD

GEBIETSBEZOGENE NUTZUNGSSTRUKTUR (AUSZUG GIS-SYSTEM)



QUELLE: BFR - BÜRO FÜR REGIONALANALYSE DORTMUND (2019)

GEBIETSBEZOGENE NUTZUNGSSTRUKTUR

NUTZUNGSKATEGORIEN	ha	%
Ausschlüsse (sonstige nicht gewerbliche Nutzungen)	16,3	20,5
Land- und Forstwirtschaft, Fischerei	-	-
Bergbau und Gewinnung von Steinen und Erden	-	-
Verarbeitendes Gewerbe	2,5	3,1
Energieversorgung	1,0	1,3
Wasserversorgung, Abwasser-/Abfallentsorgung, Beseitigung von Umweltverschmutzungen	0,2	0,2
Baugewerbe	12,3	15,4
Kfz-Gewerbe (Handel mit Kfz, Instandhaltung und Reparatur von Kfz)	7,3	9,2
Großhandel	2,6	3,3
Einzelhandel	1,2	1,5
Verkehr und Lagerer	11,6	14,7
Andere Wirtschaftszweige	8,1	10,2
Verschiedene Gewerbe ohne überwiegende Nutzungen	-	-
WZ-Zuordnung noch unklar	-	-
Brachen	11,7	14,7
Leerstand	0,4	0,5
Freie Flächen, vormalig nicht gewerblich genutzt	4,3	5,5
Summe	79,4	100,0

QUELLEN: BFR - BÜRO FÜR REGIONALANALYSE (2019); GEORG CONSULTING (2019).

STANDORTINFORMATIONEN

GRUNDSTÜCKSMERKMALE	
EIGENTÜMER (PRIVAT STADT ANDERE)	60,3 16,4 2,7 Hektar
AKTUELLE SITUATION GRUNDSTÜCKSNUTZUNG	- Nutzungsstruktur zeichnet sich durch einen breiten Branchenmix aus (kein klares Standortprofil): Baubranche, Dienstleistungen, Kfz-Handel, Betriebshof Cottbusverkehr, teilweise Einzelhandel - Auswahl im Gebiet ansässiger Unternehmen: Cottbusverkehr GmbH, Kottzur Baumaschinen GmbH, Krautz Bau GmbH, GE-MAG, Bundeswehr, Rohrleitungs-Tiefbau GmbH, Autohaus Wilke, SpreeGas GmbH, Wauy GmbH, Frahnow GmbH, IK-Bau Cottbus, Wernecke GmbH, DEKRA GmbH - Ungenutzte Flächen vorhanden, z. B. Areal der Telekom AG mit 10,2 Hektar - Brache, Leerstand und freie Flächen machen über 20 Prozent des Standortes aus
VERKEHRSERSCHLIESSUNG	- Straßenseitig voll erschlossen - Inneres Straßennetz ist in Teilbereichen ggf. zu ergänzen - Anbindung an Landesstraße L 51 - ÖPNV-seitig z.T. erschlossen
STADTECHNISCHE ERSCHLIESSUNG	- Fläche ist mit Trinkwasser, Schmutzwasserableitung, Gas, Elektroenergie und Nachrichten erschlossen - Fernwärmesetzungsgebiet
BODENRICHTWERT (2018):	25–30 €/m ²
PLANUNGSRECHTLICHE SITUATION	FNP: Gewerbliche Baufläche Planungsrecht: B-Plan nach § 30 BauGB; außer ehemals Sielower Landstraße West (kein B-Plan vorhanden, § 34 BauGB)

QUELLE: STADTVERWALTUNG COTTBUS (2019).

STANDORTEINSCHÄTZUNG: Fortentwicklung als Gewerbestandort; Nutzung der bestehenden Potenziale (Brachen, Leerstand, freie Flächen); städtebaulicher Handlungsbedarf in Teilbereichen (Neuordnung, Aufwertung, Nachverdichtung); Sielower Landstraße West: Aufgrund der Nachfrage wird die gemischte Nutzung (M1) in Teilbereichen empfohlen.

GEBIETSEIGNUNG: Handwerk, Baugewerbe, Dienstleistungen, serviceorientierte und technische Dienstleistungen, Kfz-bezogene Nutzungen

VERWERTUNGSBESCHRÄNKUNGEN: geringfügig bzw. auf einem Grundstück erhöht (Sukzessionswald)

FLÄCHENPOTENZIAL: 14,9 Hektar

- Luftbild mit Nutzungsstruktur
- Nutzungsstruktur nach Nutzungskategorien (Hektar, Prozent)
- Eigentümer (Privat, Stadt, Andere)
- Aktuelle Situation, Grundstücksnutzung
- Verkehrerschließung
- Stadttechnische Erschließung (inkl. Medien)
- Bodenrichtwert
- Planungsrechtliche Situation
- Standorteinschätzung (Georg Consulting)
- Gebietseignung (Georg Consulting)
- Restriktionen (BFR)
- Flächenpotenzial (BFR)

FLÄCHENKULISSE (STANDORTBLÄTTER)



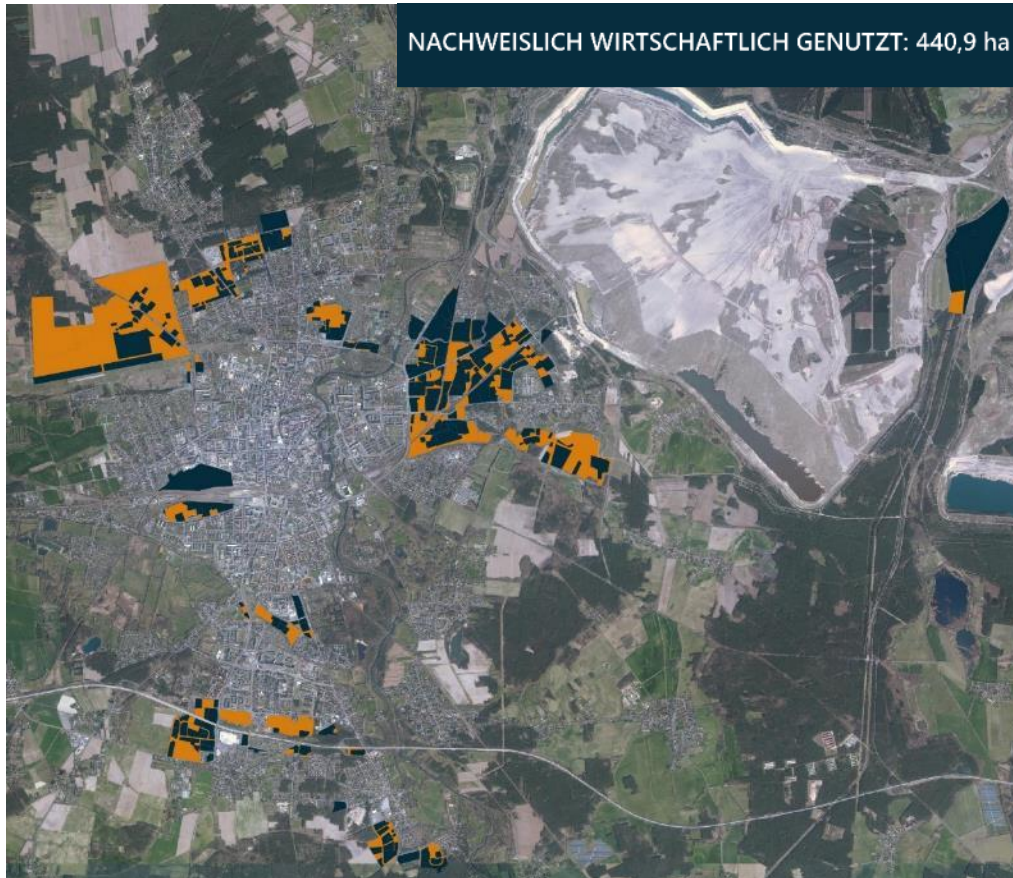
Für einige Standorte wurden neue Zielstellungen formuliert, die eine rein gewerbliche Nutzung nicht mehr fokussieren

Dies betrifft die Bereiche:

- | Seevorstadt
- | Sielower Landstr. West
- | TKC
- | Zentralcampus

QUELLE: STADT COTTBUS (2020).

FLÄCHENKULISSE (GENUTZT | NICHT GENUTZT)



NICHT WIRTSCHAFTLICH GENUTZT: 416,2 ha

FLÄCHENPOTENZIAL: 222,1 ha

DAVON

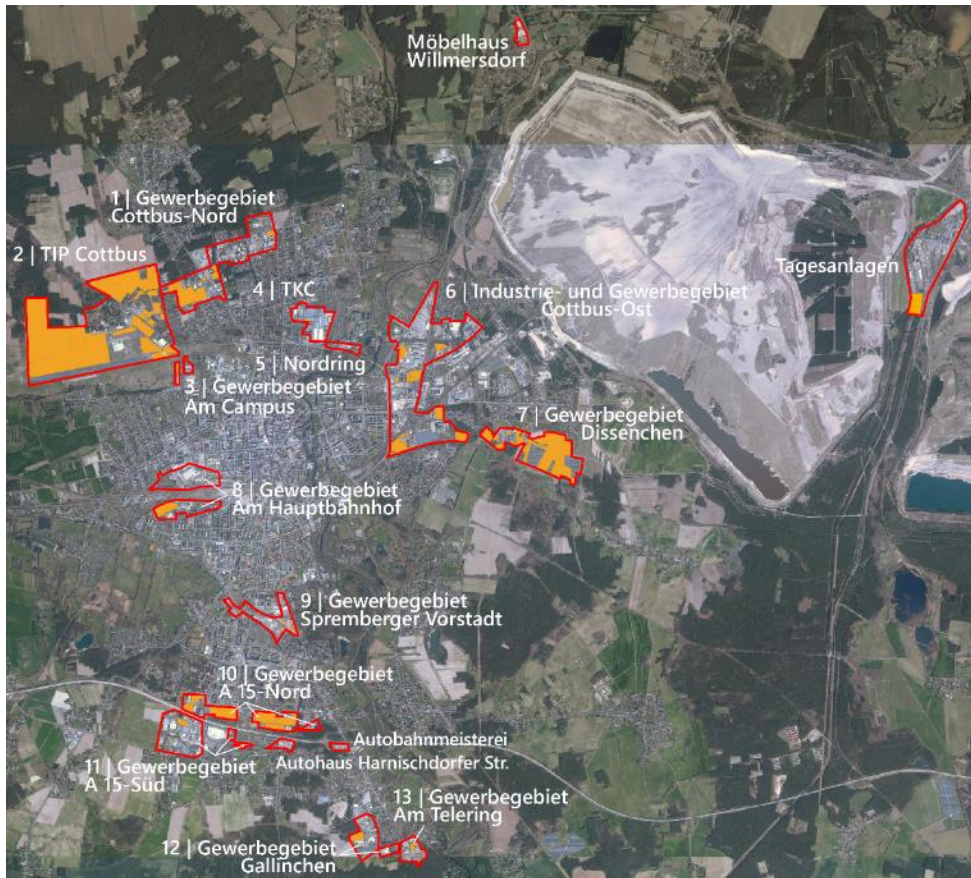
OHNE VERWERTUNGSBESCHRÄNKUNGEN: 44,3 ha

GERINGE VERWERTUNGSBESCHRÄNKUNGEN: 36,5 ha

ERHÖHTE VERWERTUNGSBESCHRÄNKUNGEN: 141,3 ha

QUELLE: GEORG CONSULTING (2019).

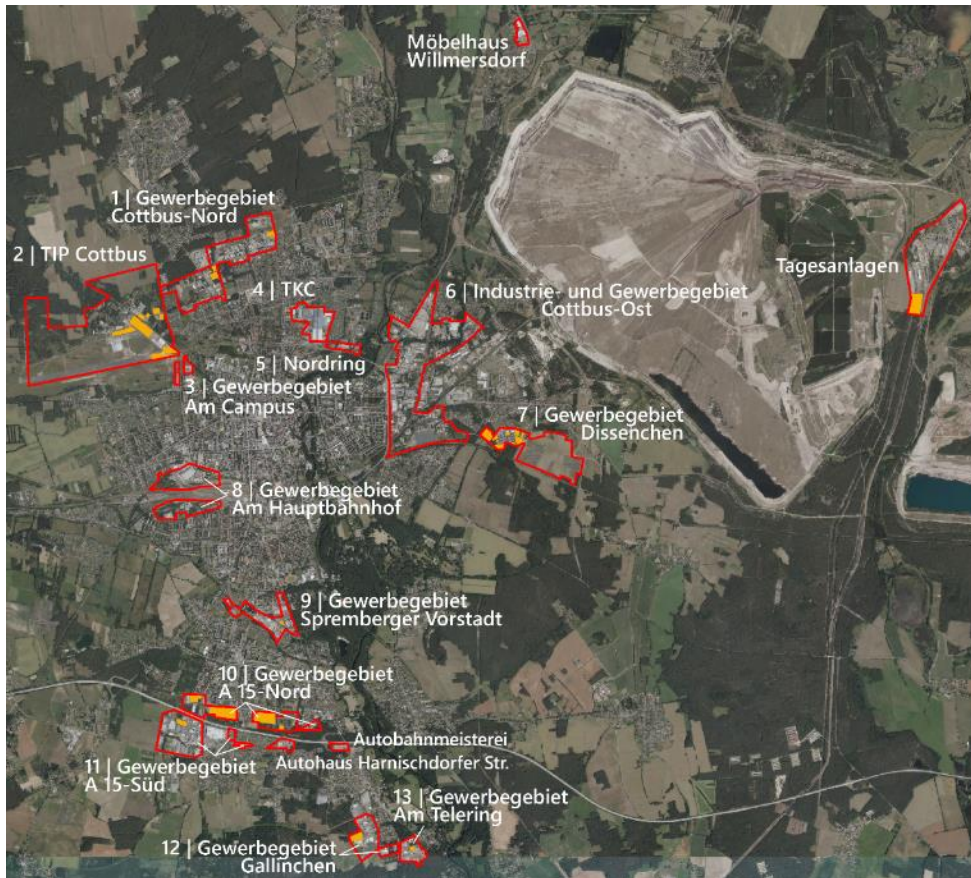
FLÄCHENKULISSE (FLÄCHENPOTENZIAL)



STANDORT	
1 Cottbus-Nord	14,6
2 TIP	126,7
3 Zentralcampus	-
4 TKC	0,4
5 Nordring	-
6 Cottbus-Ost	17,5
7 Dissenchen	30,1
8 Am Hauptbahnhof	3,5
9 Spremberger Vorstadt	0,7
10 A 15-Nord	18,2
11 A 15-Süd	1,2
12 Gallinchen	1,8
13 Am Teling	0,9
Tagesanlagen	6,6
Summe	222,1

QUELLEN: BFR - BÜRO FÜR REGIONALANALYSE (2019); GEORG CONSULTING (2019).

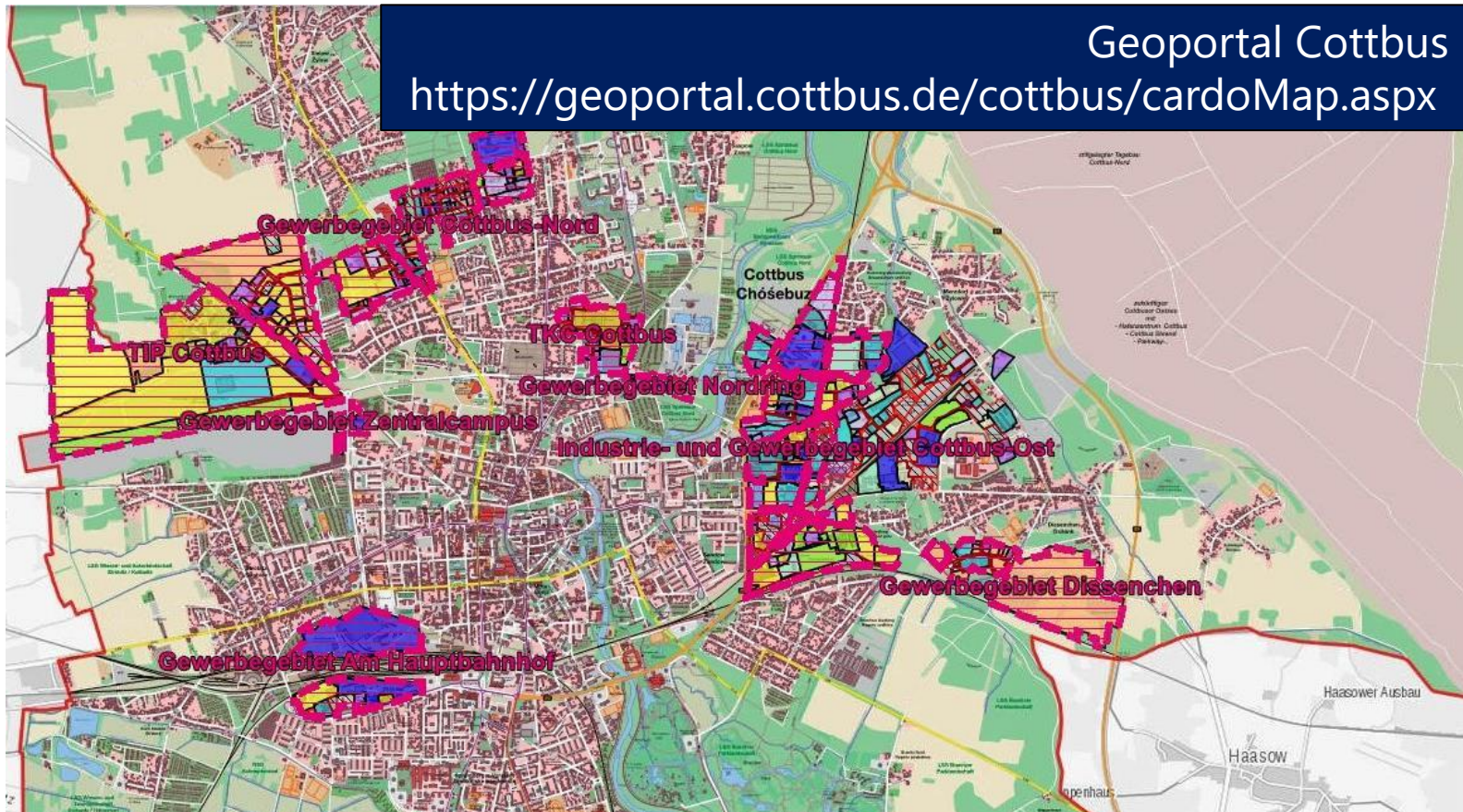
FLÄCHENKULISSE (OHNE BESCHRÄNKUNGEN)



STANDORT	
1 Cottbus-Nord	2,4
2 TIP	12,6
3 Zentralcampus	-
4 TKC	-
5 Nordring	-
6 Cottbus-Ost	-
7 Dissenchen	7,1
8 Am Hauptbahnhof	-
9 Spremberger Vorstadt	0,3
10 A 15-Nord	11,9
11 A 15-Süd	1,2
12 Gallinchen	1,8
13 Am Teling	0,5
Tagesanlagen	6,6
Summe	44,3

QUELLEN: BFR - BÜRO FÜR REGIONALANALYSE (2019); GEORG CONSULTING (2019).

GIS-ANBINDUNG



WEITERES VORGEHEN

| Umsetzung der Entwicklungsempfehlungen i.R. des Strukturstärkungsgesetzes

Gewerbeflächenmanagement Wirtschaftsstandort Cottbus/Chósebusz - Schwerpunkt: Seevorstadt	Mobilisierung Gewerbeflächen	Stadt Cottbus/Chósebusz	Schlüsselprojekt	Steckbrief vorhanden
Neuordnungskonzept Industrie- und Gewerbegebiet Cottbus-Ost	Städtebauliches Neuordnungskonzept	Stadt Cottbus/Chósebusz	Schlüsselprojekt	Steckbrief vorhanden
Werner von Siemens Straße		Stadt Cottbus/Chósebusz		Steckbrief vorhanden
Umstrukturierung der ehemaligen Bahnflächen für Strukturwandel und strukturwandelbegleitendes Gewerbe	Gewerbegebiet Am Hauptbahnhof (Vetschauer Straße)	Stadt Cottbus/Chósebusz	Ergänzungsprojekt	Steckbrief vorhanden

- | Aufbau eines regelmäßigen Flächenmonitoringsystems
- | Strategischer Flächenerwerb zur Optimierung der Bestandsgebiete
- | Brachflächen wieder einer gewerblichen Nutzung zuführen (Flächenrecycling) oder – sofern dies aus stadtentwicklungspolitischen Gründen sinnvoll wäre – einer anderen nicht (rein) gewerblichen Nutzung zuführen

VIELEN DANK FÜR IHRE AUFMERKSAMKEIT!