



STADT COTTBUS
CHÓSEBUZ



Gewerbeflächenentwicklung in der Stadt Cottbus

1. Gewerbeflächenentwicklung
2. Datenbank der Gewerbegebiete
3. Fazit und Ausblick
4. Standortinformationen zu den Gewerbegebieten



STADT COTTBUS
CHÓSEBUZ



Gewerbeflächenentwicklung in der Stadt Cottbus

1. Gewerbeflächenentwicklung
2. Datenbank der Gewerbegebiete
3. Fazit und Ausblick
4. Standortinformationen zu den Gewerbegebieten

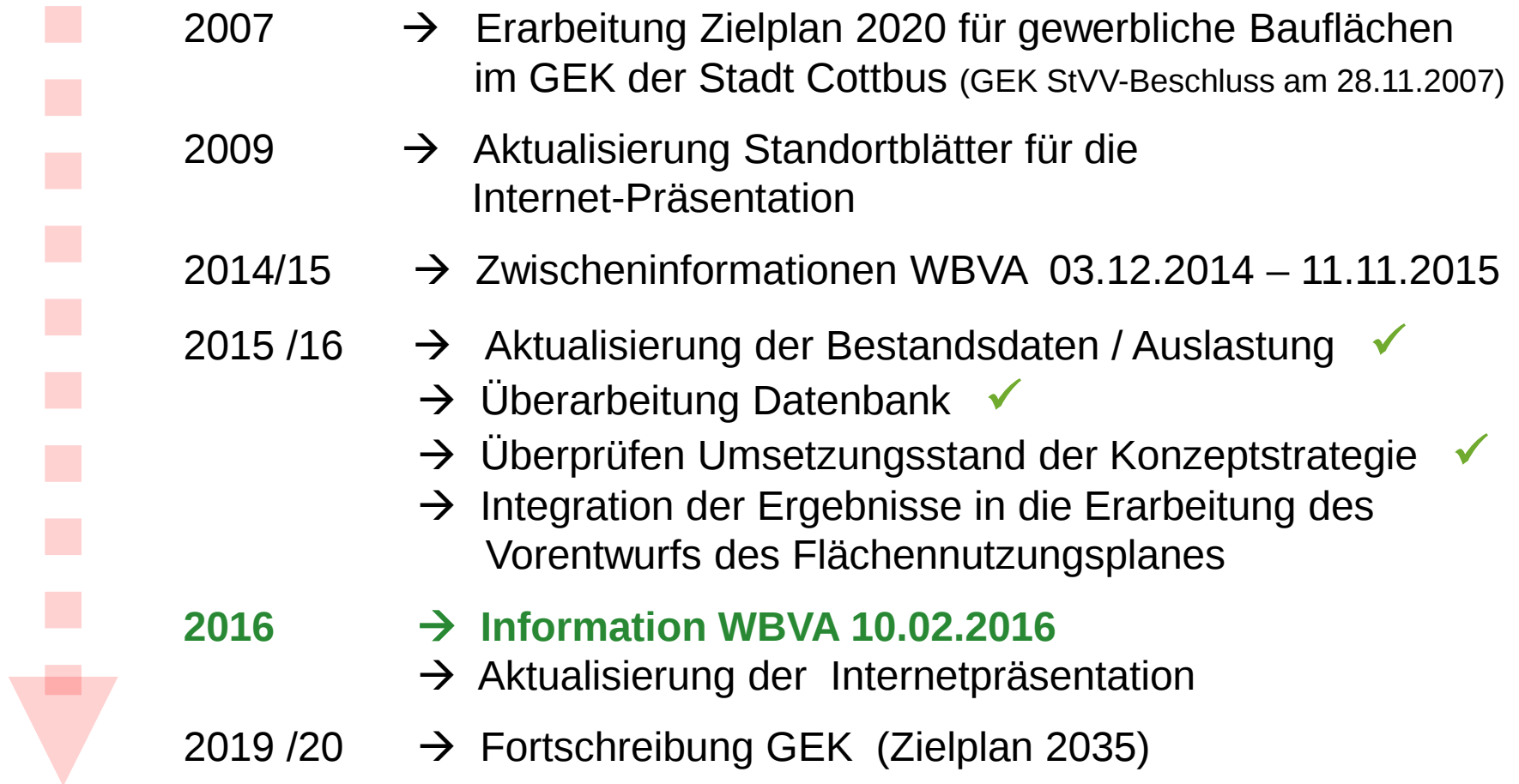


STADT COTTBUS
CHÓŠEBUZ

Gewerbeflächen Cottbus



1. Gewerbeflächenentwicklung (GEK)





STADT COTTBUS
CHÓŠEBUZ

Gewerbeflächen Cottbus

1. Gewerbeflächenentwicklung (GEK)



2007

45 Standorte (42 Bestand + 3 Flächenneuausweisung (TIP, Hegelstraße, Schopenhauerstraße))

- 0 TIP und Hegelstraße
- 1 Schopenhauerstraße
- 1 Standorte 7 A + B (CIC I + CIC II)
- 1 Standort 8 Flugplatz
- 1 Standort 15 Kalksandsteinwerk
- 1 Standort 19b Dissenchen Süd II
- 1 Standort 29 Gallincher Hauptstraße
- 1 Standort 34 Erweiterung Schorbuser Weg
- 1 Standort 37 An der Werkstatt
- 1 Standort 38 Am Spreewaldbahnhof

Flächenneuausweisung > Bestand

Neuausweisung entfällt

verschmelzen zu TIP Nord

in TIP integriert

Flächenrücknahme (W)

Flächenrücknahme (PV)

Flächenrücknahme (Handel)

Flächenrücknahme (LN)

Flächenrücknahme (DB AG)

Flächenrücknahme (W, GB)

2015

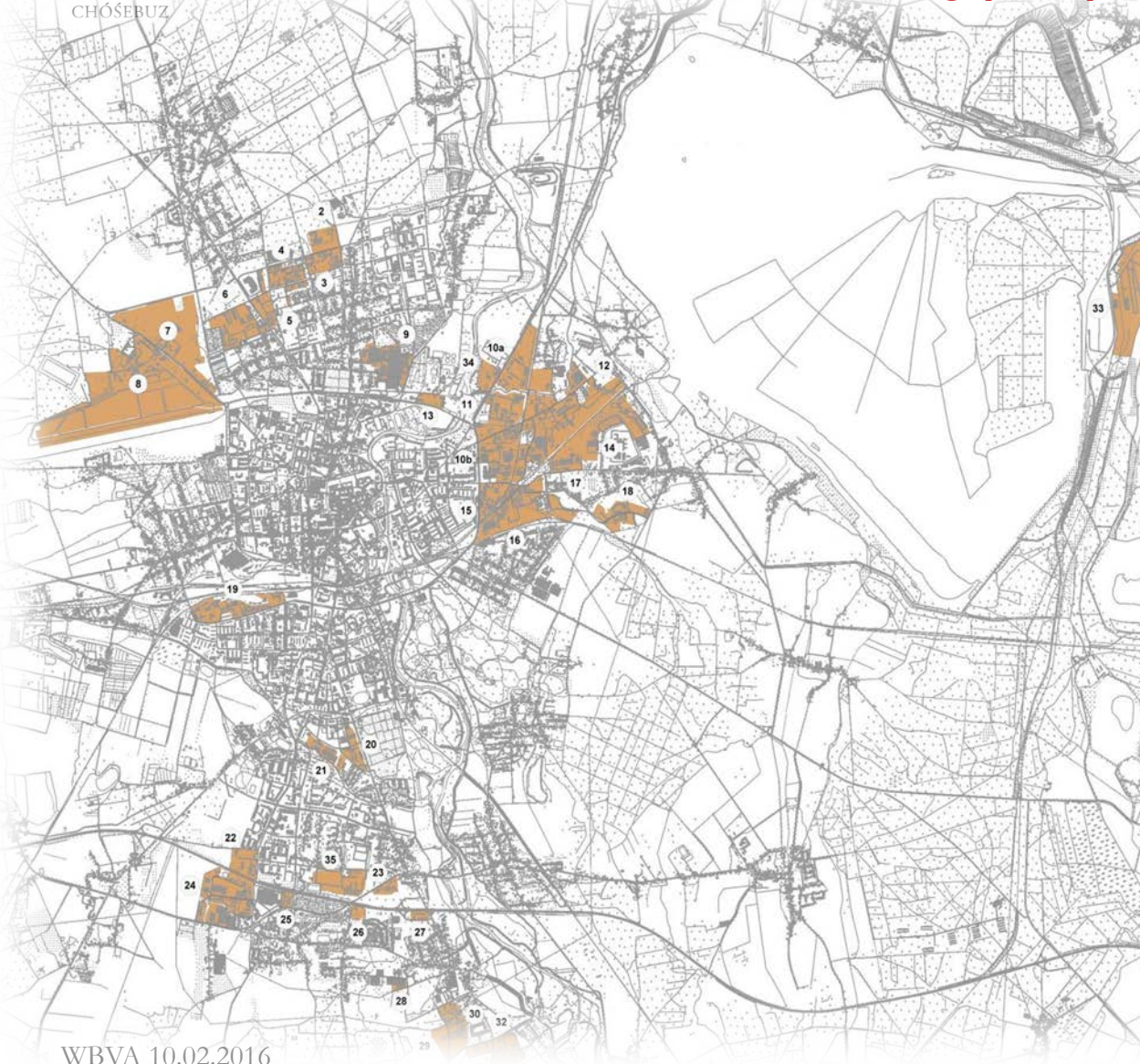
36 Standorte (36 Bestand)



STADT COTTBUS
CHÓSEBUZ

Gewerbeflächen Cottbus

1. Gewerbeflächenentwicklung (GEK)



- | | |
|-----|------------------------------|
| 1 | Möbeldorf Willmersdorf |
| 2 | Betriebshof Cottbusverkehr |
| 3 | Verlängerung Querstraße |
| 4 | Siedlung Nord I-III |
| 5 | Sielower Landstraße Ost |
| 6 | Sielower Landstraße West |
| 7 | TIP Nord |
| 8 | TIP |
| 9 | G.-Hauptmann-Straße (TKC) |
| 10A | ehem. Industriegebiet Ost I |
| 10B | ehem. Industriegebiet Ost II |
| 11 | Merzdorf Am Sportplatz |
| 12 | Am Merzdorfer Weg |
| 13 | Am Nordring |
| 14 | Dissenchen Nord |
| 15 | An der Pastoa |
| 16 | Am Alten Heizkraftwerk |
| 17 | Am Neuen Heizkraftwerk |
| 18 | Dissenchen Süd I |
| 19 | Vetschauer Straße |
| 20 | Südeck |
| 21 | Ringstraße |
| 22 | Lipezker Straße |
| 23 | Gaglower Landstraße |
| 24 | Seegraben |
| 25 | Am Marktkauf |
| 26 | Autohaus Schulze |
| 27 | Autobahnmeisterei |
| 28 | Eichenstraße |
| 29 | GE 5 Lange Straße |
| 30 | GE 2 Lange Straße |
| 31 | Am Schorbuser Weg |
| 32 | Am Telering |
| 33 | Tagesanlagen |
| 34 | Stadtring West |
| 35 | Hegelstraße |



STADT COTTBUS
CHÓSEBUZ

Gewerbeflächen Cottbus

1. Gewerbeflächenentwicklung (GEK)



Flächenbilanz

	2007			2015	
	Anzahl	Fläche (brutto)		Anzahl	Fläche (brutto)
Bestand	42	650 ,0 ha		36	796,80 ha
Planung	3	246 ,5 ha		0	0 ha
Gesamt:	45	896,5 ha		36	796,8 ha

Flächenrücknahme von 2007 bis 2015 = rund 100 ha (11 %)



STADT COTTBUS
CHÓSEBUZ

Gewerbeflächen Cottbus

1. Gewerbeflächenentwicklung (GEK)



Nr.	Standortbezeichnung der Gewerbegebiete (GG)	Auslastung 2007 in %	Auslastung 2015 in %	Veränderung
1	Möbeldorf Willmersdorf	100	100	↔
2	Betriebshof	80	80	↔
3	Verlängerung Querstraße	75	70	↓
4	Siedlung Nord I-III	95	82	↓
5	Sielower Landstraße Ost	48	65,6	↑
6	Sielower Landstraße West	60	54	↓
7	TIP Nord	4,8	21,4	↑
8	TIP	10	21,1	↑
9	G.-Hauptmann-Straße (TKC)	100	70	↓
10A	ehem. Industrieg. Ost I	70	75	↑
10B	ehem. Industrieg. Ost II	60	75	↑
11	Merzdorf Am Sportplatz	80	83	↑
12	Am Merzdorfer Weg	80	79	↓
13	Am Nordring	30	100	↑
14	Dissenchen Nord	45	72	↑
15	An der Pastoa	30	44	↑
16	Am Alten Heizkraftwerk	15	90	↑
17	Am Neuen Heizkraftwerk	0	24	↑



STADT COTTBUS
CHÓŠEBUZ

Gewerbeflächen Cottbus

1. Gewerbeflächenentwicklung (GEK)



Nr.	Standortbezeichnung der Gewerbegebiete (GG)	Auslastung 2007 in %	Auslastung 2015 in %	Veränderung
18	Dissenchen Süd I	43	46,8	↑
19	Vetschauer Straße	45	50	↑
20	Südeck	98	100	↑
21	Ringstraße	90	85	↓
22	Lipezker Straße	47	58,6	↑
23	Gaglower Landstraße	40	85	↑
24	Seegraben	90	100	↑
25	Am Marktkauf	80	100	↑
26	Autohaus Schulze	100	100	↔
27	Autobahnmeisterei	100	100	↔
28	Eichenstraße	100	100	↔
29	GE 5 Lange Straße	50	68	↑
30	GE 2 Lange Straße	80	100	↑
31	Am Schorbuser Weg	100	100	↔
32	Am Telering	85	83	↓
33	Tagesanlagen	70	70	↔
34	Stadtring West	70	85	↑
35	Hegelstraße	0	0	↔
Gesamt		56 *	70,5	↑
* bezogen auf ehemals 42 Standorte				
Quelle: GEK; eigene Erhebungen FB 61 und EGC mbH				



STADT COTTBUS
CHÓŠEBUZ

Gewerbeflächen Cottbus

1. Gewerbeflächenentwicklung (GEK)



Zusammenfassung:

Von 36 Gewerbegebieten

- 21** mit positiver Entwicklung
- 8** mit stabiler Entwicklung
- 7** mit ungünstiger Entwicklung



STADT COTTBUS
CHÓSEBUZ



Gewerbeflächenentwicklung in der Stadt Cottbus

1. Gewerbeflächenentwicklung
2. Datenbank der Gewerbegebiete
3. Fazit und Ausblick
4. Standortinformationen zu den Gewerbegebieten



STADT COTTBUS
CHÓŠEBUZ

Gewerbeflächen Cottbus

2. Datenbank der Gewerbegebiete



Datenbank 2015

Bruttofläche

Nettofläche

Eigentümer

Eigentumsverhältnisse



STADT COTTBUS
CHÓŠEBUZ

Gewerbeflächen Cottbus

2. Datenbank der Gewerbegebiete



Datenbank

Beispiel Standort 12

Auszug

Standort 12 - Am Merzdorfer Weg					Fläche Brutto	Fläche Netto
					513.084	442.917
Gemarkung	Flur	Nenner	Zähler	Eigentümer <i>im Original sichtbar</i>	Fläche	Nutzung
Sandow	75	46		Name, Anschrift	100	Industrie- und Gewerbefläche
Sandow	75	47		Name, Anschrift	8.053	Industrie- und Gewerbefläche
Sandow	75	115		Name, Anschrift	113	Straßenverkehr
Sandow	75	116		Name, Anschrift	67	Gehölz
Sandow	75	116		Name, Anschrift	56	Bahnverkehr
Sandow	75	116		Name, Anschrift	458	Wald
Sandow	75	117		Name, Anschrift	843	Industrie- und Gewerbefläche
Sandow	75	121		Name, Anschrift	563	Industrie- und Gewerbefläche
Sandow	76	412		Name, Anschrift		Wohnbaufläche



Gewerbeflächen Cottbus

2. Datenbank der Gewerbegebiete



Bruttofläche – Flächennutzung nach Nutzungsarten absolut

Standort 12 - Am Merzdorfer Weg

Nutzung	Summe der Fläche (in ha)
Industrie- und Gewerbefläche	437.568
Straßenverkehr	41.448
Gehölz	67
Bahnverkehr	7.759
Wald	3.191
Wohnbaufläche	8.701
Sport-, Freizeit- und Erholungsfläche	9.001
Fläche gemischter Nutzung	4.774
Fläche besonderer funktionaler Prägung	575
Gesamtergebnis	513.084



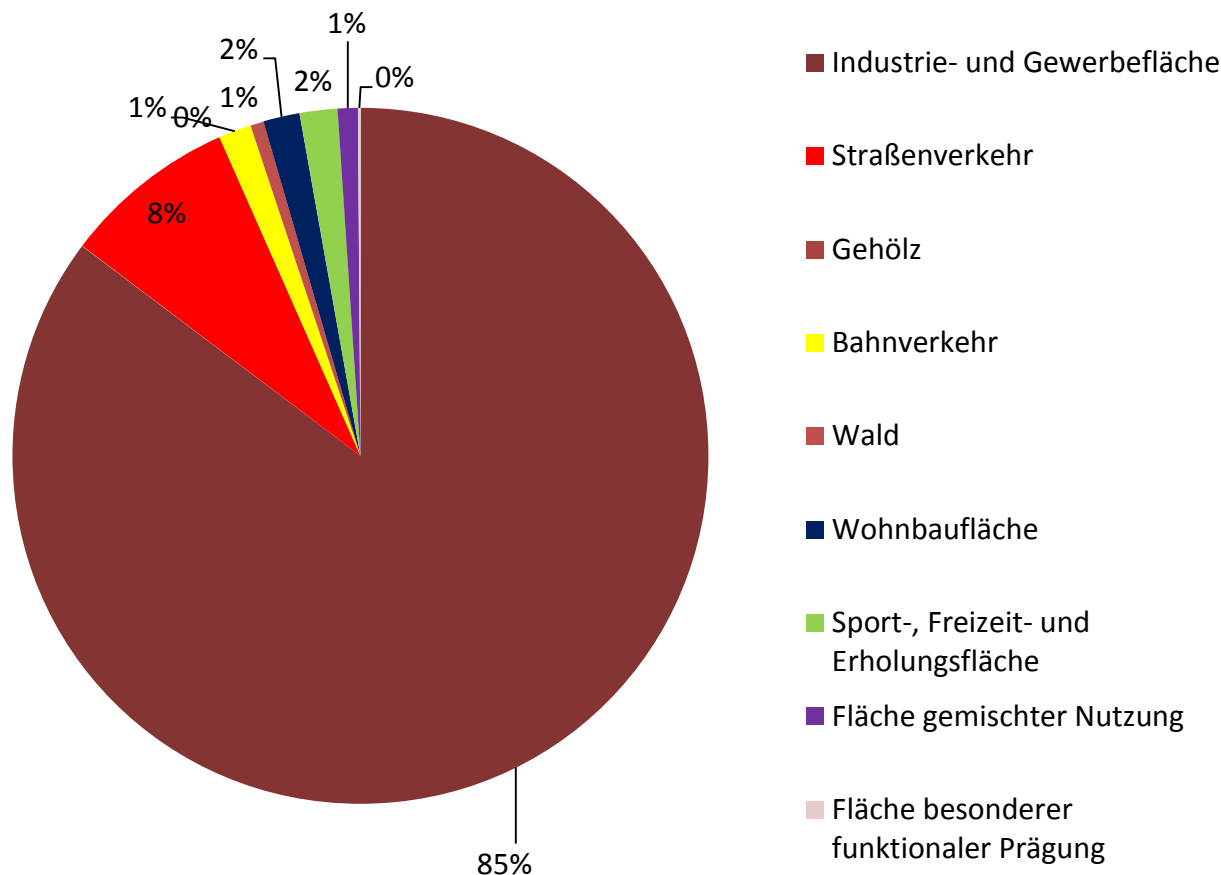
STADT COTTBUS
CHÓŠEBUZ

Gewerbeflächen Cottbus

2. Datenbank der Gewerbegebiete



Bruttofläche – Flächennutzung nach Nutzungsarten prozentual





STADT COTTBUS
CHÓŠEBUZ

Gewerbeflächen Cottbus

2. Datenbank der Gewerbegebiete



Nettoflächen – Ermittlung

Standort 12 - Am Merzdorfer Weg

Nutzung	Summe der Fläche (in ha)
Industrie- und Gewerbefläche	437.568
Fläche gemischter Nutzung	4.774
Fläche besonderer funktionaler Prägung	575
Gesamtergebnis	442.917



STADT COTTBUS
CHÓŠEBUZ

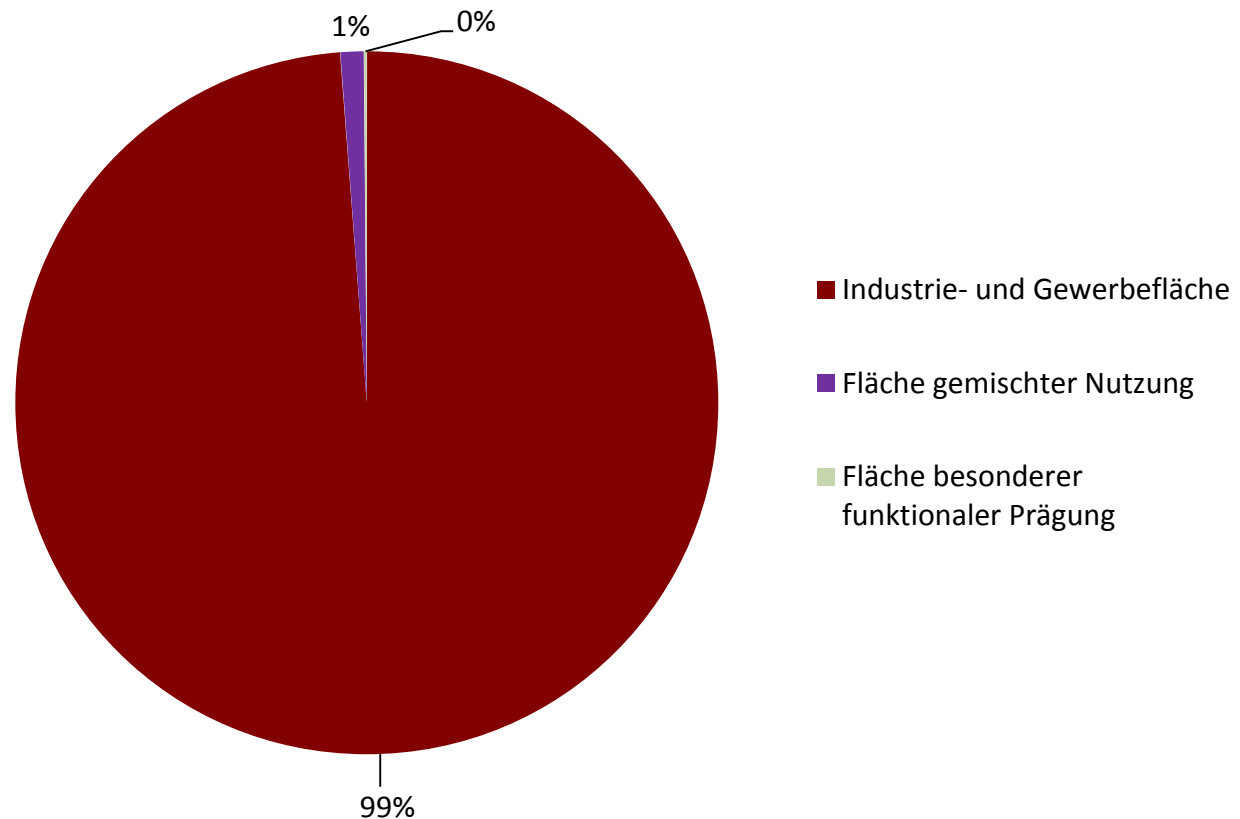
Gewerbeflächen Cottbus

2. Datenbank der Gewerbegebiete



Nettofläche

Ergebnis





STADT COTTBUS
CHÓŠEBUZ

Gewerbeflächen Cottbus

2. Datenbank der Gewerbegebiete



Eigentümer

Auszug

Standort 12 - Am Merzdorfer Weg

Eigentümer	Summe von Fläche
Name, Anschrift	32.128
Name, Anschrift	2.265
Name, Anschrift	5.998
Name, Anschrift	2.600
Name, Anschrift	17.162
Name, Anschrift	8.249
Name, Anschrift	90.504
Name, Anschrift	24.895
Name, Anschrift	162
Name, Anschrift	8.915
Name, Anschrift	10.714
Name, Anschrift	3.631
Name, Anschrift	44.089
Name, Anschrift	13.061
...	...
Gesamtergebnis	513.084



STADT COTTBUS
CHÓŠEBUZ

Gewerbeflächen Cottbus

2. Datenbank der Gewerbegebiete

Eigentumsverhältnisse



Standort 12 - Am Merzdorfer Weg

Eigentümer	Stadt Cottbus Karl-Marx-Straße 67, 03044 Cottbus;
Fläche	44.089
Eigentümer	EGC Entwicklungsgesellschaft Cottbus mbH Am Turm 14, 03046 Cottbus;
Fläche	90.504
Eigentümer	(Mehrere Private)
Fläche	376.226
Eigentümer	Bundesrepublik Deutschland, Treuhänder gemäß Art.22 Abs. 1 E-Vertr;
Fläche	2.265
Gesamtergebnis	513.084



STADT COTTBUS
CHÓŠEBUZ

Gewerbeflächen Cottbus

2. Datenbank der Gewerbegebiete



Zusammenfassung von Basisdaten

Standort		Gesamtfläche		Eigentümerverhältnisse			
Nr.	Name	Brutto	Netto	Stadt	privat	Land	EGC
1	Möbeldorf Willmersdorf	16.134	16.134	-	16.134	-	-
2	Betriebshof	101.443	100.834	609	100.834	-	-
3	Verlängerung Querstraße	93.758	73.540	3.255	90.503	-	-
4	Siedlung Nord I-III	153.143	80.232	39.404	113.739	-	-
5	Sielower Landstraße Ost	70.480	35.581	32.453	35.072	-	2.955
6	Sielower Landstraße West	188.210	167.830	25.001	163.209	-	-
7	TIP Nord	688.256	391.088	116.418	207.091	48.294	314.768
8	TIP	1.784.285	711.211*)	1.770.310	13.975	-	-
9	G.-Hauptmann-Straße (TKC)	198.351	156.943	23.737	174.614	-	-
10A	ehem. Industrieg. Ost I	338.451	304.417	4.324	315.853	18.274	-
10B	ehem. Industrieg. Ost II	315.721	268.307	16.602	289.890	9.229	-
11	Merzdorf Am Sportplatz	206.396	190.788	14.626	191.770	-	-
12	Am Merzdorfer Weg	513.084	442.917	44.089	376.226	2.265	90.504
13	Am Nordring	42.269	36.382	3.791	38.478	-	-
14	Dissenchen Nord	376.486	355.696	26.609	338.693	-	11.184
15	An der Pastoa	87.738	70.103	7.253	80.485	-	-
16	Am Alten Heizkraftwerk	296.985	277.909	23.420	273.565	-	-
17	Am Neuen Heizkraftwerk	86.910	86.664	457	86.453	-	-

*)

~ 1.420.000 m² Nettofläche
(Problem: GIS-Daten teilweise ungenau)



STADT COTTBUS
CHÓŠEBUZ

Gewerbeflächen Cottbus

2. Datenbank der Gewerbegebiete



Nr.	Name	Gesamtfläche		Eigentümerverhältnisse			
		Brutto	Netto	Stadt	privat	Land	EGC
18	Dissenchen Süd I	127.156	83.833	70.130	57.026	-	-
19	Vetschauer Straße	181.211	152.363	25.595	119.369	36.247	-
20	Südeck	81.726	67.555	24.817	56.909	-	-
21	Ringstraße	79.092	76.287	1.311	77.781	-	-
22	Lipezker Straße	147.528	64.789	5.279	101.039	-	41.210
23	Gaglower Landstraße	28.252	24.488	-	28.252	-	-
24	Seegraben	402.815	323.970	71.518	328.375	2.922	-
25	Am Marktkauf	16.257	4.868	1.699	14.558	-	-
26	Autohaus Schulze	21.967	7.593	162	21.805	-	-
27	Autobahnmeisterei	23.346	23.300	-	-	23.346	-
28	Eichenstraße	23.351	21.016	-	23.351	-	-
29	GE 5 Lange Straße	56.960	8.964	3.706	53.254	-	-
30	GE 2 Lange Straße	129.133	99.978	20.127	109.006	-	-
31	Am Schorbuser Weg	29.041	21.655	-	29.041	-	-
32	Am Telering	108.884	66.334	13.267	95.617	-	-
33	Tagesanlagen	724.412	583.755	-	724.412	-	-
34	Stadtring West	66.122	60.438	7.837	58.285	-	-
35	Hegelstraße	162.647	39.613	52.486	110.161	-	-
36		7.968.000	5.474.075 *)	2.450.292	4.914.825	140.577	460.621

*)

~ 6.127.700 m² Nettofläche
(Problem: GIS-Daten teilweise ungenau)



STADT COTTBUS
CHÓSEBUZ



Gewerbeflächenentwicklung in der Stadt Cottbus

1. Gewerbeflächenentwicklung
2. Datenbank der Gewerbegebiete
3. Fazit und Ausblick
4. Standortinformationen zu den Gewerbegebieten

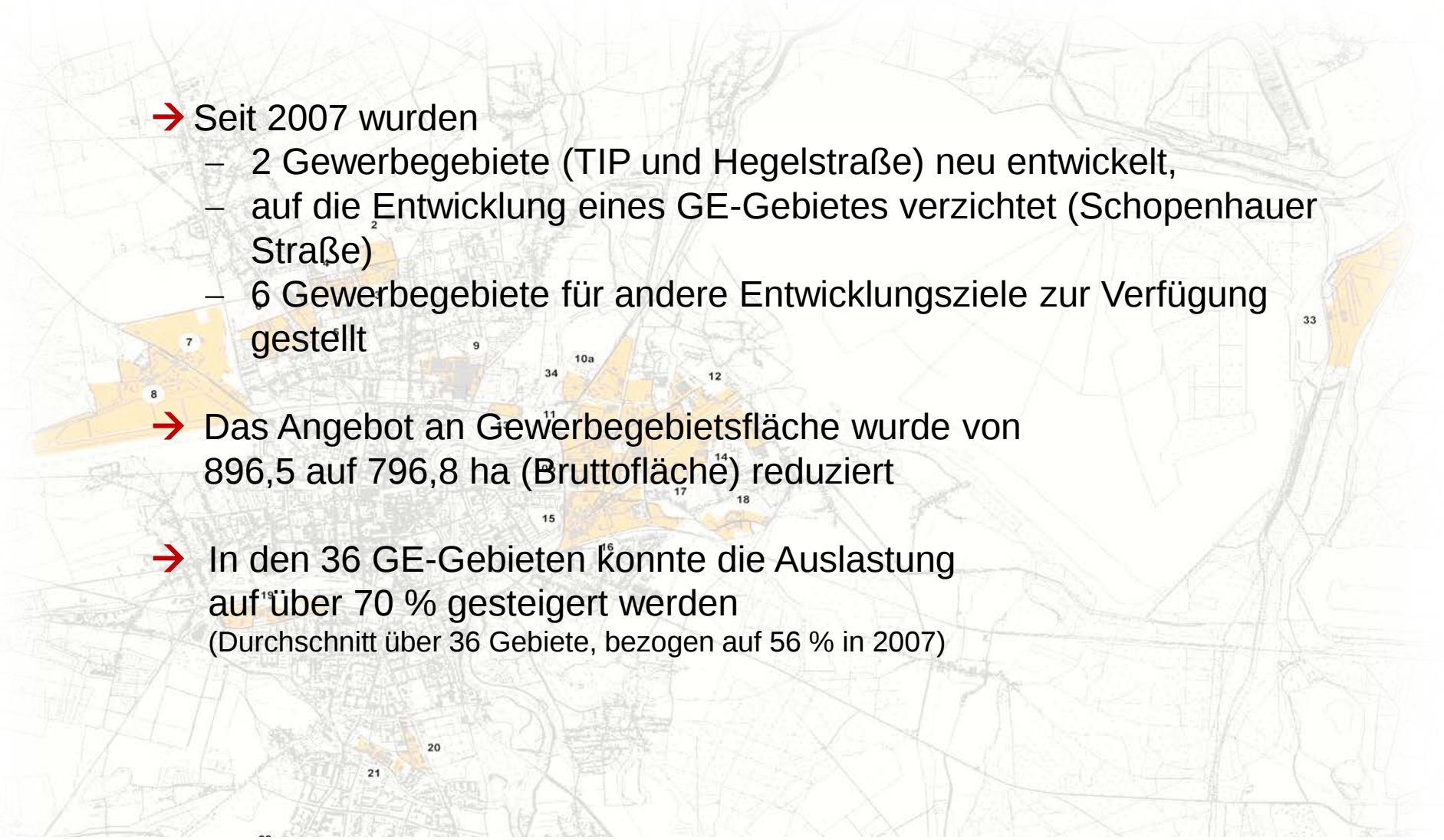


STADT COTTBUS
CHÓŠEBUZ

Gewerbeflächen Cottbus

3. Fazit und Ausblick



- 
- Seit 2007 wurden
 - 2 Gewerbegebiete (TIP und Hegelstraße) neu entwickelt,
 - auf die Entwicklung eines GE-Gebietes verzichtet (Schopenhauer Straße)
 - 6 Gewerbegebiete für andere Entwicklungsziele zur Verfügung gestellt
 - Das Angebot an Gewerbegebietsfläche wurde von 896,5 auf 796,8 ha (Bruttofläche) reduziert
 - In den 36 GE-Gebieten konnte die Auslastung auf über 70 % gesteigert werden (Durchschnitt über 36 Gebiete, bezogen auf 56 % in 2007)

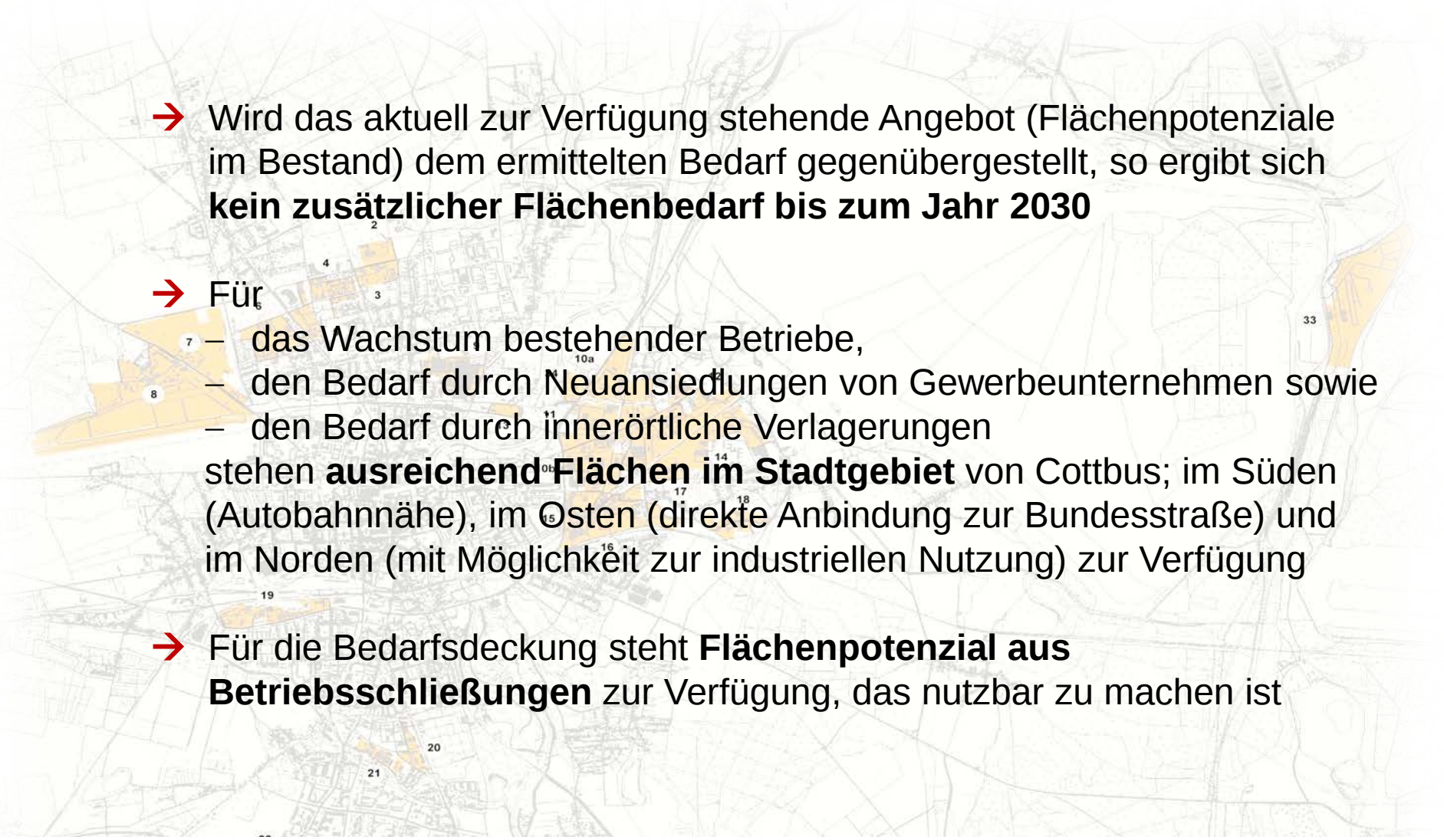


STADT COTTBUS
CHÓŠEBUZ

Gewerbeflächen Cottbus

3. Fazit und Ausblick



- 
- Wird das aktuell zur Verfügung stehende Angebot (Flächenpotenziale im Bestand) dem ermittelten Bedarf gegenübergestellt, so ergibt sich **kein zusätzlicher Flächenbedarf bis zum Jahr 2030**
 - Für
 - das Wachstum bestehender Betriebe,
 - den Bedarf durch Neuansiedlungen von Gewerbeunternehmen sowie
 - den Bedarf durch innerörtliche Verlagerungenstehen **ausreichend Flächen im Stadtgebiet** von Cottbus; im Süden (Autobahnnähe), im Osten (direkte Anbindung zur Bundesstraße) und im Norden (mit Möglichkeit zur industriellen Nutzung) zur Verfügung
 - Für die Bedarfsdeckung steht **Flächenpotenzial aus Betriebsschließungen** zur Verfügung, das nutzbar zu machen ist

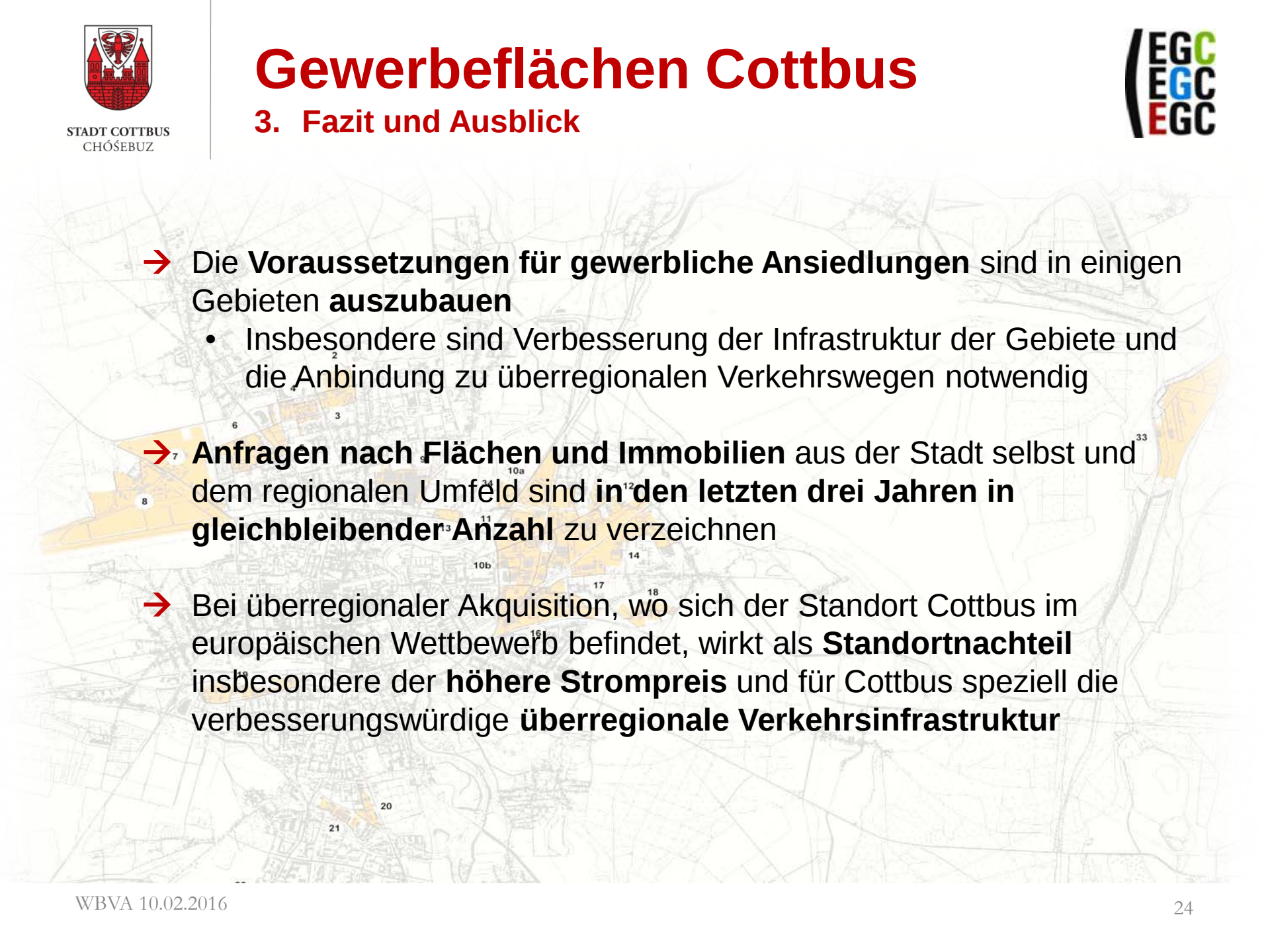


STADT COTTBUS
CHÓŠEBUZ

Gewerbeflächen Cottbus

3. Fazit und Ausblick



- 
- Die **Voraussetzungen für gewerbliche Ansiedlungen** sind in einigen Gebieten **auszubauen**
 - Insbesondere sind Verbesserung der Infrastruktur der Gebiete und die Anbindung zu überregionalen Verkehrswegen notwendig
 - **Anfragen nach Flächen und Immobilien** aus der Stadt selbst und dem regionalen Umfeld sind **in den letzten drei Jahren in gleichbleibender Anzahl** zu verzeichnen
 - Bei überregionaler Akquisition, wo sich der Standort Cottbus im europäischen Wettbewerb befindet, wirkt als **Standortnachteil** insbesondere der **höhere Strompreis** und für Cottbus speziell die verbesserungswürdige **überregionale Verkehrsinfrastruktur**



Gewerbeflächen Cottbus

3. Fazit und Ausblick



- Im Rahmen der **Neubearbeitung des Flächennutzungsplans** sind für diese zu erwartende Entwicklung die **planerischen Aussagen** übernommen worden.
- Damit Investoren sich für den Standort Cottbus entscheiden, sind die ausreichend **vorhandenen Flächen infrastrukturell so herzurichten**, dass diese sofort nutzbar sind. Nur dadurch ist auch der Vorteil einer sehr kurzfristigen Genehmigung zur Umsetzung der Investition **werbewirksam einzusetzen**.



STADT COTTBUS
CHÓSEBUZ



Gewerbeflächenentwicklung in der Stadt Cottbus

1. Gewerbeflächenentwicklung
2. Datenbank der Gewerbegebiete
3. Fazit und Ausblick
4. Standortinformationen
zu den Gewerbegebieten



STADT COTTBUS
CHÓŠEBUZ

Gewerbeflächen Cottbus



4. Standortinformationen zu den Gewerbegebieten

Standortblätter

Lage	Stadtteil, Gemarkung, Flur, Flurstück
Größe	Brutto, Netto
Eigentümer	Privat/ Stadt/ u.a.
Auslastung	%

Grundstücksmerkmale

Nutzung, Verkehrserschließung, Stadttechnische Erschließung
Fördermitteleinsatz, Grundstückspreise,
Bodenrichtwerte, Gebietseignung

Planungsrechtliche Situation

Flächennutzungsplan, Planungsrecht

Stadtentwicklungsziele

Zielkategorie GEK



→ → → **Handlungsempfehlungen**