



STADT COTTBUS | CHÓŚEBUZ

cima.

CIMA Beratung + Management GmbH

Entwicklungskonzept für die 12 ländlich geprägten Ortsteile in der Stadt Cottbus



Umweltausschuss am 14. November 2017

Stadtentwicklung

Marketing

Regionalwirtschaft

Einzelhandel

Wirtschaftsförderung

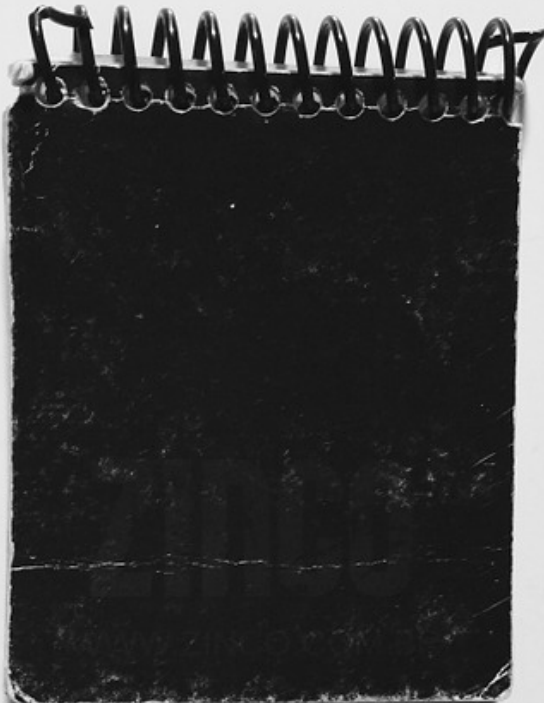
Citymanagement

Immobilien

Organisationsberatung

Kultur

Tourismus



- Eine Rückschau über den Prozess
- Zentrale Ergebnisse der Analyse
- Das Leitbild der Ortsteilentwicklung
- Das strategische Entwicklungskonzept
- Das Handlungsprogramm
- Die Schlüsselprojekte der Ortsteile
- Abschluss und Ausblick



STADT COTTBUS | CHÓŠEBUZ

cima.

Eine Rückschau über den Prozess

Stadtentwicklung

Marketing

Regionalwirtschaft

Einzelhandel

Wirtschaftsförderung

Citymanagement

Immobilien

Organisationsberatung

Kultur

Tourismus

Eine Rückschau über den Prozess

Wir haben zusammen viel erreicht!



STADT COTTBUS | CHÓSEBUŽ

cima.



- ein langer Weg liegt hinter uns!
- hohe Bereitschaft aller Beteiligten zusammen etwas zu schaffen
- effektive und intensive Zusammenarbeit über den gesamten Projektablauf
- Wir bedanken uns bei allen Beteiligten für ihre Kreativität, Geduld und Zusammenarbeit!

Es gilt diesen Prozess in der Umsetzung zu verstetigen!

Eine Rückschau über den Prozess

Was haben wir alles gemacht...



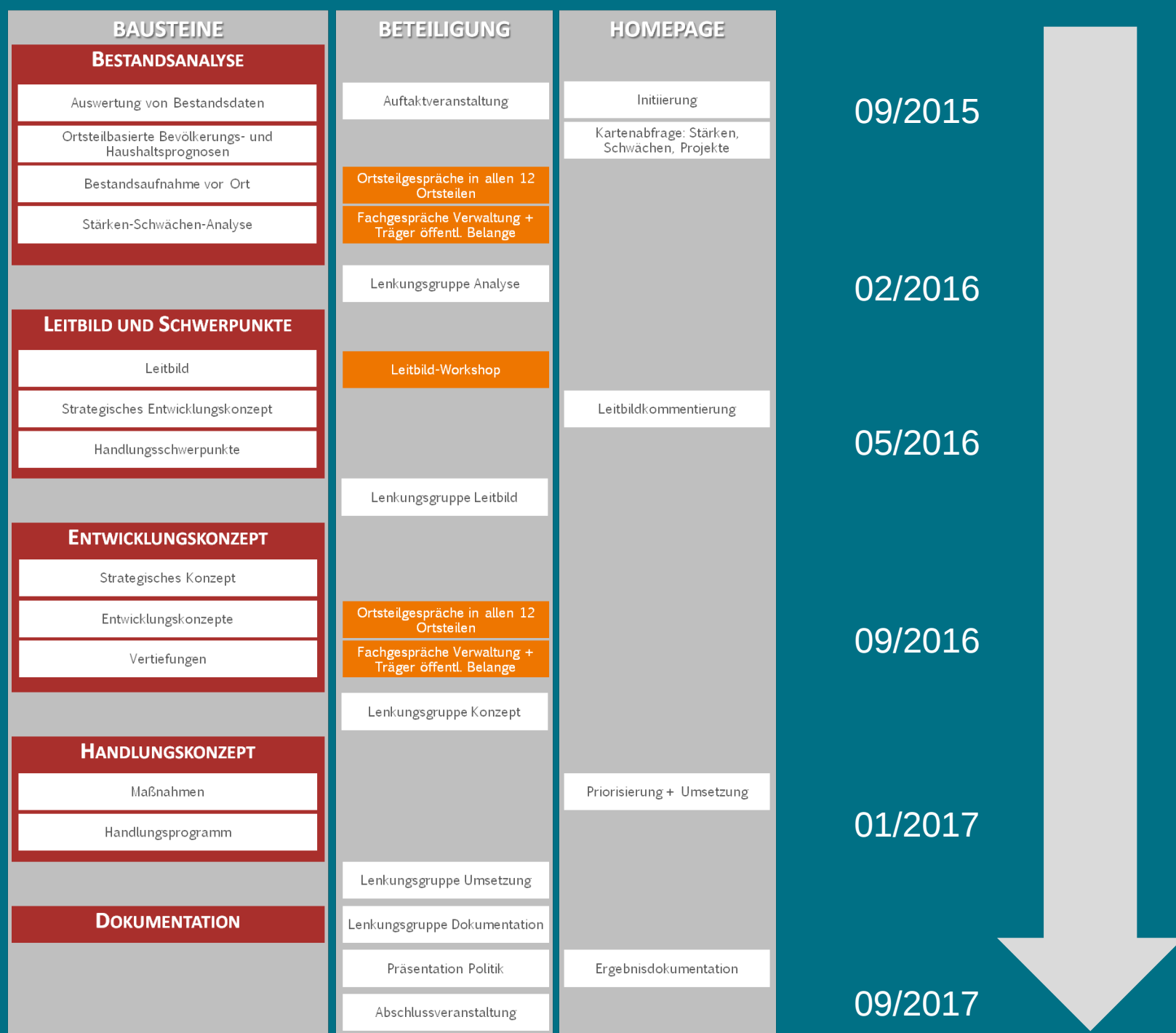
STADT COTTBUS | CHÓŠEBUZ

cima.

- Grundidee des Prozesses: **Konvergenz herstellen**
- Basis des Prozesses: **Ortsteilgespräche** a 2 Runden in allen 12 Ortsteilen
- Gewährleistung des fachlichen Inputs durch **zwei Fachgesprächsrunden** zu einzelnen Themen
- kontinuierliche Beteiligung durch **interaktive Projekthomepage** www.oek-cottbus.de
- Installierung einer **projektbegleitenden Lenkungsgruppe** (Politik, Verwaltung, Ortsteile)



Prozessmodell (schematisch)





STADT COTTBUS | CHÓŠEBUZ

cima.

Zentrale Ergebnisse der Analyse

Stadtentwicklung

Marketing

Regionalwirtschaft

Einzelhandel

Wirtschaftsförderung

Citymanagement

Immobilien

Organisationsberatung

Kultur

Tourismus

Die Ergebnisse der Analyse

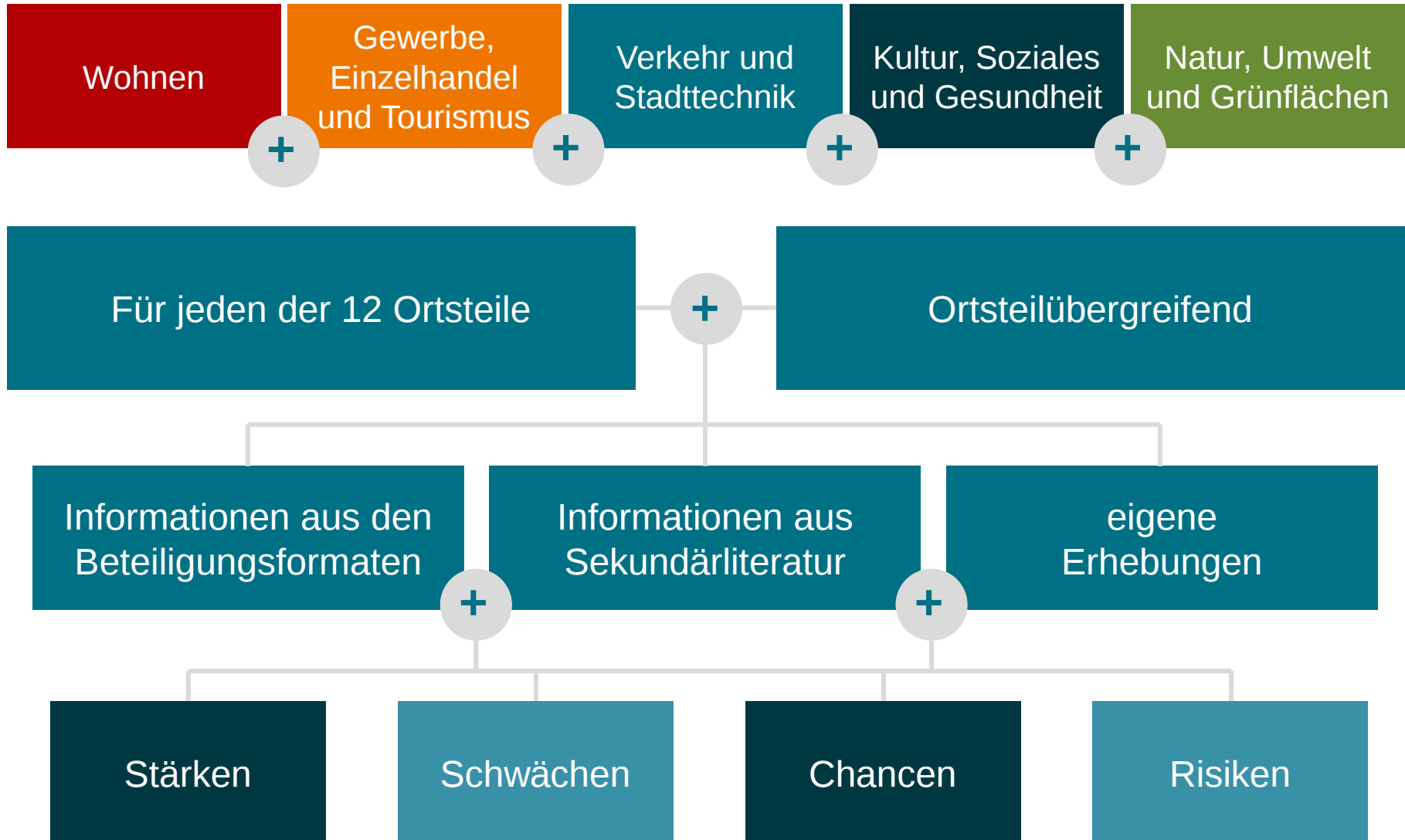
Die Vorgehensweise



STADT COTTBUS | CHÓŠEBUZ

cima.

Themenfelder



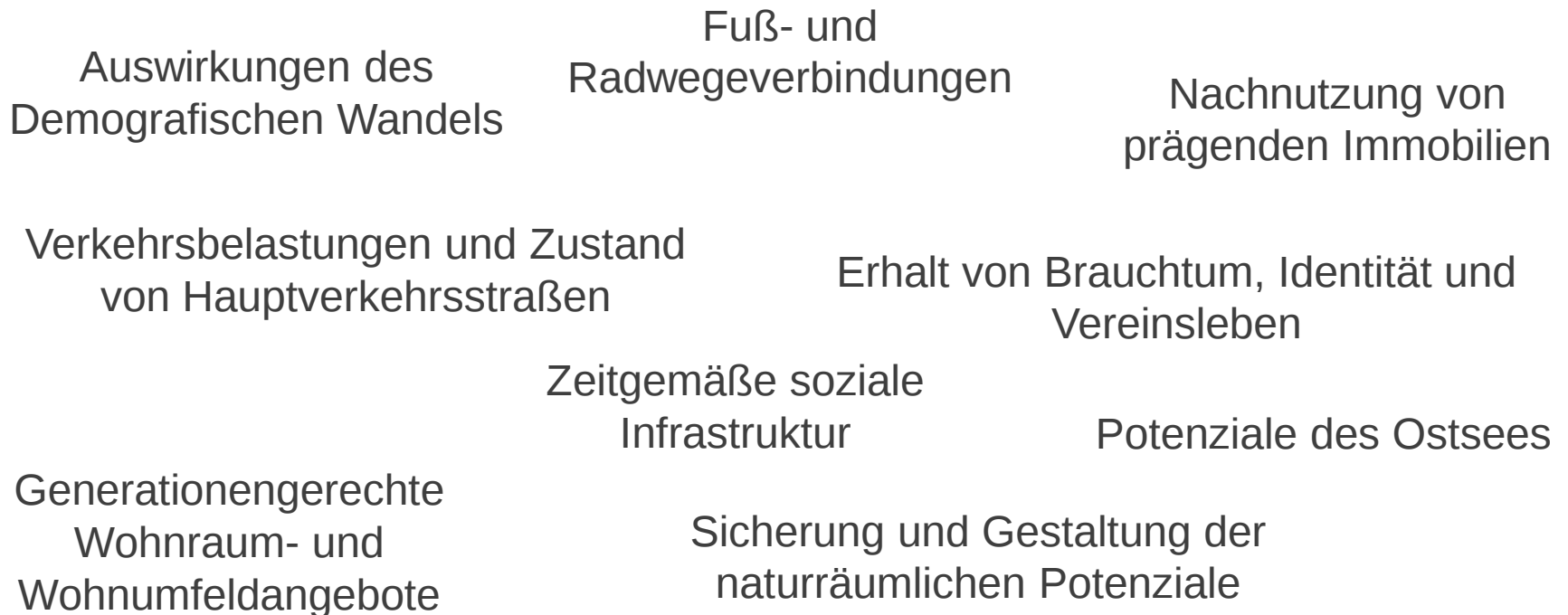
Die Ergebnisse der Analyse

Zentrale Ergebnisse – ortsteilübergreifend (Auswahl)



cima.

Die Herausforderungen und Chancen der 12 ländlich geprägten Ortsteile
sind **sehr individuell** und **komplex** (vgl. Bericht).



Einige Themen sind ortsteilübergreifender Natur und werden die Ortsteil-
entwicklung in den kommenden Jahren maßgeblich beschäftigen!



STADT COTTBUS | CHÓSEBUZ

cima.

Das Leitbild der Ortsteilentwicklung

Stadtentwicklung

Marketing

Regionalwirtschaft

Einzelhandel

Wirtschaftsförderung

Citymanagement

Immobilien

Organisationsberatung

Kultur

Tourismus



„Eine **nachhaltige, behutsame** Ortsteilentwicklung
unter Wahrung der individuellen **Eigenarten** und
unter Beachtung der **Wechselwirkung** zu den
Funktionen der Gesamtstadt“

Das Leitbild der Ortsteilentwicklung

Die zentralen Eigenschaften des Leitbildes



STADT COTTBUS | CHÓŠEBUZ

cima.

nachhaltige Ortsteilentwicklung

- Die vier Dimensionen der Nachhaltigkeit
- Aspekt der Generationengerechtigkeit

behutsame Ortsteilentwicklung

- Fokus Eigenentwicklung und qualitative Arrondierung
- Schutz der Freiraumqualität

individuelle Eigenarten

- Berücksichtigung der ortsspezifischen Historie
- Weiterentwicklung der Ortsmitten

Wechselwirkungen zu den Belangen der Gesamtstadt

- Berücksichtigung finanzieller und zeitlicher Ressourcen
- Schaffung von Konvergenz



STADT COTTBUS | CHÓŠEBUZ

cima.

Das strategische Entwicklungskonzept

Stadtentwicklung

Marketing

Regionalwirtschaft

Einzelhandel

Wirtschaftsförderung

Citymanagement

Immobilien

Organisationsberatung

Kultur

Tourismus



- Zusammenfassung der wesentlichen räumlichen **Entwicklungsmaßnahmen**
- Schematische Darstellung nach den 5 Handlungsfeldern
- Beurteilung der Maßnahmen im Gesamtkontext zwischen den Ortsteilen und der Kernstadt

Wohnen

Gewerbe,
Einzelhandel und
Tourismus

Verkehr und
Stadttechnik

Kultur, Soziales und
Gesundheit

Natur, Umwelt und
Grünflächen



Das strategische Entwicklungskonzept

Handlungsfeld „Wohnen“



STADT COTTBUS | CHÓŚEBUZ

cima.

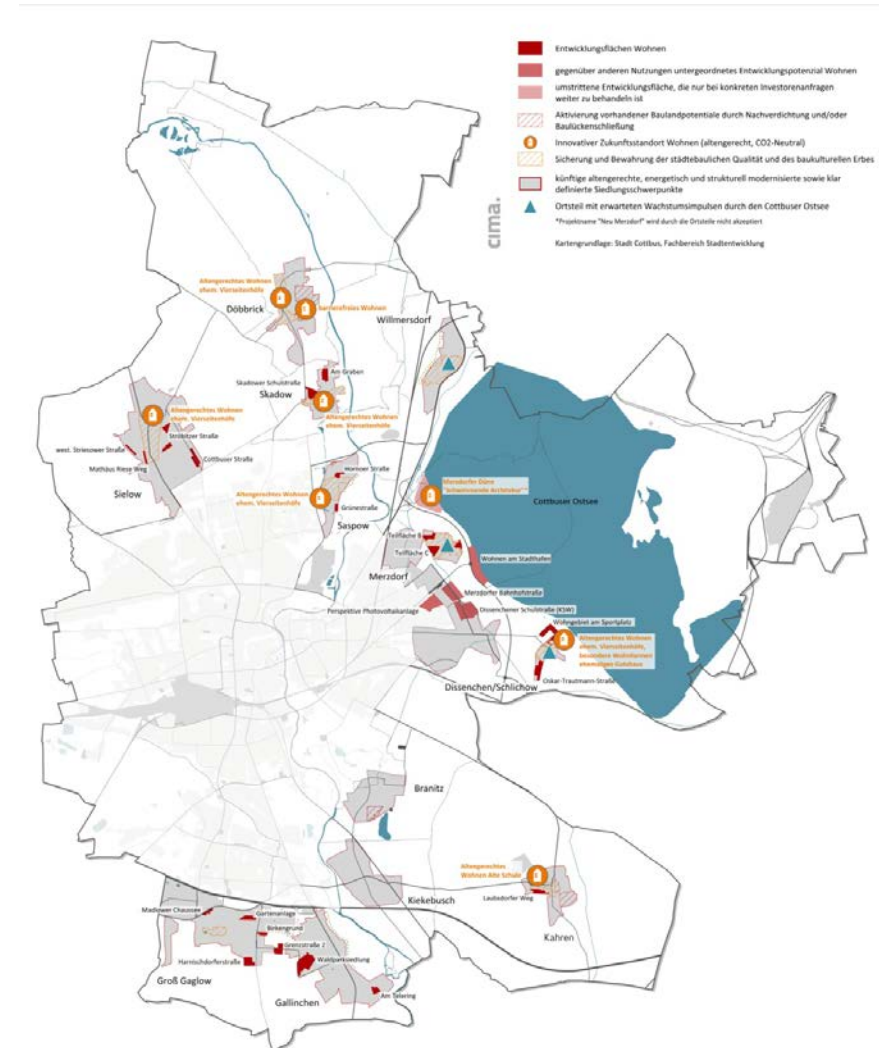
Strategische Leitlinien

- Eigenentwicklung bis 2035 durch die im Wohnbauflächenprogramm verankerten Wohnbauflächen, zzgl. einzelner gezielter Ergänzungen
- Beibehaltung eines kleinen Puffers über alle Ortsteile
- Ausnutzung von Nachverdichtungs-, Baulücken- und Arrondierungspotenziale in allen Ortsteilen, wo ortsbildverträglich möglich



Strategische Leitlinien

- Reaktion auf Wachstumsimpulse durch den Cottbuser Ostsee. Harmonisierung mit Belangen der Ortsteilentwicklung erforderlich
- Berücksichtigung baukultureller + bautechnischer Belange insb.:
 - In den Ortsteilmitten
 - im Rahmen von Leuchtturmprojekten (Bestand + Neubau)
- Generationengerechten Wohnraum als Zukunftsthema auch in den Ortsteilen angehen



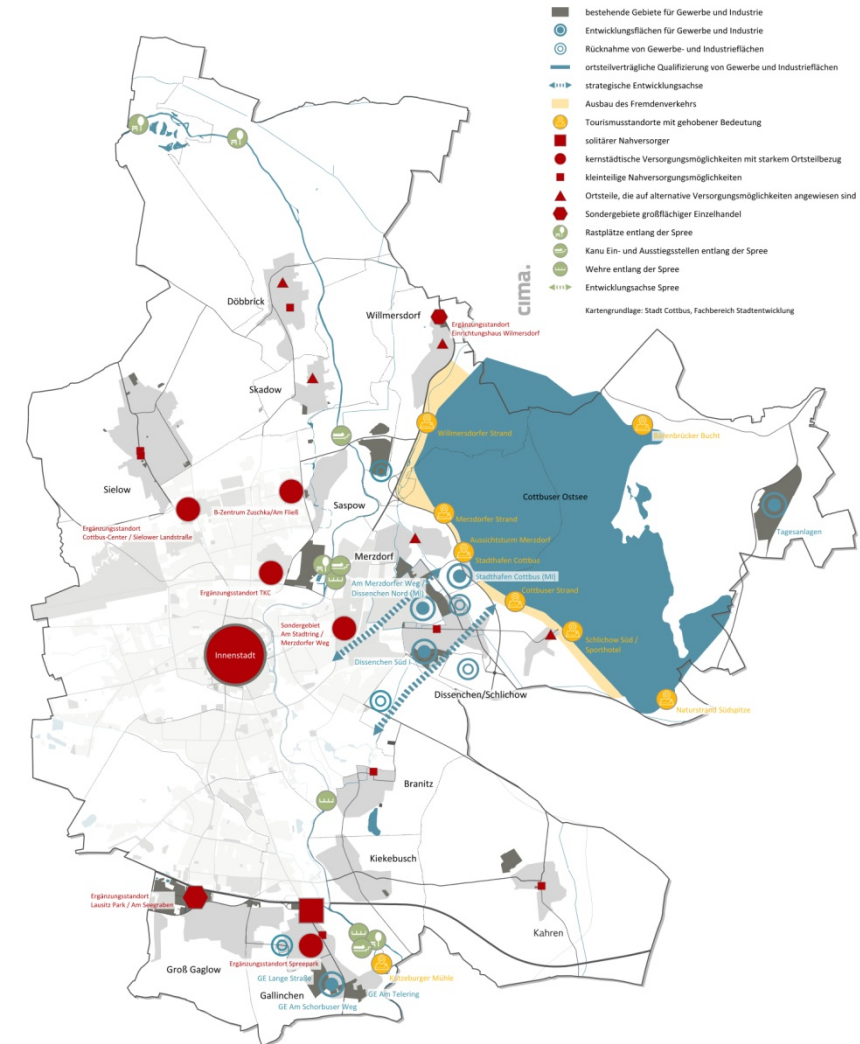
Strategische Leitlinien

- Nutzungsverträgliche Konsolidierung der Gewerbestandorte im Rahmen der Bestandspflege, aber keine dominierende Aufgabe der Ortsteilentwicklung
- Rücknahme von nicht mehr nachfragegerechten Standorten
- Dissenchen Süd II, Eichenstraße (Gallinchen), Gewächshauskomplex Branitz, Flächenreserve am Nordring (Saspow), Überplanung Brache Kalksandsteinwerk (Dissenchen), Erweiterungsfläche Standort Schorbuser Weg



Strategische Leitlinien

- Anbindung an die Innenstadt und zu Nahversorgungsstandorten verbessern um vom oberzentralen Angebot zu profitieren
- Erhalt und Schutz der vorhandenen Anbieter (Rahmen Einzelhandelskonzept)
- Gewährleistung der kleinteiligen Nahversorgung in den Ortsteilen vor allem durch Anbieter und Nutzer
- Ergänzend alternative Wege



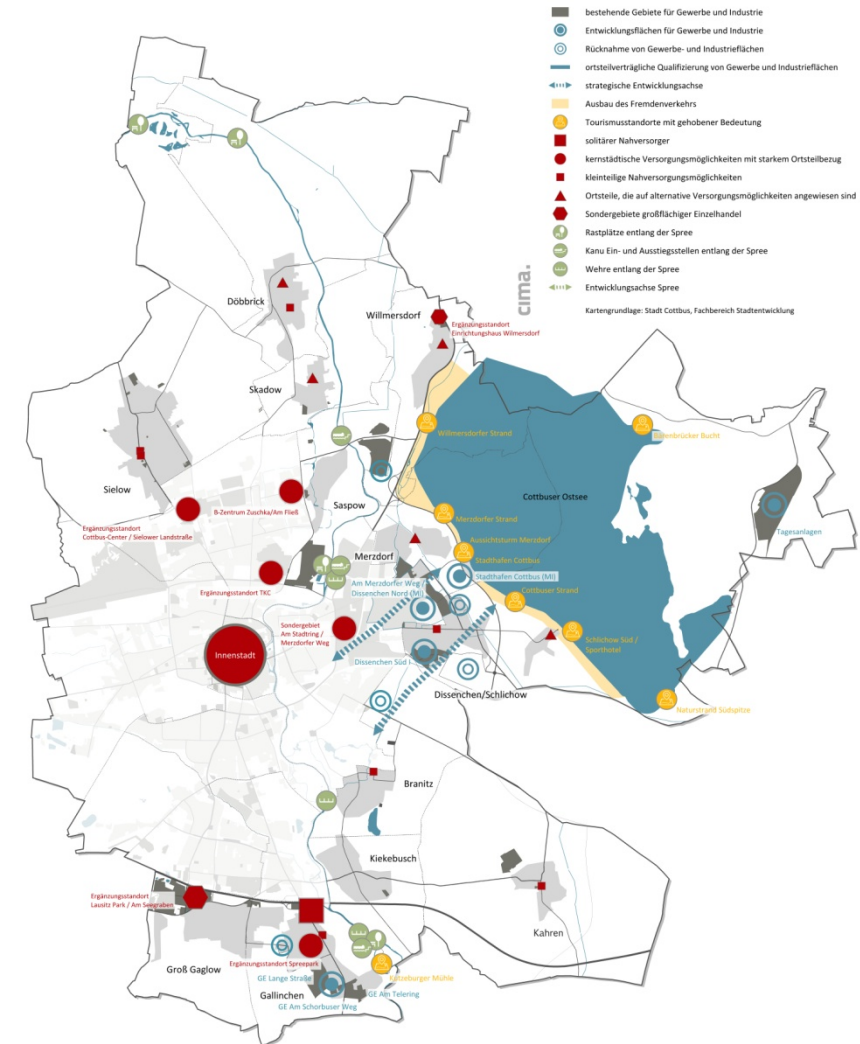
Strategische Leitlinien

■ Stärkung der zentralen tour. Achsen:

1. Innenstadt-Ostsee
2. Branitzer Park/Schloss und Ostsee
3. Entlang der Spree

■ Einbezug und Stärkung der vorhandenen Attraktionen durch:

- Bessere verkehrliche Verknüpfung
- Marketing und Beschilderung
- Modernisierung vorhandener Angebote
- Neue Angebote unter Einbeziehung privatwirtschaftlicher Investoren



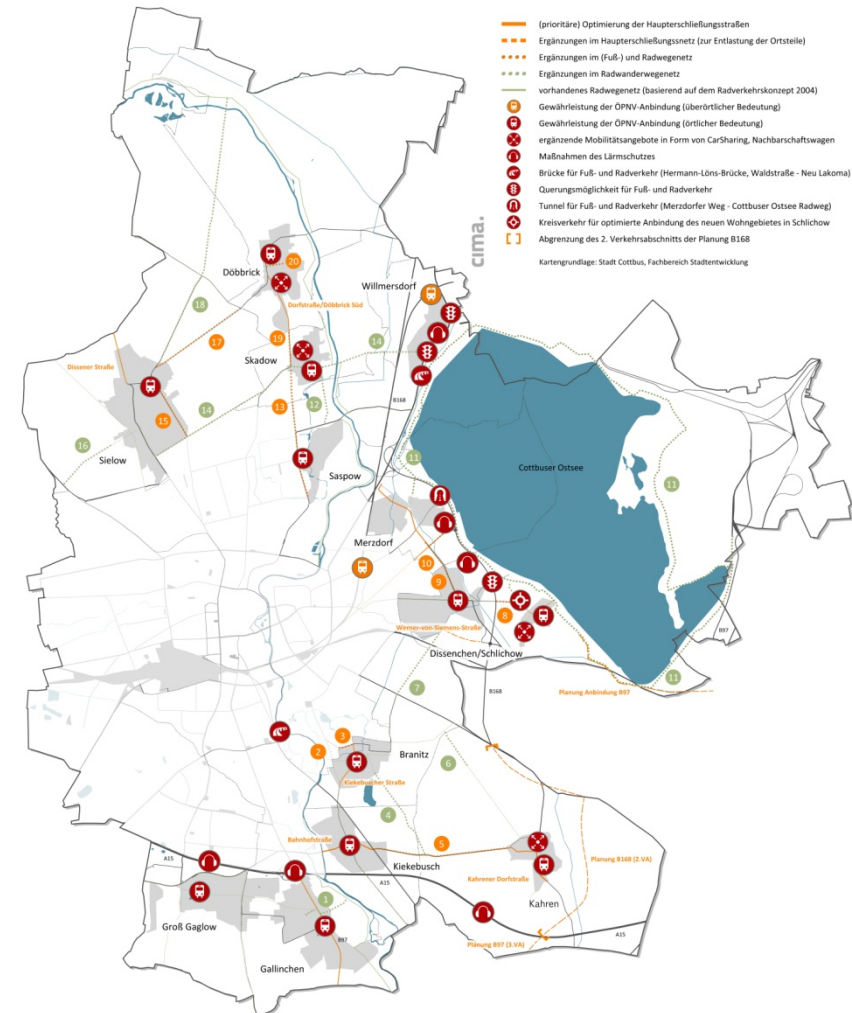
Strategische Leitlinien

- Sukzessive Abarbeitung zahlreicher Maßnahmen rund um
 - Straßenzustand und Verkehrssicherheit (insb. Fußgänger und Radfahrer)
 - Generationengerechtigkeit und Barrierefreiheit
 - Entwässerung
- Ortsumgehung ist alternativlos und muss vorangetrieben werden
- Zusatzthema: Ortsteilverträgliche Abwicklung der Baustellenverkehre des Ostsees



Strategische Leitlinien

- Flexibilisierung der Erhebung von Straßenbaubeiträgen auf Landesebene vorantreiben
- Bedeutung von Fußgängern und Radfahren bei allen Planungen erhöhen, wichtige Netzergänzungen vorantreiben
- ÖPNV erhalten und weiter qualifizieren
- Reduzierung der Lärmimmissionen gerade an den Hauptverkehrsachsen





Das strategische Entwicklungskonzept

Handlungsfeld „Kultur, Soziales und Gesundheit“



STADT COTTBUS | CHÓŠEBUZ

cima.

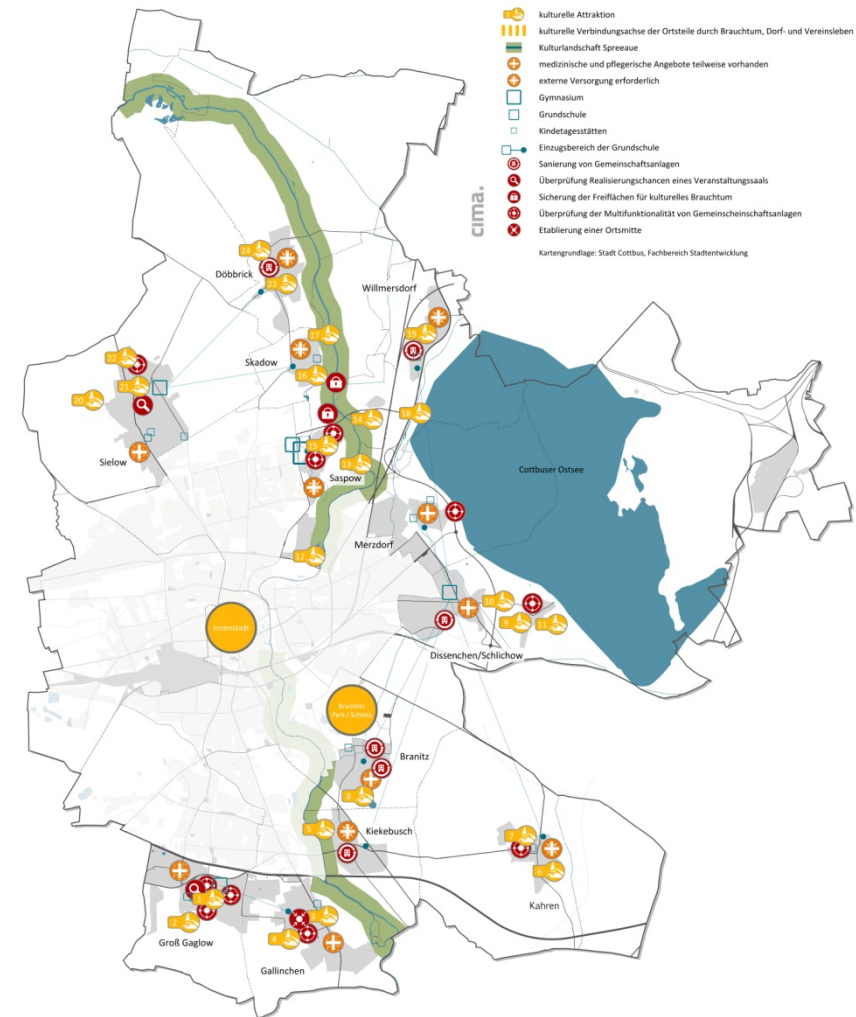
Strategische Leitlinien

- Tradition, Brauchtum und Vereinsleben und Nachbarschaften als Eckpfeiler des sozialen Miteinanders stärken:
- Neue Ortsmitte in Gallinchen schaffen
- Sanierung sozialer Infrastrukturen
- Weiterer Prüfbedarf für größere multifunktionale Angebote in Groß Gaglow und Sielow
- Multifunktionalere Nutzung im Bestand
- Multifunktionale Ausnutzung der Ostseepotenziale
- Nutzung wichtiger Freiflächen fürs Brauchtum sichern



Strategische Leitlinien

- Erhalt zeitgemäßer Zustand von Betreuungs- und Bildungsangeboten und Vernetzung auf Basis der Einzugsbereiche der Grundschulen
- Optimierung der Vernetzung der kulturellen Attraktionen
- Eigenständigkeit im Alter auch in den OT bestmöglich erhalten, durch ambulante DL., wohnortnahe Leistungen, generationengerechte Anbindungen, Erhalt vorhandener Angebote, kleine Wohnungen...
- Vereinbarkeit von Familien und Beruf fördern





Das strategische Entwicklungskonzept

Handlungsfeld „Natur, Umwelt und Grünflächen“

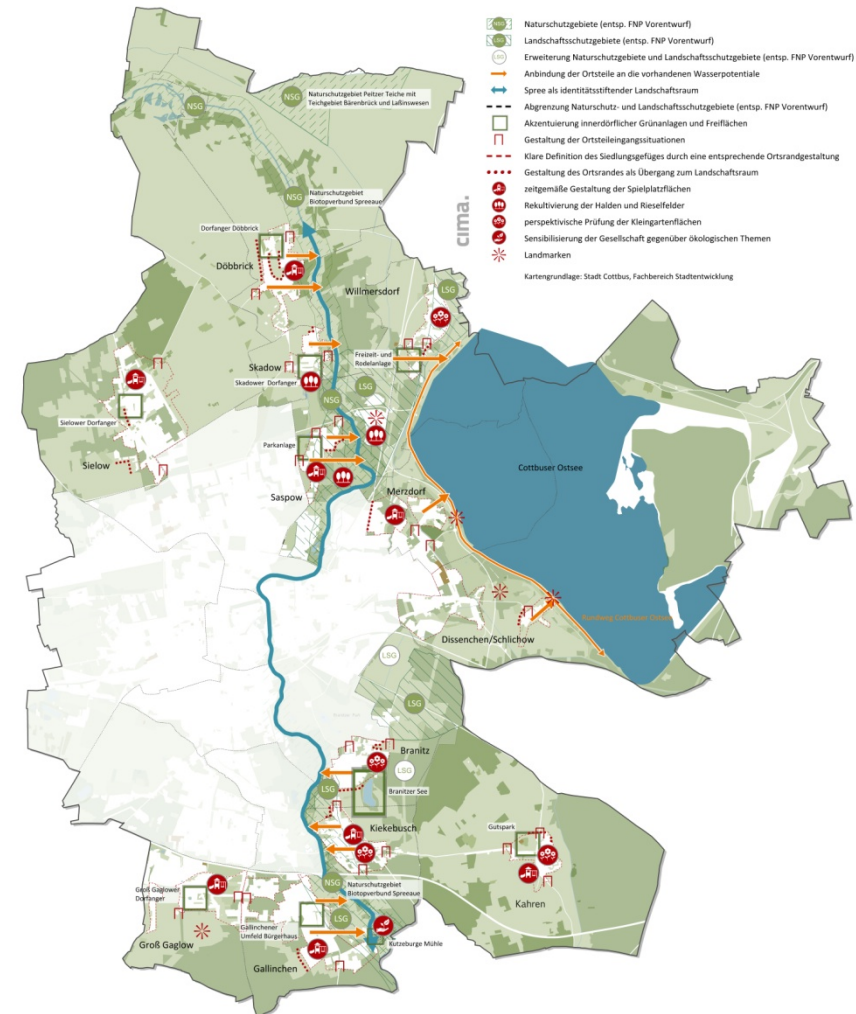
Strategische Leitlinien

- Erhalt des prägenden Nebeneinander von Siedlungs- und Landschaftsraum
- Identifikationswert der Ortseinfahrten und Ortsränder stärken
- Die NSGs und LSGs sind aufgrund ihre hohen Bedeutung zu schützen in Teilen auch auszuweiten
- Im Sinne von Akzeptanz und Transparenz sind fehlende Verordnung vom Land einzufordern
- Verknüpfung der Qualitäten des Ostsees und der Spree mit allen OT



Strategische Leitlinien

- Umweltpädagogische Nutzung der naturräumlichen Qualitäten
- Rekultivierung von Halden und Rieselfeldern
- Sukzessive Beseitigung des Spielflächendefizites
- Gestaltung innerörtl. Grünräumen: generationengerecht, ökologisch und sozial funktional
- Perspektivisch: Überprüfung Zusammenlegungspotenziale Kleingärten





STADT COTTBUS | CHÓŠEBUZ

cima.

Das Handlungsprogramm

Stadtentwicklung

Marketing

Regionalwirtschaft

Einzelhandel

Wirtschaftsförderung

Citymanagement

Immobilien

Organisationsberatung

Kultur

Tourismus

Inhalte

ortsteilspezifische
Maßnahmenkataloge



ortsteilspezifische
Ziele



ortsteilspezifische
Maßnahmen

Schlüsselprojekte

Aufbau

tabellarische Übersicht



textliche Erläuterung



Dorfentwicklungs-
pläne

Projektübergreifende Konzeptionsebene

Projektbeginn

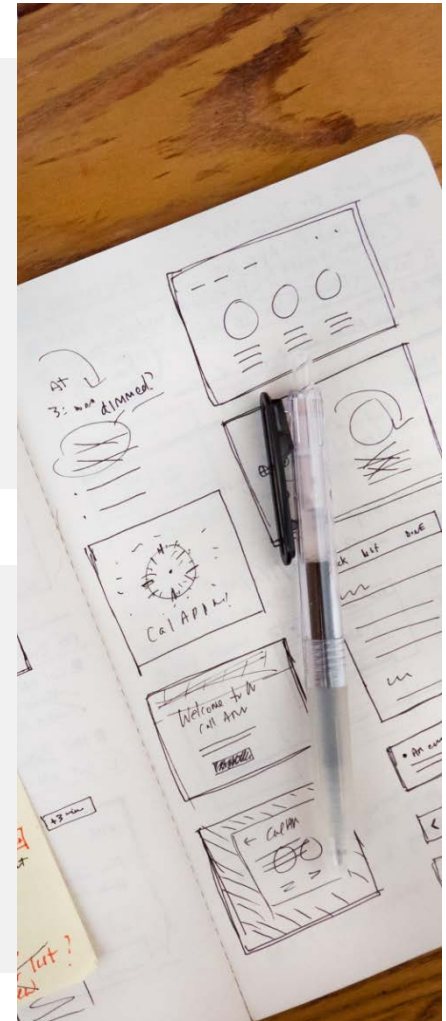
Priorität

Projektspezifische Detailebene

Akteure?

Kosten?

Förderkulisse?





STADT COTTBUS | CHÓŠEBUZ

cima.

Die Schlüsselprojekte der Ortsteile

Stadtentwicklung

Marketing

Regionalwirtschaft

Einzelhandel

Wirtschaftsförderung

Citymanagement

Immobilien

Organisationsberatung

Kultur

Tourismus

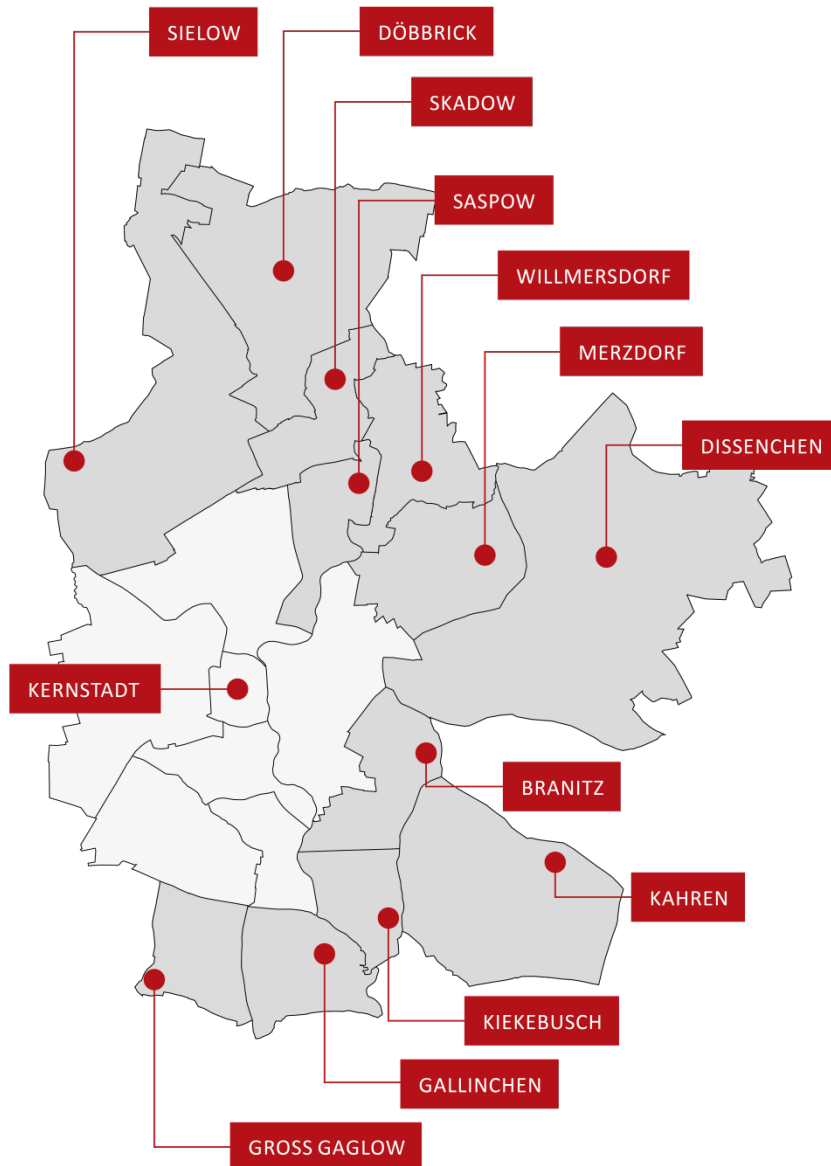
Die Schlüsselprojekte der Ortsteile

Eine kleine Übersicht



STADT COTTBUS | CHÓSEBUŽ

cima.



- Jedes Schlüsselprojekt als Lösungsansatz für ortsteil-spezifische Herausforderungen
- Ortsteilübergreifende Schlüsselprojekte bedienen den Gesamtkontext zwischen den Ortsteilen
- rund 60 Schlüsselprojekte in den Ortsteilen
- rund 10 ortsteilübergreifende Schlüsselprojekte

Die Schlüsselprojekte der Ortsteile

Einige Key Facts zum Handlungsprogramm



STADT COTTBUS | CHÓŠEBUZ

cima.



DAS ORTSTEILENTWICKLUNGSKONZEPT IN ZAHLEN

ortsteilspezifische
Handlungsprogramme

150 OBERZIELE

352 UNTERZIELE

55 SCHLÜSSELPROJEKTE

ortsteilübergreifendes
Handlungsprogramm

27 OBERZIELE

73 UNTERZIELE

10 SCHLÜSSELPROJEKTE

DIE SPANNWEITE

Kiekebusch

7 Oberziele

16 Unterziele

2 Schlüsselprojekte

Dissenchen

22 Oberziele

47 Unterziele

6 Schlüsselprojekte



DIE VERTEILUNG NACH DEN 5 HANDLUNGSFELDER



15%

Wohnen



21%

Gewerbe, Einzelhandel
und Tourismus



33%

Verkehr und
Stadttechnik



13%

Kultur, Soziales und
Gesundheit



18%

Natur, Umwelt und
Grünflächen



Schlüsselprojekte Groß Gaglow

Gewährleistung
einer modernen
Schulwegsicherung

Gewährleistung der
fußläufigen Ver-
netzung innerhalb
des Ortsteils

Gestaltung + Pflege
der innerdörflichen
Freiräume, ins. Der
Teiche

Entwicklung einer
sozialen Dorfmitte



Schlüsselprojekte Gallinchen

Etablierung einer
Dorfmitte

Realisierung eines
multifunktionalen
Bürgerhauses

Entlastung B97 +
der Grenzstr. durch
Realisierung (3. VA
Ortsumgehung)

Anlage eines
öffentlich zugäng-
lichen Spielplatzes
in zentraler Lage

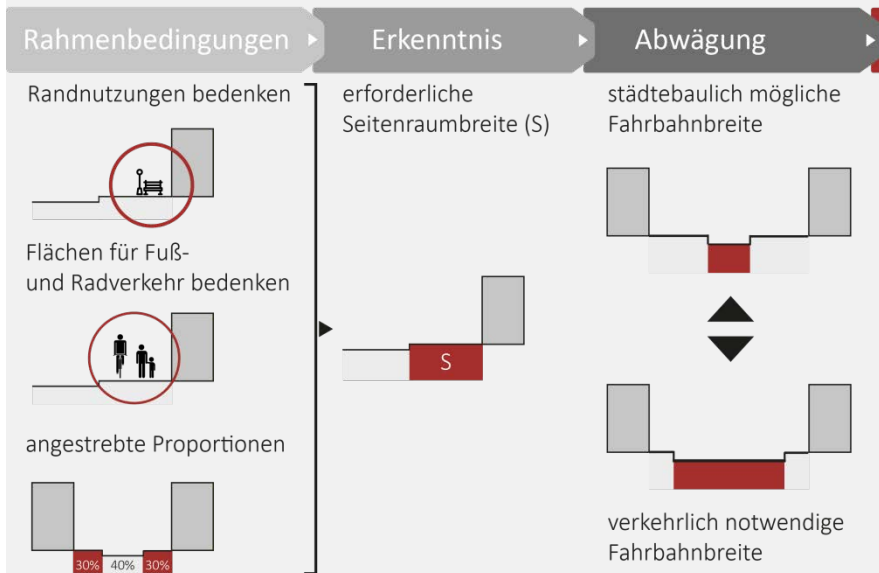
Förderung von
Profilbildenden
Maßnahmen



Schlüsselprojekte Kiekebusch

Grundhafte
Erneuerung der
Bahnhofstraße bis
Madlow

Pflege der
öffentlichen
Grünanlagen



Schlüsselprojekte Kahren

Ausweisung von
Wohnbauflächen für
die mittelfristige
Eigenentwicklung

Entwicklung eines
zentral gelegenen
Spielplatzes

Entwicklung der
Alten Schule inkl.
des Gutparks

Instandsetzung von
Haupterschließungs-
straßen einschl.
Fuß- und
Radwegen



Schlüsselprojekte Branitz

Gewährleistung
einer attraktiven
Radwegeanbindung
an die Innenstadt

Umgestaltung der
Kiekebuscher Str. +
Vermeidung von
Durchgangsverkehr

Sicherung der
Schulwege &
Verknüpfung mit
dem Ostsee

Erhalt, Sanierung
und Entwicklung
des Vereinsheims in
der Dorfmitte

Realisierung der
Ortsumgehung

Erhöhung der
Verkehrssicherheit
unter Einbeziehung der
Busverbindungen



Schlüsselprojekte Dissenchen

Erhalt der dörtl.
Siedlungsstruktur
Schlichows durch
behutsame Eigen-
entwicklung

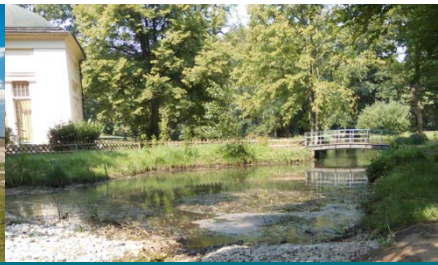
Nutzung von
infrastrukturellen
Einrichtungen des
Cottbuser Ostsees

Anlage einer neuen
Dorfmitte

Vermeidung von
ortsfremden Durch-
gangsverkehren durch
gezielte Maßnahmen

Umwandlung GE
Dissenchen Nord I
zu Gunsten eines
attraktiven MI

Durchgehender
Gehweg zw. Dissen-
chen & Schlichow
einschl. besserer
Beleuchtung



Schlüsselprojekte Merzdorf

Behutsame
Eigenentwicklung
des Ortsteils

Prüfung steigender
Verkehrsbelastung

Renaturierung der
Tranitzfließ

Bedarfsgerechte
Sanierung der
Merzdorfer
Bahnhofstraße

Lenkung des
Verkehrs auf die
Seestraße



Schlüsselprojekte Willmersdorf

Gestaltung &
Anbindung des
innerdörf. Rad-
wegenetzes an den
Cottbuser Ostsee

Errichtung einer
Brücke für Fußgänger
+ Radfahrer über den
Hammergraben

Entwicklung des
Bereichs rund um das
zukünftige
Gemeindezentrum

Entwicklung der
Flächenpotenziale im
Bereich des
Einrichtungshauses
Willmersdorf

Behutsame
Wohnbauflächen-
entwicklung durch
Innenentwicklung



Schlüsselprojekte Saspow

Künftige
Wohnbauflächen-
entwicklung unter
Berücksichtigung strat.
Ausrichtung

Gewährleistung der
guten Anbindung an die
Nahversorgungs-
möglichkeiten

Erhalt der
Umfeldqualitäten durch
kontinuierliche
Aufwertung und Pflege

Erstellung eines
Nachnutzungskonzept
es der Deponie ab
dem Jahr 2020

Rekultivierung der
Rieselfelder zu
Gunsten eines
ortsteilnahen
Grünraums

Aufwertung und Pflege
der identitäts-
stiftenden Spree- und
Auenwiesen



Schlüsselprojekte Skadow

Behutsame
Flächenentwicklung
(Baugebiete Am
Graben/Skadow
Schulstraße)

Radweg entlang der
Saspower
Landstraße

Nutzbarkeit der
Spreewiesen zur
Pflege des
Brauchtums erhalten

Anlage eines
Rastplatzes an der
Spree und Belags-
erneuerung des Rad-
weges Rg. Maiberg

Beseitigung oder
Gestaltung der
mineralisierten
Mutterbodenhalde



Schlüsselprojekte Sielow

Grundhafter Ausbau
der Gehwege

Schaffung und
Aufwertung der
Anbindung an das
überörtliche
Radwegenetz

Prüfung der
Revitalisierungs- und
Umsetzungschancen
der Gaststätte Sielow

Aufwertung der
innerdörflichen
Landschaftsräume
durch attraktive
Grüngestaltung



Schlüsselprojekte Döbbrick

Ortsteilverträgliche
Baulückenschließung
von Wohnquartieren,
tlw. durch
Außenbereichssatzung

Erneuerung Döbbricker
Dorfstraße und der
Straße Döbbrick Süd

Neugestaltung des
Dorfangers rund um
die Kirche unter
Einbeziehung der
Döbbricker Landstr.

Sanierung der Alten
Schule



Ortsteilübergreifende Schlüsselprojekte

Ortsteilübergreifende
Positionierung der an
die Spree grenzenden
Ortsteile (Wege,
Schilder, Marketing)

Bedarfsgerechter
Erhalt, Instandsetzung
und ggf. Ausbau der
KiTas in den Ortsteilen

Modernisierung im
Bestand

Schaffung
generationsgerechter
Wohnangebote in den
Ortsteilen

Instandsetzung und
Pflege von öffentlichen
Grünräumen

Aufwertung der
Ortsrandgestaltung
ohne Eingriffe in den
privaten Bestand als
Zukunftsthema

Baukultur als
langfristiges
Zukunftsthema, keine
Eingriffe in den
Bestand

Prüfung der
Verringerung der
Lärmbelastungen
durch die Autobahnen

Realisierung des 2.
& Einforderung des
3. VA der
Ortsumgehung

Erweiterung der
Möglichkeiten nach
KAG Brandenburg



Ortsteilübergreifende Schlüsselprojekte

Ortsteilübergreifende
Positionierung der an
die Spree grenzenden
Ortsteile (Wege,
Schilder, Marketing)

Bedarfsgerechter
Erhalt, Instandsetzung
und ggf. Ausbau der
KiTas in den Ortsteilen

Modernisierung im
Bestand

Schaffung
generationsgerechter
Wohnangebote in den
Ortsteilen

Instandsetzung und
Pflege von öffentlichen
Grünräumen

Aufwertung der
Ortsrandgestaltung
ohne Eingriffe in den
privaten Bestand als
Zukunftsthema

Baukultur als
langfristiges
Zukunftsthema, keine
Eingriffe in den
Bestand

Prüfung der
Verringerung der
Lärmbelastungen
durch die Autobahnen

Realisierung des 2.
& Einforderung des
3. VA der
Ortsumgehung

Erweiterung der
Möglichkeiten nach
KAG Brandenburg



STADT COTTBUS | CHÓŠEBUZ

cima.

Abschluss und Ausblick

Stadtentwicklung

Marketing

Regionalwirtschaft

Einzelhandel

Wirtschaftsförderung

Citymanagement

Immobilien

Organisationsberatung

Kultur

Tourismus

Kurzfristig

- Zuständigkeiten (siehe Maßnahmenprogramm) klar kommunizieren
- Prozessualen Charakter: Bürger kontinuierlich mitnehmen (OBR + Verwaltung)
- AG Ortsteile als zentrales Gremium zur Bündelung

Dauerhaft

Monitoringkonzept das bestehende Strukturen nutzt

- Maßnahmenprogramme als fester Baustein für die Ortsteilrundgänge
- Alle 2 Jahre (ein Turnus) summarischer, mündlicher Bericht durch Verwaltung
- Alle 4 Jahre schriftlicher Evaluationsbericht durch Verwaltung in Abstimmung mit AG Ortsteile
- Nach 7 bis 10 Jahren Fortschreibung

Diese Folien fallen unter § 2 Abs. 2 sowie § 31 Abs. 2 des Gesetzes zum Schutze der Urheberrechte (D) und sind auch durch europäisches Recht geschützt.

Es wurden möglicherweise Fotos, Grafiken u.a. Abbildungen zu Layoutzwecken oder als Platzhalter verwendet, für die keine Nutzungsrechte für einen öffentlichen Gebrauch vorliegen. Jede Weitergabe, Vervielfältigung oder gar Veröffentlichung kann Ansprüche der Rechteinhaber auslösen.

Entwurfsvorlagen und Ausarbeitungen der CIMA können gutachterliche Ausführungen und Bewertungen enthalten, die bei unsachgemäßer Verwendung (z.B. Weitergabe, Vervielfältigung oder Veröffentlichung) einen Vermögensschaden verursachen können. Wer diese Unterlage – ganz oder teilweise – in welcher Form auch immer weitergibt, vervielfältigt oder veröffentlicht übernimmt das volle Haftungsrisiko gegenüber den Inhabern der Rechte, stellt die CIMA Beratung + Management GmbH von allen Ansprüchen Dritter frei und trägt die Kosten der ggf. notwendigen Abwehr von solchen Ansprüchen durch die CIMA Beratung + Management GmbH.

Diese Folien dürfen ohne gesonderte schriftliche Genehmigung weder ganz noch ausschnittsweise in Dokumentationen oder Protokollen wiedergegeben werden. Veranstalter von Vorträgen und Seminaren erwerben keinerlei Rechte am geistigen Eigentum der CIMA und ihrer Mitarbeiter.