

GEWERBEFLÄCHENKONZEPT COTTBUS

AUSSCHUSS BAU UND VERKEHR



BILDNACHWEIS: LANDESVERMESSUNG UND GEOBASISINFORMATION BRANDENBURG (2019).

INHALT

- 1** ÜBERSICHT GFK
- 2** FLÄCHENMONITORING
- 3** STANDORTBLÄTTER
- 4** FLÄCHENBEDARF
- 5** ENTWICKLUNGSEMPFEHLUNGEN

1 ÜBERSICHT GFK

PROJEKTSTRUKTUR

ANALYSEPHASE

- | Analyse der sozioökonomischen Rahmendaten (u. a. Demografie, Arbeitsmarkt, Wirtschaftsstruktur, Wertschöpfung)
- | Analyse der übergeordneten Trends und Implikation für den Standort Cottbus
- | Analyse des Gewerbeflächenmarktes (Flächenumsatz bebaute/unbebaute Flächen)
- | Expertengespräch

KONZEPTPHASE

- | Aufzeigen übergeordneter Trends der Gewerbeflächennachfrage
- | Flächenbedarfsberechnung 2030
- | Qualitative Aspekte der Nachfragestruktur
- | GIS-basierte Flächenerhebung (u. a. Größe, Planungsstatus, Erschließung, Verfügbarkeit)
- | Abgleich Flächenbedarf und Flächenangebot (quantitativ und qualitativ)
- | Entwicklungsempfehlungen (standortpolitische Leitlinien)

PRODUKTPHASE

- | Digitales Informations- und Standortsystem (auf Basis der Datengrundlage der Stadt Cottbus)
- | Entwicklung eines Flächenmonitoringsystems/ Datenmodell
- | Gesamtstädtisches Standort- und Entwicklungskonzept
- | Ergebnisbericht

QUELLE: GEORG CONSULTING (2019).

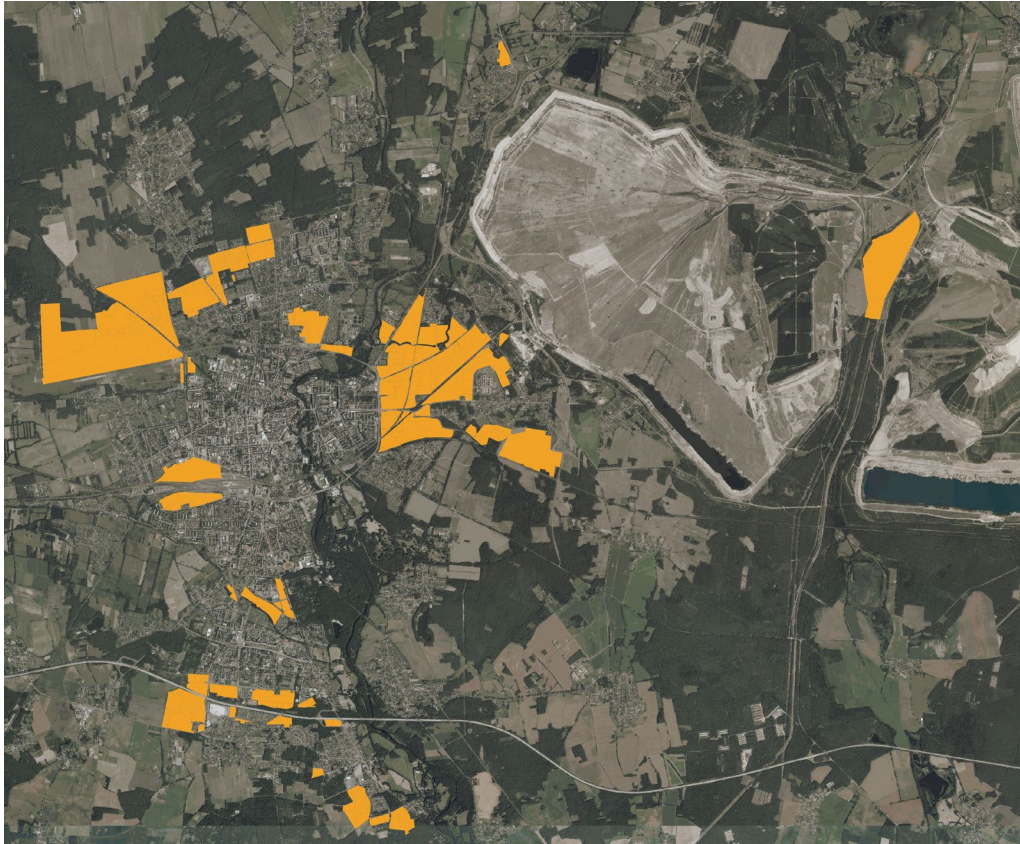
INHALT

- 1 ÜBERSICHT GFK
- 2 **FLÄCHENMONITORING**
- 3 STANDORTBLÄTTER
- 4 FLÄCHENBEDARF
- 5 ENTWICKLUNGSEMPFEHLUNGEN

2 FLÄCHENMONITORING

FLÄCHENERHEBUNG

ERFASSTE FLÄCHEN IN COTTBUS (AUSZUG AUS GIS-SYSTEM)



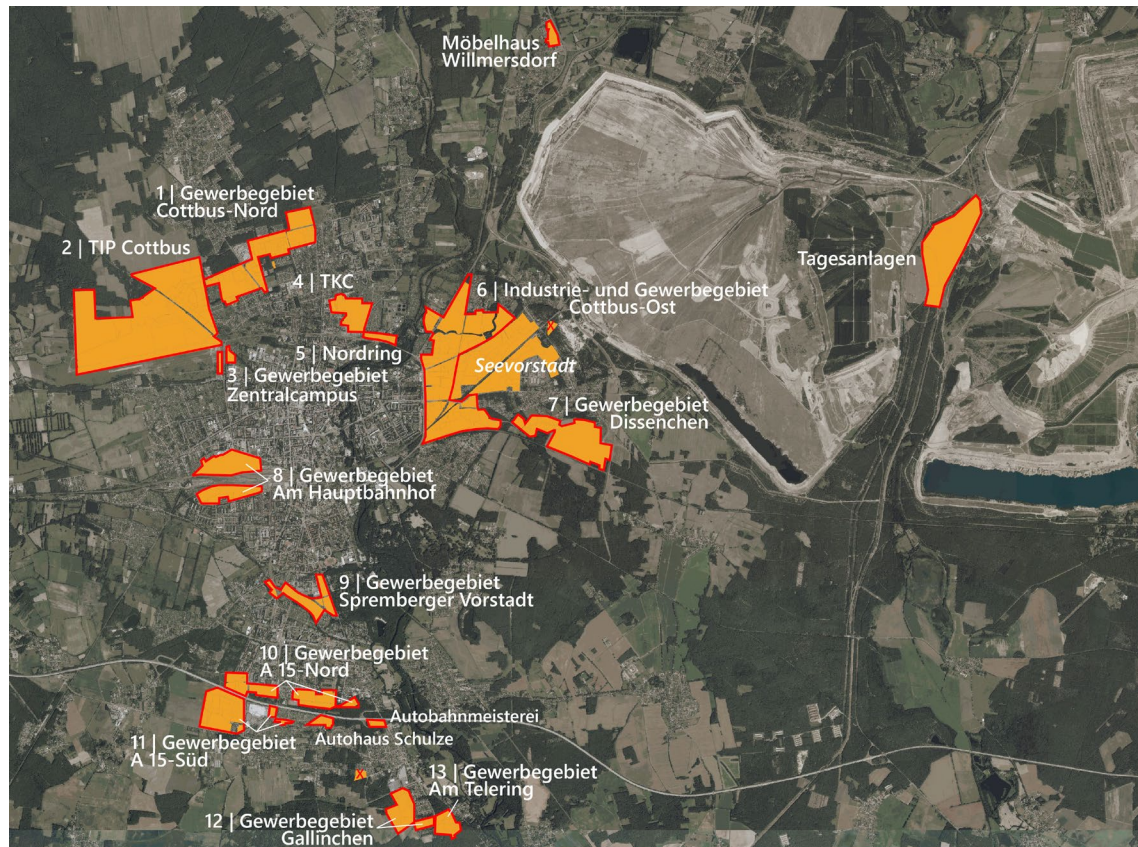
QUELLE: BFR (2019).

- | Enge Kooperation und Abstimmung mit der Stadt Cottbus
- | Umfassende digitale Erfassung der Flächensituation von 966 Hektar bzw. 627 Einzelflächen (Grundstücke und Flächenpotenziale)
- | Nutzungszuordnung der Einzelflächen anhand der Wirtschaftszweigstatistik (Stichtag: 31.07.2019)
- | Informationen zu den Einzelflächen:
 - | Adresse
 - | Größe
 - | meist Firmenbezeichnung & Unternehmenshomepage
 - | Restriktionen
 - | Verfügbarkeit
 - | Planungsrecht
- | **So sind qualifizierte Aussagen zur Struktur, zur Dichte und zum Branchenbesatz sowie zu Flächenpotenzialen möglich!**

2 FLÄCHENMONITORING

NEUZUORDNUNG INDUSTRIE- UND GEWERBESTANDORTE

ÜBERSICHT NEUZUORDNUNG



QUELLEN: BFR (2019); GEORG CONSULTING (2019).

- | Im Zuge der Erstellung des Gewerbeflächenkonzeptes erfolgte eine Neuordnung der 44 untersuchten Standorte
- | Räumlich zusammenhängende Standorte wurden zusammengefasst, sodass es nun noch 13 (Industrie- und) Gewerbegebiete mit neuen Gebietsbezeichnungen sowie vier weitere Gewerbestandorte gibt.
- | In vier Fällen wird eine (rein) gewerbliche Standortentwicklung nicht weiter verfolgt:
 - | Am Merzdorfer Weg (12) und Dissenchen Nord (14), die zukünftig als Mischgebiet die Seeachse bilden
 - | Eichenstraße (28)
 - | Becker & Armbrust

2 FLÄCHENMONITORING

FLÄCHENERHEBUNG

ÜBERSICHT SYSTEMATIK DER FLÄCHENERHEBUNG



- | **Hinweis:** Im Rahmen der Flächen-erhebung ist zwischen der **Bruttofläche** und der **Nettofläche** zu unterscheiden.
- | Die **Bruttofläche** bezieht sich auf die Gesamtfläche eines Standortes bzw. Gewerbegebietes.
- | Bei der **Nettofläche** handelt es sich um die tatsächlich verwertbare Fläche für Unternehmen (Gewerbegrundstücke).
- | Die **Nettofläche** ergibt sich also aus der Bruttofläche abzüglich der Straßeninfrastruktur, öffentlichen Parkplätze, Abstands- und Grünflächen, Flächen für Entwässerung und Lärmschutz etc.

2 FLÄCHENMONITORING

FLÄCHENERHEBUNG

ÜBERSICHT SYSTEMATIK DER FLÄCHENERHEBUNG

NACHWEISLICH WIRTSCHAFTLICH GENUTZT: 424 HA (NETTO)

LAND- UND FORSTWIRTSCHAFT: 0,4 HA

BERGBAU: 58 HA

VERARBEITENDES GEWERBE: 10 HA

ENERGIEVERSORGUNG: 39 HA

WASSERVER-, ABWASSER-/ABFALLENTSORGUNG: 26 HA

BAUGEWERBE: 29 HA

HANDEL (EINZEL-, GROß-, KFZ-HANDEL): 123 HA

VERKEHR UND LAGEREI: 86 HA

ANDERE WIRTSCHAFTSZWEIGE (DIENSTL.): 52 HA

VERSCHIEDENE GEWERBE OHNE ÜBERWIEGENDE NUTZUNG: -

WZ-ZUORDNUNG NOCH UNKLAR (Z. B. BEI NEUERRICHTUNG): 0,3 HA

NICHT WIRTSCHAFTLICH GENUTZT: 433 HA

AUSSCHLÜSSE (SONSTIGE NICHT
GEWERBLICHE NUTZUNGEN): 106 HA (NETTO)

BRACHEN: 191 HA (BRUTTO)

FREIE FLÄCHEN: 99 HA (BRUTTO)

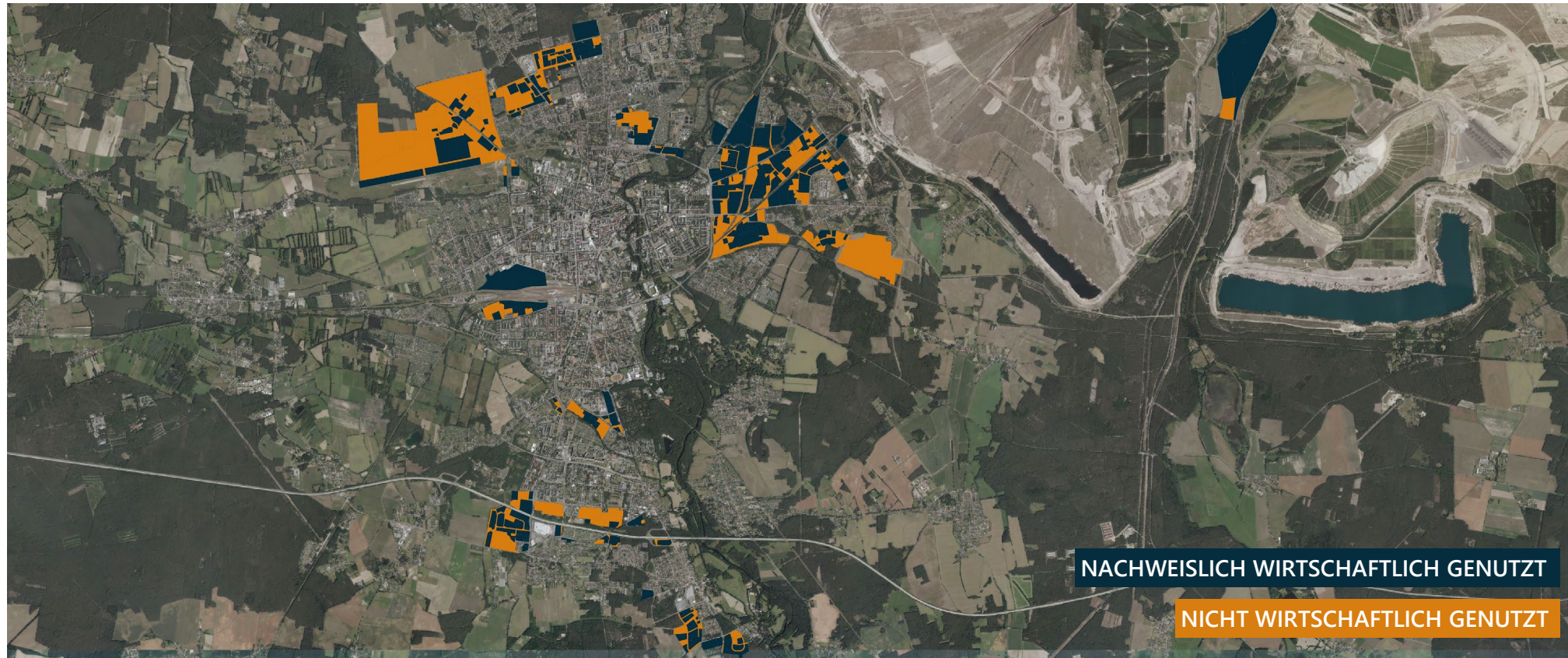
LEERSTAND: 37 HA (NETTO)

QUELLE: BFR (2019).

2 FLÄCHENMONITORING

FLÄCHENERHEBUNG

ÜBERSICHT FLÄCHENNUTZUNG (WIRTSCHAFTLICH UND NICHT WIRTSCHAFTLICH GENUTZT)

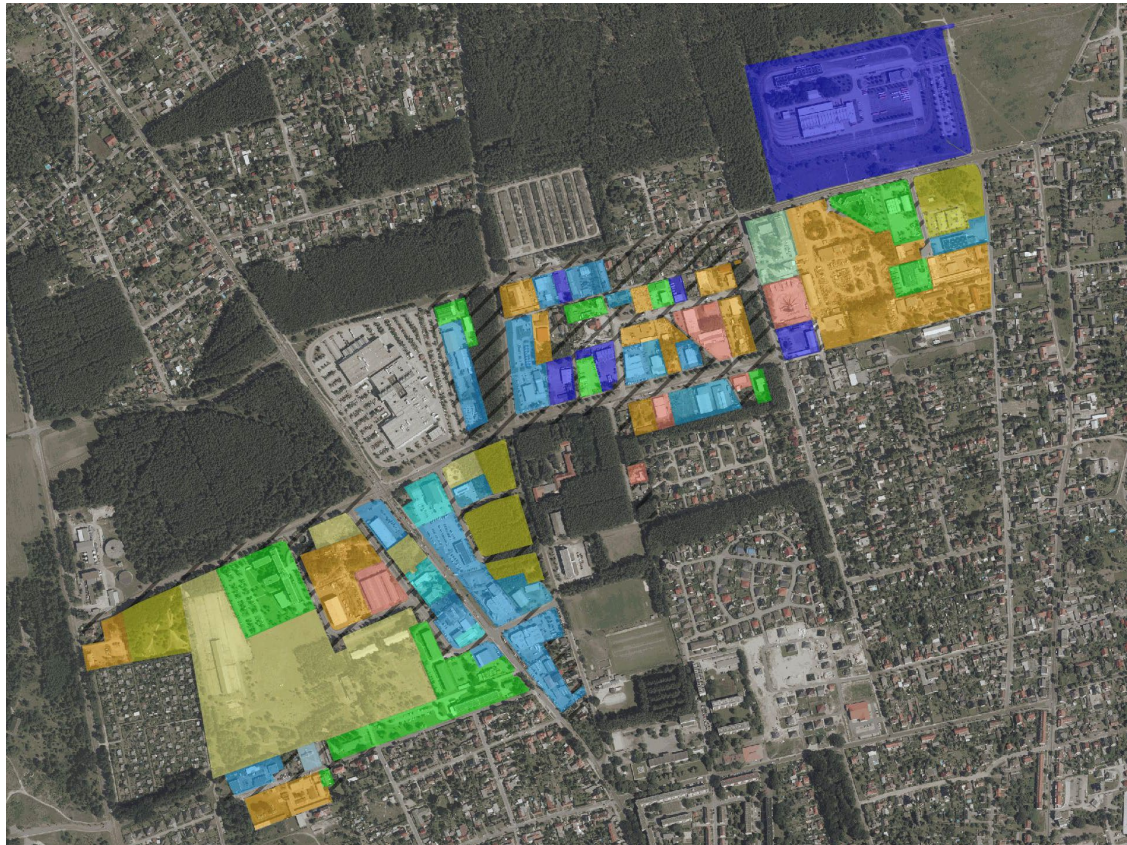


QUELLE: BFR (2019).

2 FLÄCHENMONITORING

FLÄCHENERHEBUNG

BEISPIEL FLÄCHENERFASSUNG IM GEWERBEGEBIET COTTBUS-NORD



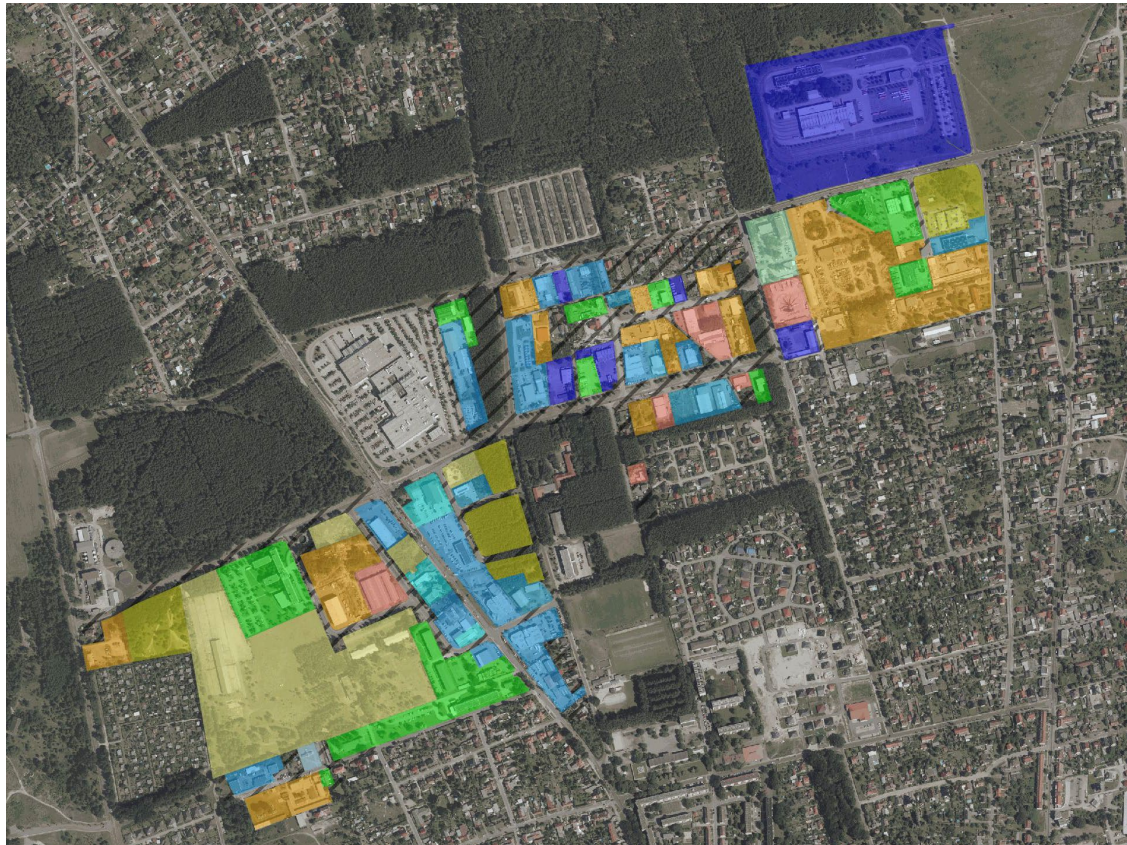
-  Andere Nutzungskategorien
-  Baugewerbe
-  Bergbau und Gewinnung von Steinen und Erden
-  Brachen
-  Energieversorgung
-  Großhandel
-  Sonstige nicht gewerbliche Nutzungen
-  Land- und Forstwirtschaft, Fischerei
-  Leerstand
-  Verarbeitendes Gewerbe
-  Verkehr und Lagerei
-  verschiedene Gewerbe ohne überwiegende Nutzung
-  Freie Flächen, vormals nicht gewerblich genutzt
-  Wasserversorgung, Abwasser- und Abfallentsorgung, Beseitigung von Umweltverschmutzungen
-  WZ-Zuordnung noch unklar (z.B. bei Neuerrichtung einer Betriebsstätte)
-  Kfz Gewerbe
-  Einzelhandel

QUELLE: BFR (2019).

2 FLÄCHENMONITORING

FLÄCHENERHEBUNG

BEISPIEL FLÄCHENERFASSUNG IM GEWERBEGEBIET COTTBUS-NORD | STANDORTBEZOGENE FLÄCHENBILANZ



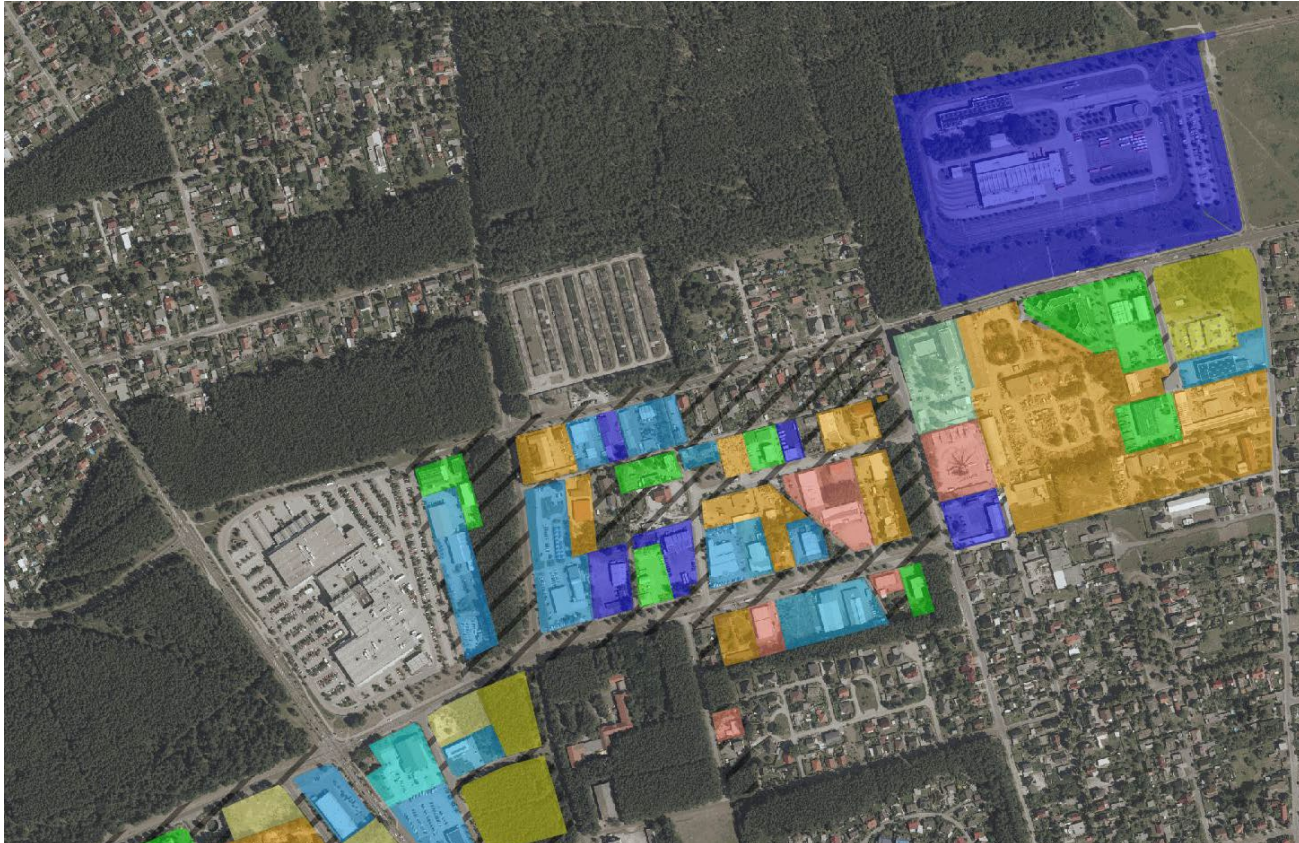
NUTZUNGSKATEGORIEN	HA	%
Ausschlüsse (Klassifikation außerhalb der WZ-Systematik)	16,3	20,5
Land- und Forstwirtschaft, Fischerei	-	-
Verarbeitendes Gewerbe	2,5	3,1
Energieversorgung	1,0	1,3
Wasserversorgung, Abwasser-/Abfallentsorgung, Beseitigung von Umweltverschmutzungen	0,2	0,2
Baugewerbe	12,3	15,4
Handel mit Kraftfahrzeugen, Instandhaltung und Reparatur von Kraftfahrzeugen	7,3	9,2
Großhandel	2,6	3,3
Einzelhandel (ohne Handel mit Kraftfahrzeugen)	1,2	1,5
Verkehr und Lagerei	11,6	14,7
Andere Wirtschaftszweige	8,1	10,2
Verschiedene Gewerbe ohne überwiegende Nutzungen	-	-
WZ-Zuordnung noch unklar (z. B. bei Neuerrichtung einer Betriebsstätte)	-	-
Brache	11,7	14,7
Leerstand	0,4	0,5
Freie Fläche	4,3	5,5
Summe	79,4	100,0

QUELLE: BFR (2019).

2 FLÄCHENMONITORING

FLÄCHENERHEBUNG | DEFINITION: AUSSCHLÜSSE

BEISPIEL FÜR AUSSCHLÜSSE IM GEWERBEGEBIET COTTBUS-NORD



| Bei **Ausschlüssen** handelt es sich im Wesentlichen um nicht gewerblich bzw. ungenutzte Flächen, wie etwa:

- | öffentliche Erschließungsstraßen und Parkplätze
- | planungsrechtlich vorgeschriebene Grünflächen
- | Regenrückhaltebecken
- | Wohnhäuser und Gärten in Gewerbegebieten

| **Hinweis:** Bei bisher nicht erschlossenen größeren Flächen (z. B. westlicher Bereich TIP) werden anteilig Flächen für Straßen, Parkplätze, Abstands- und Grünflächen Entwässerung etc. abgezogen.

2 FLÄCHENMONITORING

FLÄCHENERHEBUNG | DEFINITION: BRACHEN

BEISPIEL FÜR BRACHEN IM INDUSTRIE- UND GEWERBEGEBIET COTTBUS-OST



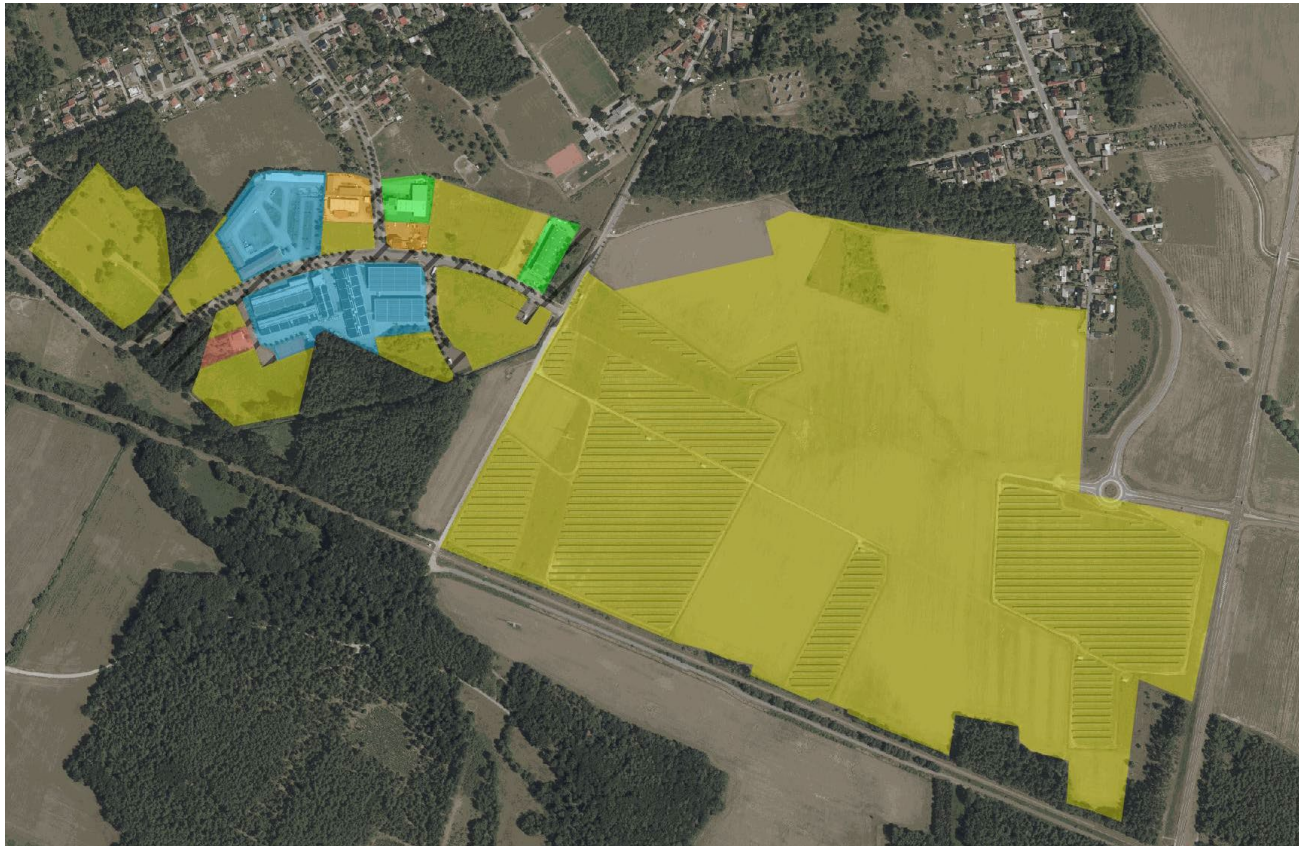
- | Bei **Brachen** handelt es sich um industriell vorgenutzte und zwischenzeitlich für längere Zeiträume brachgefallene Flächen, auch „gewerbliche Brachflächen“ genannt.
- | Besonders viele Brachflächen befinden sich im Industrie- und Gewerbegebiet Cottbus-Ost (siehe Luftbilder) sowie im TIP.

QUELLE: LGB LANDESVERMESSUNG UND GEOBASISINFORMATION BRANDENBURG (2019).

2 FLÄCHENMONITORING

FLÄCHENERHEBUNG | DEFINITION: FREIE FLÄCHEN

BEISPIEL FÜR FREIE FLÄCHEN IM GEWERBEGEBIET DISSENCHEN



- | Eine **freie Fläche** ist eine gewerblich nicht vorgenutzte, aber planungsrechtlich entsprechend gewidmete Fläche.
- | Auf den erhobenen **freien Flächen** fand zum Zeitpunkt der Erfassung keine wirtschaftliche Aktivität statt. Sie sind also ungenutzt.
- | Es kann jedoch sein, dass einzelne Flächen bereits vermarktet wurden oder Betriebe freie Flächen bereits vor längerer Zeit erworben haben, aber noch nicht nutzen. In diesem Fall spricht man von **betrieblichen Flächenreserven**.

2 FLÄCHENMONITORING

FLÄCHENERHEBUNG | DEFINITION: LEERSTAND

BEISPIEL FÜR LEERSTAND IM TIP COTTBUS



QUELLE: BFR (2019).

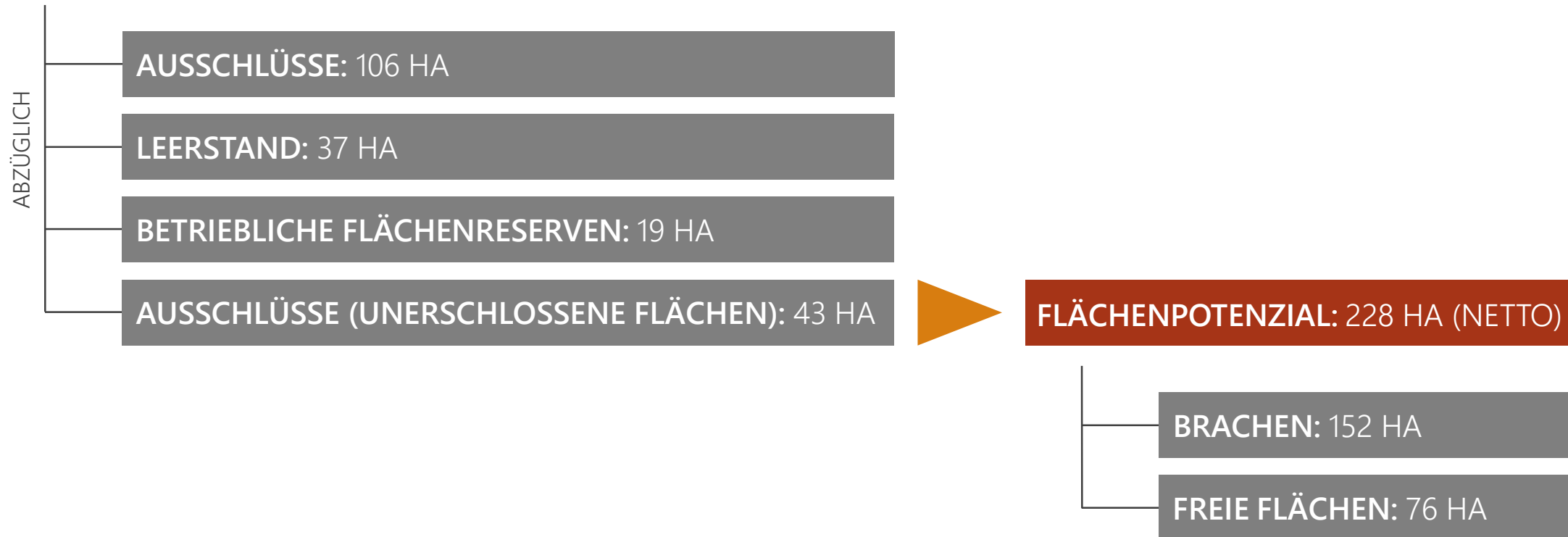
- | Der Begriff **Leerstand** bezieht sich auf Grundstücke mit gewerblich vorgenutzten Gebäuden und Flächen, die zum Zeitpunkt der Erfassung nur für einen kurzen Zeitraum nicht genutzt wurden. Sie stellen insofern ein gewisses Nutzungspotenzial dar.
- | In der Regel werden **Leerstände** aber über die stetige Neunutzung auf dem Gebrauchtimmobiliemarkt umgeschlagen.
- | Des Weiteren weisen die Gebäude/Grundstücke sehr betriebsspezifische Eigenschaften auf, weshalb nur Unternehmen mit ähnlichen Anforderungen an ein Betriebsgebäude/-gelände als Nachnutzer infrage kommen.
- | Aufgrund der genannten Aspekte werden **Leerstände** deshalb nicht pauschal dem allgemeinen Flächenpotenzial zugeordnet.

2 FLÄCHENMONITORING

FLÄCHENERHEBUNG

BERECHNUNG FLÄCHENPOTENZIAL IN COTTBUS

NICHT WIRTSCHAFTLICH GENUTZT: 433 HA (BRUTTO)

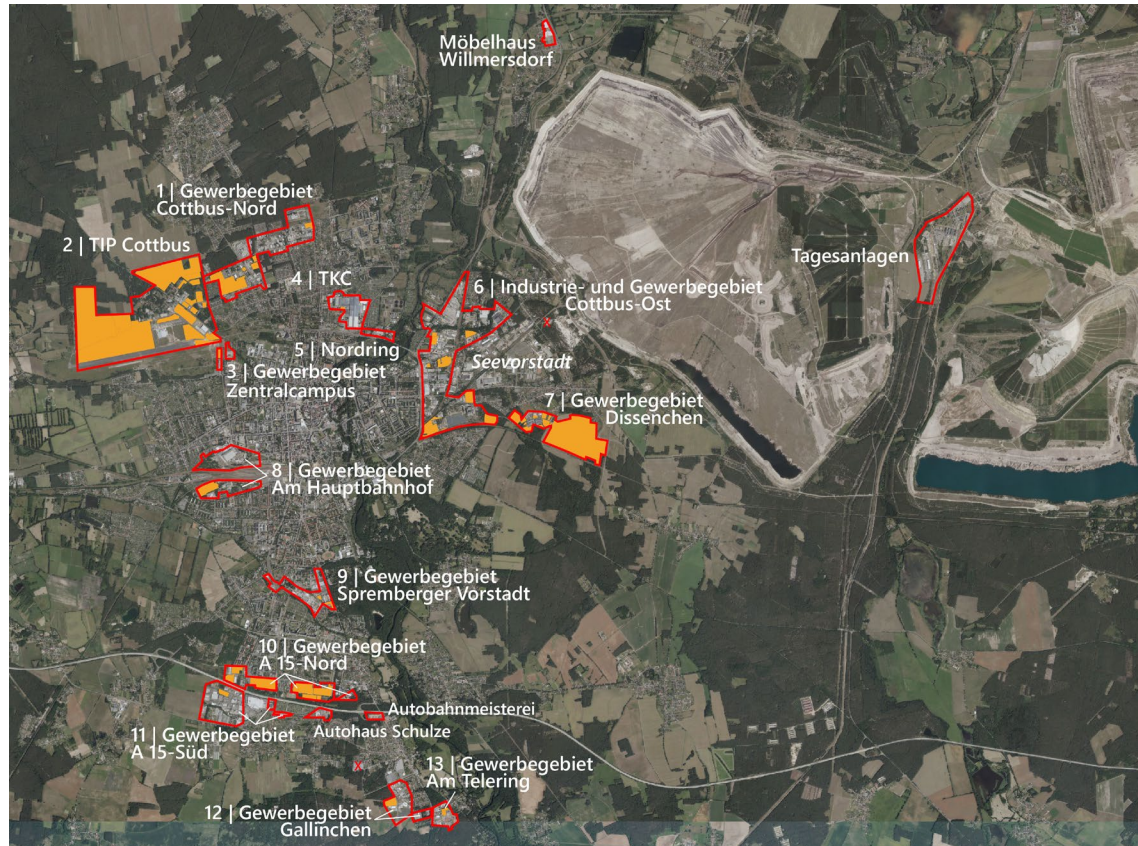


QUELLE: BFR (2019).

2 FLÄCHENMONITORING

FLÄCHENERHEBUNG

VERORTUNG DER FLÄCHENPOTENZIALE IN COTTBUS



STANDORT	VERFÜGBARE FLÄCHEN
1 Cottbus-Nord	14,6
2 TIP	126,7
3 Zentralcampus	-
4 TKC	0,4
5 Nordring	-
6 Cottbus-Ost	17,5
7 Dissenchen	42,1
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
Summe	227,5

QUELLE: BFR (2019).

2 FLÄCHENMONITORING

FLÄCHENERHEBUNG

RESTRIKTIONEN ALS VERWERTUNGSBESCHRÄNKUNGEN VON GEWERBEFLÄCHEN

- | Bundesweit treten häufig Hemmnisse bei der Entwicklung von Gewerbeflächen auf, welche allgemein als **Restriktionen** bezeichnet werden. Deshalb wurde die quantitative Erhebung der Flächenpotenziale durch eine qualitative Betrachtung der Restriktionen ergänzt. Sie schränken eine Verwertung ein, verhindern Sie aber nicht!
- | Die Erhebung der flächenbezogenen Restriktionen ist ein wichtiger Baustein, um zukünftig ein übergreifendes gewerbliches Flächenmanagement in Cottbus betreiben zu können. Anhand der gesammelten Informationen ergibt sich ein detailliertes Bild der aktuellen Flächensituation im Stadtgebiet und der tatsächlichen Flächenverfügbarkeit. Im Rahmen des Flächenmonitorings wurden die jeweiligen Flächenpotenziale drei Restriktionskategorien zugeordnet:
 - | **Flächen ohne Verwertungsbeschränkungen:** diese Flächen weisen keine Restriktionen auf
 - | **Flächen mit geringfügigen Verwertungsbeschränkungen:** Sofern öffentliche oder private Eigentümer nicht in der Lage sind, eine überschaubare Startinvestition – z. B. durch den Bau einer Verkehrsanbindung, die Herstellung der inneren Erschließung oder den Bau eines Lärmschutzwalls – zu tätigen; geringere Aufwände für die Eingriffe in Natur und Landschaft z. B. für Ausgleich und Ersatz sind hier ebenfalls zu nennen.
 - | **Flächen mit erhöhten Verwertungsbeschränkungen:** Hierbei handelt es sich im Regelfall um gewerbliche Brachen, deren Verwertung nur durch umfassende Aufbereitungs- und/oder Erschließungsmaßnahmen (z. B. Abriss, Altlasten) möglich ist, oder um Flächen, für die eine aufwendige äußere Erschließung erstellt werden muss.

2 FLÄCHENMONITORING

FLÄCHENERHEBUNG

ÜBERSICHT FLÄCHENPOTENZIALE IN COTTBUS

FLÄCHENPOTENZIAL: 228 HEKTAR (NETTO)



FLÄCHEN MIT RESTRIKTIONEN: 190 HA

GERINGFÜGIGE VERWERTUNGSBESCHRÄNKUNGEN: 37 HA

ERHÖHTE VERWERTUNGSBESCHRÄNKUNGEN: 153 HA



FLÄCHEN OHNE RESTRIKTIONEN: 38 HA

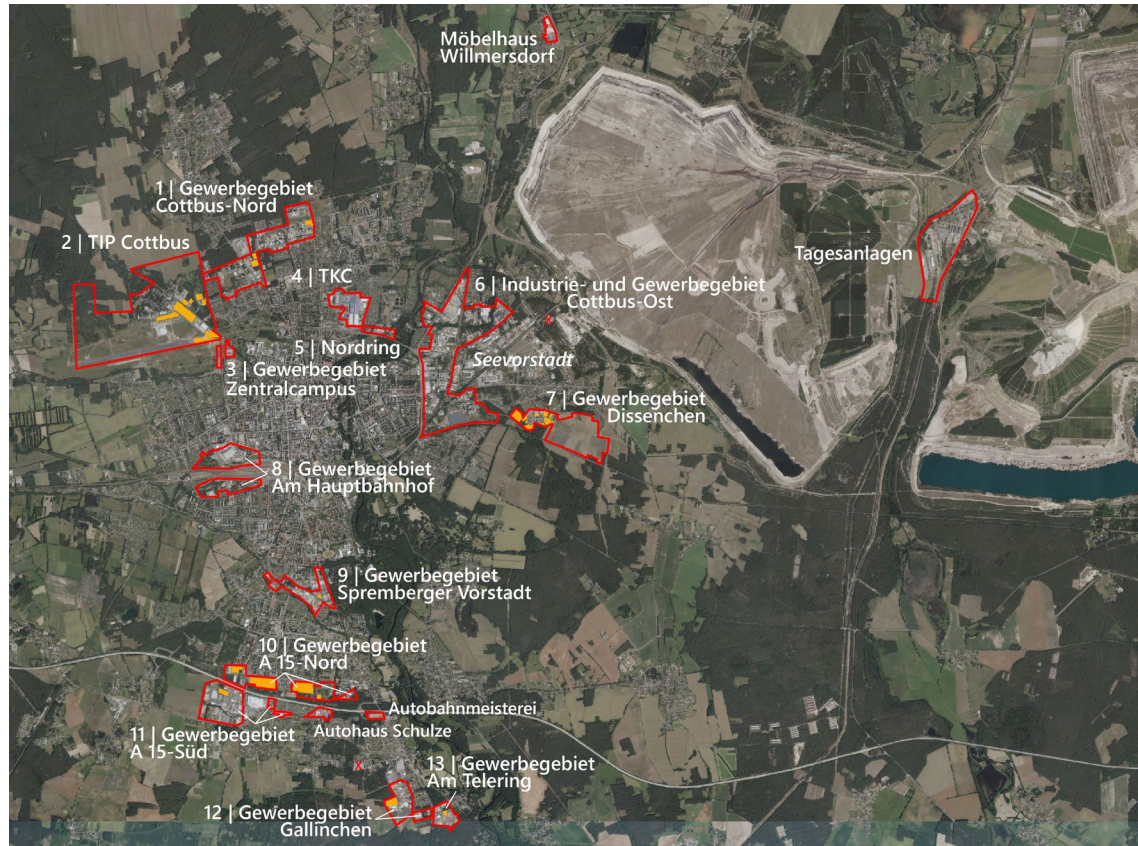
SOFORT VERFÜGBAR: 32 HA

LANGFRISTIG VERFÜGBAR: 6 HA

2 FLÄCHENMONITORING

FLÄCHENERHEBUNG

VERORTUNG DER FLÄCHENPOTENZIALE OHNE RESTRIKTIONEN IN COTTBUS



STANDORT	RESTRIKTIONSFREI
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
Summe	37,7

QUELLE: BFR (2019).

INHALT

- 1** ÜBERSICHT GFK
- 2** FLÄCHENMONITORING
- 3** **STANDORTBLÄTTER**
- 4** FLÄCHENBEDARF
- 5** ENTWICKLUNGSEMPFEHLUNGEN

3 STANDORTBLÄTTER

STANDORTBLÄTTER

BEISPIEL STANDORTBLATT GEWERBEGEBIET COTTBUS-NORD | INHALTLICHER AUFBAU (BILD NOCH PLATZHALTER)

GEBIETSBEZOGENE NUTZUNGSSTRUKTUR (AUSZUG GIS-SYSTEM)



QUELLE: BFR - BÜRO FÜR REGIONALANALYSE DORTMUND (2019).

GEBIETSBEZOGENE NUTZUNGSSTRUKTUR

NUTZUNGSKATEGORIEN	ha	%
0 - Ausschlüsse (Klassifikation außerhalb der WZ-Systematik)	16,3	20,5
A - Land- und Forstwirtschaft, Fischerei	-	-
C - Verarbeitendes Gewerbe	2,5	3,1
D - Energieversorgung	1,0	1,3
E - Wasserversorgung, Abwasser-/Abfallentsorgung, Beseitigung von Umweltverschmutzungen	0,2	0,2
F - Baugewerbe	12,3	15,4
G - 45 - Handel mit Kraftfahrzeugen, Instandhaltung und Reparatur von Kraftfahrzeugen	7,3	9,2
G - 46 - Großhandel	2,6	3,3
G - 47 - Einzelhandel (ohne Handel mit Kraftfahrzeugen)	1,2	1,5
H - Verkehr und Lagerei	11,6	14,7
I - U - andere Wirtschaftszweige	8,1	10,2
X - verschiedene Gewerbe ohne überwiegende Nutzungen	-	-
Y - WZ-Zuordnung noch unklar (z. B. bei Neuerrichtung einer Betriebsstätte)	-	-
Z1 - Brache	11,7	14,7
Z2 - Leerstand	0,4	0,5
Z3 - Freie Flächen, vormals nicht gewerblich genutzt	4,3	5,5
Summe	79,4	100,0

QUELLE: GEORG CONSULTING (2019).

STANDORTINFORMATIONEN

GRUNDSTÜCKSMERKMALE	
EIGENTÜMER (PRIVAT STADT ANDERE)	Angaben müssen noch aktualisiert werden
AKTUELLE SITUATION GRUNDSTÜCKSNUTZUNG	<ul style="list-style-type: none"> 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, Waury 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	<ul style="list-style-type: none"> Straßenseitig voll erschlossen Inneres Straßennetz ist in Teilbereichen ggf. zu ergänzen Anbindung an Landesstraße L 51 ÖPNV-seitig z.T. erschlossen
STADTECHNISCHE ERSCHLIESSUNG	<ul style="list-style-type: none"> Fläche ist mit Trinkwasser, Schmutzwasserableitung, Gas, Elektroenergie und Nachrichten erschlossen Fernwärmesetzungsgebiet Äußere Erschließung der Fläche südlich von Cottbusverkehr ist über Querstraße und verlängerte Walther-Rathenau-Straße möglich
GRUNDSTÜCKSPREIS	10–80 €/m ²
BODENRICHTWERT (2018):	25–30 €/m ²
PLANUNGSRECHTLICHE SITUATION	FNP: Gewerbliche Baufläche Planungsrecht: § 30 BauGB, § 34 BauGB, § 35 BauGB
QUELLE: STADTVERWALTUNG COTTBUS (2019).	
STANDORTEINSCHÄTZUNG:	Fortentwicklung als Gewerbestandort; Nutzung der bestehenden Potenziale (Brachen, Leerstand, freie Flächen); städtebaulicher Handlungsbedarf in Teilbereichen (Neuordnung, Aufwertung, Nachverdichtung); Telekom-Fläche: Prüfung für ein Mischgebiet mit Wohnnutzung in Teilbereichen wird empfohlen
ZIELGRUPPEN:	Handwerk, Dienstleistungen, serviceorientierte und technische Dienstleistungen, Kfz-bezogene Nutzungen
RESTRIKTIONSNIWEAU:	gering/schwerwiegend (Sukzessionswald)
FLÄCHENPOTENZIAL:	14,9 Hektar

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

3 STANDORTBLÄTTER

STANDORTBLÄTTER

ÜBERSICHT GEBIETSEIGNUNG NACH NUTZERGRUPPEN

STANDORT	HAND- WERK	BAU- GEWERBE	KFZ- BEZOGENE NUTZUNG	LOGISTIK- UND TRANSPORT	TECHNOLOGIE- UND PRODUKTIONS- ORIENTIERTER MITTELSTAND	UND GROß- UNTERNEHMEN	SERV., TECHN. ORIENTIERTE DIENST- LEISTUNGEN	DIENST- LEISTUNGEN	START- INSTITUTE	BEHÖRDEN
1 Cottbus-Nord	X	X	X				X	X		
2 TIP				X	X	X		X	X	X
3 Zentralcampus								X	X	X
4 TKC				X						
5 Nordring										
6 Cottbus-Ost	X	X	X	X	X		X			
7 Dissenchen	X	X			X		X			
8 Am Hauptbahnhof	X				X		X	X	X	
9 Spremberger Vorstadt			X				X	X		X
10 A 15-Nord	X		X	X			X			
11 A 15-Süd			X	X			X	X		
12 Gallinchen	X	X	X				X			
13 Am Teling			X	X			X	X		
Tagesanlagen						X				

QUELLE: BFR (2019).

3 STANDORTBLÄTTER

STANDORTBLÄTTER

ÜBERSICHT FLÄCHENPOTENZIALE NACH STANDORTEN UND RESTRIKTIONEN

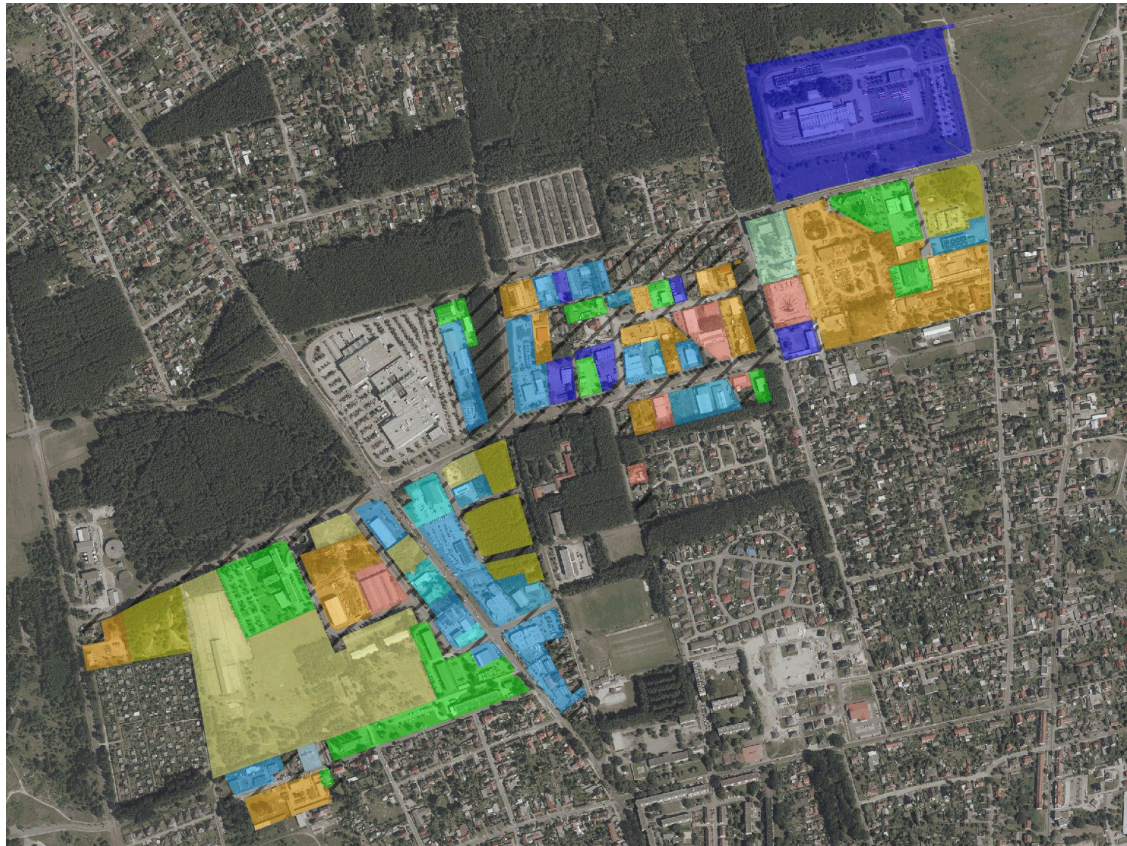
STANDORT	OHNE VERWERTUNGS- BESCHRÄNKUNGEN	GERINGFÜGIGE VERWERTUNGS- BESCHRÄNKUNGEN	ERHÖHTE VERWERTUNGS- BESCHRÄNKUNGEN	FLÄCHENPOTENZIAL GESAMT
1 Cottbus-Nord	2,4	10,9	1,3	14,6
2 TIP	12,6	11,3	102,8	126,7
3 Zentralcampus	-	-	-	-
4 TKC	-	-	0,4	0,4
5 Nordring	-	-	-	-
6 Cottbus-Ost	-	7,6	10,0	17,5
7 Dissenchen	7,1	-	35,0	42,1
8 Am Hauptbahnhof	-	-	3,5	3,5
9 Spremberger Vorstadt	0,3	-	0,4	0,7
10 A 15-Nord	11,9	6,4	-	18,2
11 A 15-Süd	1,2	-	-	1,2
12 Gallinchen	1,8	-	-	1,8
13 Am Telering	0,5	0,4	-	0,9
Summe (ohne Tagesanlagen)	37,7	36,5	153,3	227,5

QUELLE: BFR (2019).

3 STANDORTBLÄTTER

STANDORT 1: GEWERBEGEBIET COTTBUS-NORD

LUFTBILD NUTZUNGSSTRUKTUR



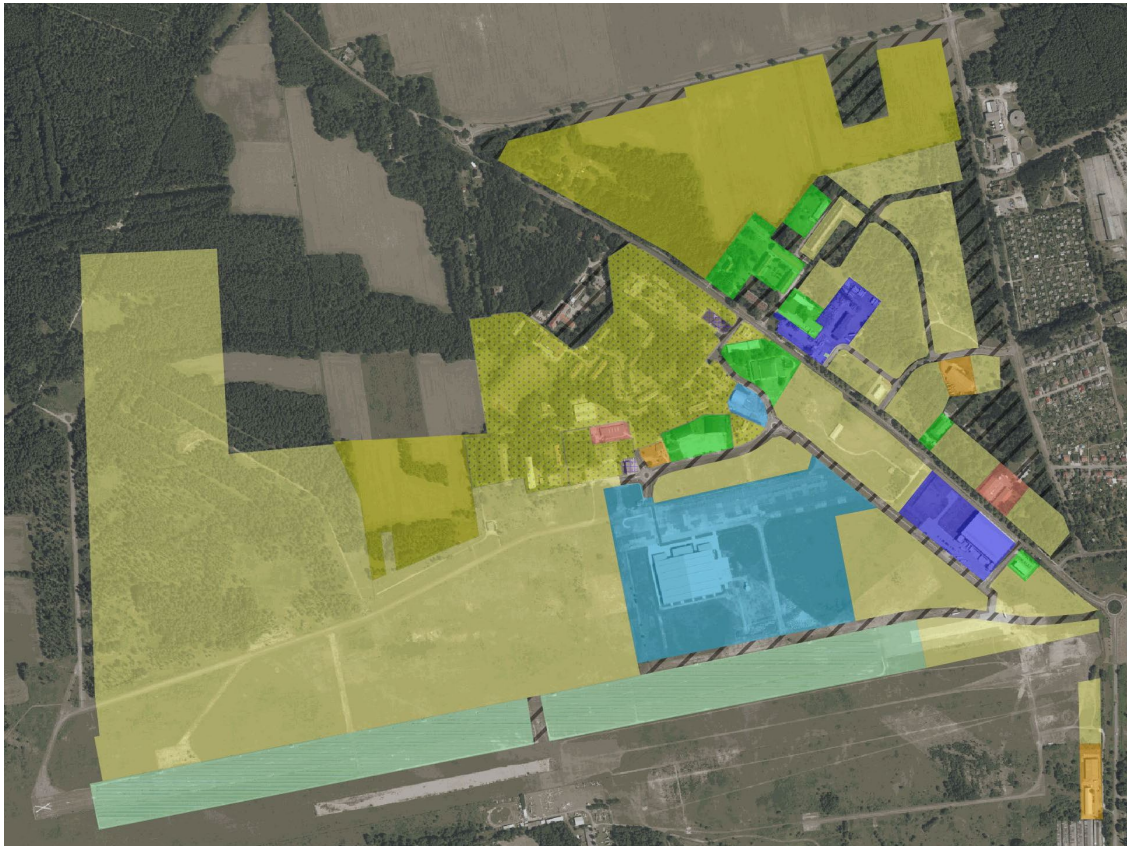
QUELLE: BFR (2019).

- | **STANDORTEINSCHÄTZUNG:** Fortentwicklung als Gewerbestandort; Nutzung der bestehenden Potenziale (Brachen, Leerstand, freie Flächen); städtebaulicher Handlungsbedarf in Teilbereichen (Neuordnung, Aufwertung, Nachverdichtung); Telekom-Fläche: Prüfung für ein Mischgebiet mit Wohnnutzung in Teilbereichen wird empfohlen
- | **GEBIETSEIGNUNG:** Handwerk, Baugewerbe, Dienstleistungen, serviceorientierte und technische Dienstleistungen, Kfz-bezogene Nutzungen
- | **RESTRIKTIONEN:** geringfügige bzw. auf einem Grundstück erhöhte Verwertungsbeschränkungen (Sukzessionswald)
- | **FLÄCHENPOTENZIAL:** 14,9 Hektar

3 STANDORTBLÄTTER

STANDORT 2: TIP COTTBUS

LUFTBILD NUTZUNGSSTRUKTUR



QUELLE: BFR (2019).

STANDORTEINSCHÄTZUNG: Fortentwicklung als Industrie- und Gewerbestandort; insgesamt hohes Flächenpotenzial und insbesondere für größere (Industrie-)Unternehmen (XX Hektar GI-Ausweisung) im südwestlichen Bereich („Joker-Fläche“); Fokus auf höherwertiges Gewerbe und Dienstleistungen (z. B. Ausgründungen aus der Universität) nördlich und südlich der Burger Chaussee; keine optimale Anbindung an das überregionale Straßennetz, was sich restriktiv auf die Flächenvermarktung auswirkt; Potenziale durch innovative Vermarktungskonzepte (z. B. bundesweiter Ansiedlungswettbewerb); Standortattraktivität würde sich durch eine Ortsumgehung verbessern

GEBIETSEIGNUNG: Technologie- und produktionsorientierter Mittelstand, Dienstleistungen, Institute, Behörden, Start-ups; ggf. Transport und Logistik, große Unternehmen im südwestlichen Bereich; ggf. Standort für Rechenzentrum

RESTRIKTIONEN: geringfügige Verwertungsbeschränkungen (Sukzessionswald, Altlastenverdacht, Bodenkontamination, Schutthügel, Müllablagerung, schützenswerte Eiche), erhöhte Verwertungsbeschränkungen (ungenügende Verkehrsanbindung, Altlasten/-verdacht, Sukzessionswald, Gebäuderückbau, teilweise aufwendige Erschließung, Denkmalschutz, Eigentümerstruktur)

FLÄCHENPOTENZIAL: 171,3 Hektar

3 STANDORTBLÄTTER

STANDORT 3: GEWERBEGEBIET ZENTRALCAMPUS

LUFTBILD NUTZUNGSSTRUKTUR



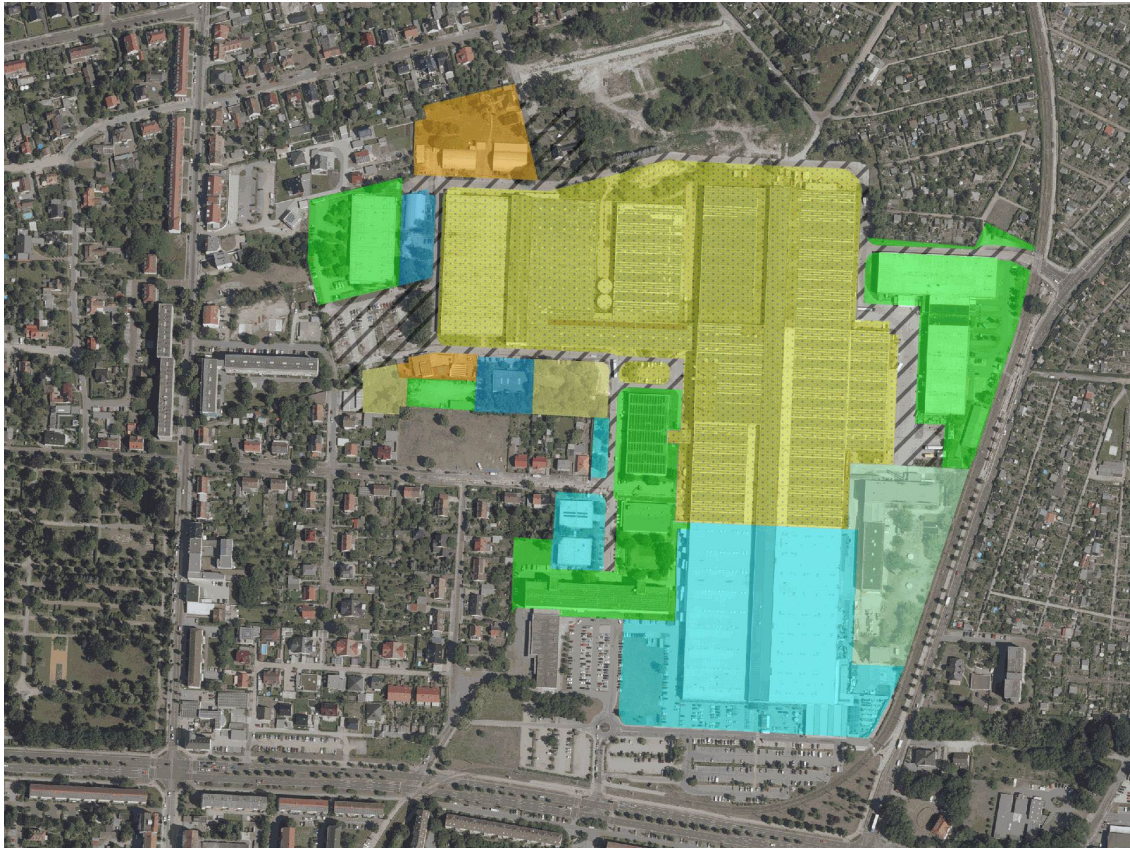
QUELLE: BFR (2019).

- | **STANDORTEINSCHÄTZUNG:** Entwicklung als höherwertiger Gewerbestandort mit Fokus auf Institute und Unternehmen, die die Nähe zur Universität suchen (z. B. Ausgründungen, technologieorientierte Unternehmen); Prüfung der Nachnutzungspotenziale des Garagen-Grundstücks wird empfohlen
- | **GEBIETSEIGNUNG:** Institute, Dienstleistungen, Start-ups; ggf. Standort für Rechenzentrum
- | **RESTRIKTIONEN:** nicht bekannt
- | **FLÄCHENPOTENZIAL:** bei Aufgabe der Nutzung ca. 2,5 Hektar

3 STANDORTBLÄTTER

STANDORT 4: TKC COTTBUS

LUFTBILD NUTZUNGSSTRUKTUR



QUELLE: BFR (2019).

- | **STANDORTEINSCHÄTZUNG:** Erheblicher städtebaulicher Handlungsbedarf; Prüfauftrag für ein Standort- und Nutzungskonzept sinnvoll, um fundierte Aussagen zur perspektivischen Nutzung treffen zu können
- | **GEBIETSEIGNUNG:** Transport und Logistik (kleinteilig: Großhandel, Speditionen)
- | **RESTRIKTIONEN:** erhöhte Verwertungsbeschränkungen (Sukzessionsbewuchs, Bunker)
- | **FLÄCHENPOTENZIAL:** 0,4 Hektar

3 STANDORTBLÄTTER

STANDORT 5: GEWERBEGEBIET NORDRING

LUFTBILD NUTZUNGSSTRUKTUR



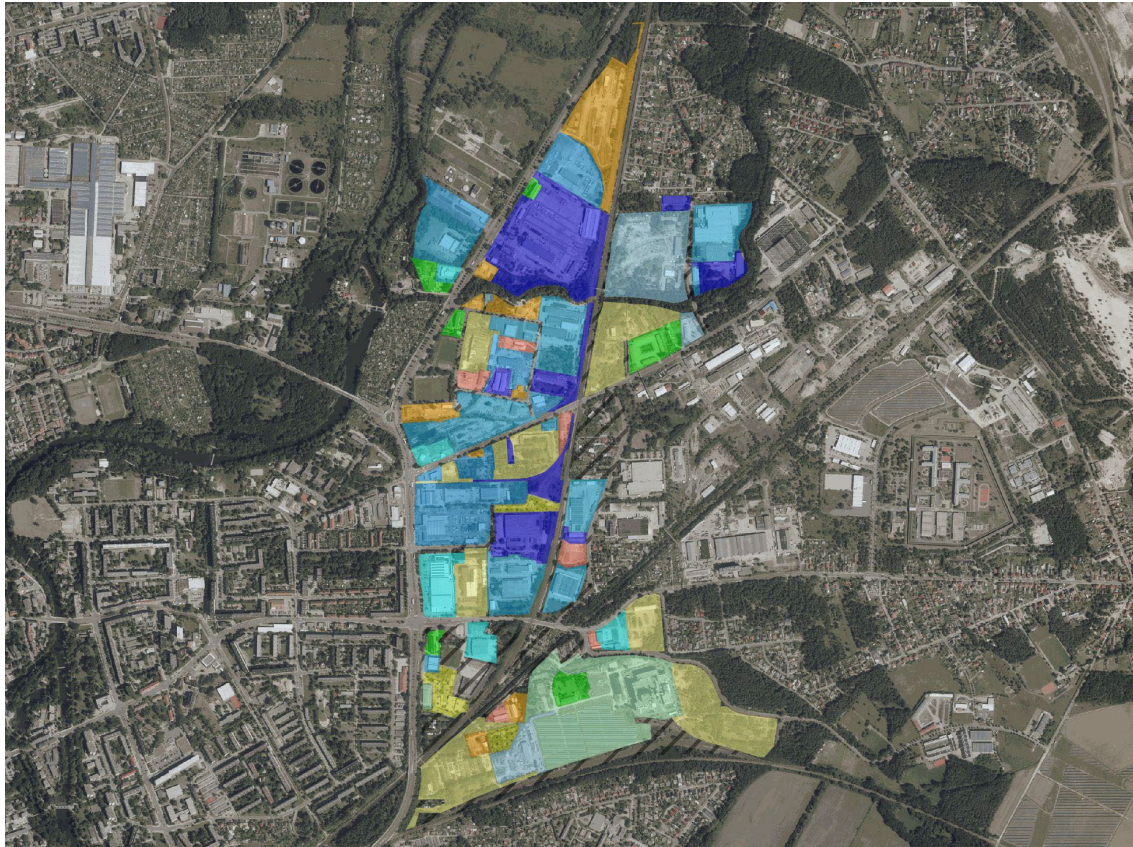
QUELLE: BFR (2019).

- | **STANDORTEINSCHÄTZUNG:** Fortentwicklung als Gewerbestandort mit bestehender Nutzung, keine bauliche Verdichtung, Konfliktpotenzial mit LSG Spreeaue
- | **GEBIETSEIGNUNG:** -
- | **RESTRIKTIONEN:** -
- | **FLÄCHENPOTENZIAL:** -

3 STANDORTBLÄTTER

STANDORT 6: INDUSTRIE- UND GEWERBEGEBIET COTTBUS-OST

LUFTBILD NUTZUNGSSTRUKTUR



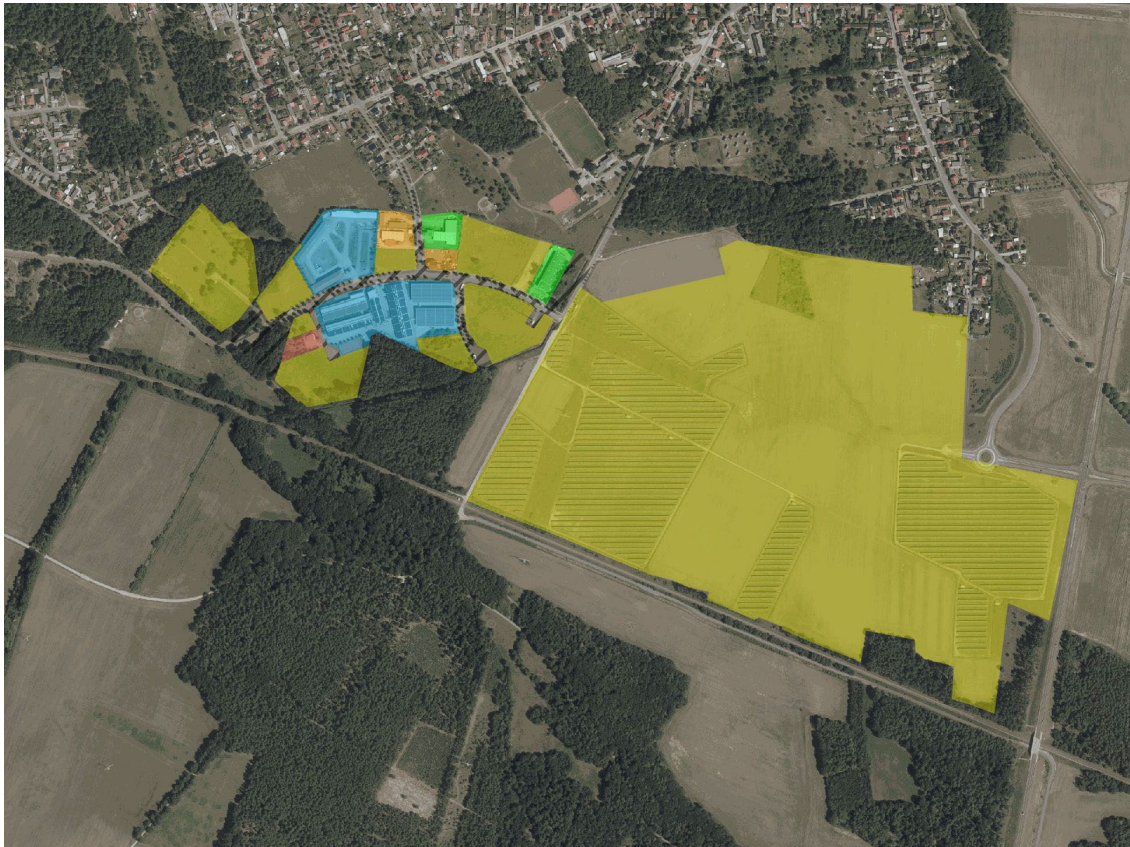
QUELLE: BFR (2019).

- | **STANDORTEINSCHÄTZUNG:** Fortentwicklung als Gewerbestandort; teilweise erheblicher städtebaulicher Handlungsbedarf (Neuordnung, Aufwertung, Nachverdichtung) unter Berücksichtigung der vorhandenen gewerblichen Nutzungen (z. B. Schrottplatz); Standort geeignet für Verlagerungen aus der Seevorstadt; Schaffung einer höherwertigen städtebaulichen Struktur zur Aufwertung des Übergangs zur Seevorstadt wichtig; im Bereich An der PASTOA werden ggf. Flächen für eine Erweiterung der Verkehrsinfrastruktur benötigt; im Bereich des HKW Ansiedlungen von Unternehmen mit hohem Energiebedarf sinnvoll
- | **GEBIETSEIGNUNG:** Handwerk, Baugewerbe, Kfz-bezogene Nutzungen, produktionsorientierter Mittelstand, Transport und Logistik (kleinteilig), serviceorientierte und technische Dienstleistungen
- | **RESTRIKTIONEN:** geringfügige Verwertungsbeschränkungen (fehlende Verkaufsbereitschaft des Eigentümers, Sukzessionsbewuchs), erhöhte Verwertungsbeschränkungen (Altlastenverdacht, Gebäuderückbau notwendig, Eigentümerabsichten unbekannt, Sukzessionsbewuchs, fehlende Erschließung)
- | **FLÄCHENPOTENZIAL:** 18,9 Hektar

3 STANDORTBLÄTTER

STANDORT 7: GEWERBEGEBIET DISSENCHEN

LUFTBILD NUTZUNGSSTRUKTUR



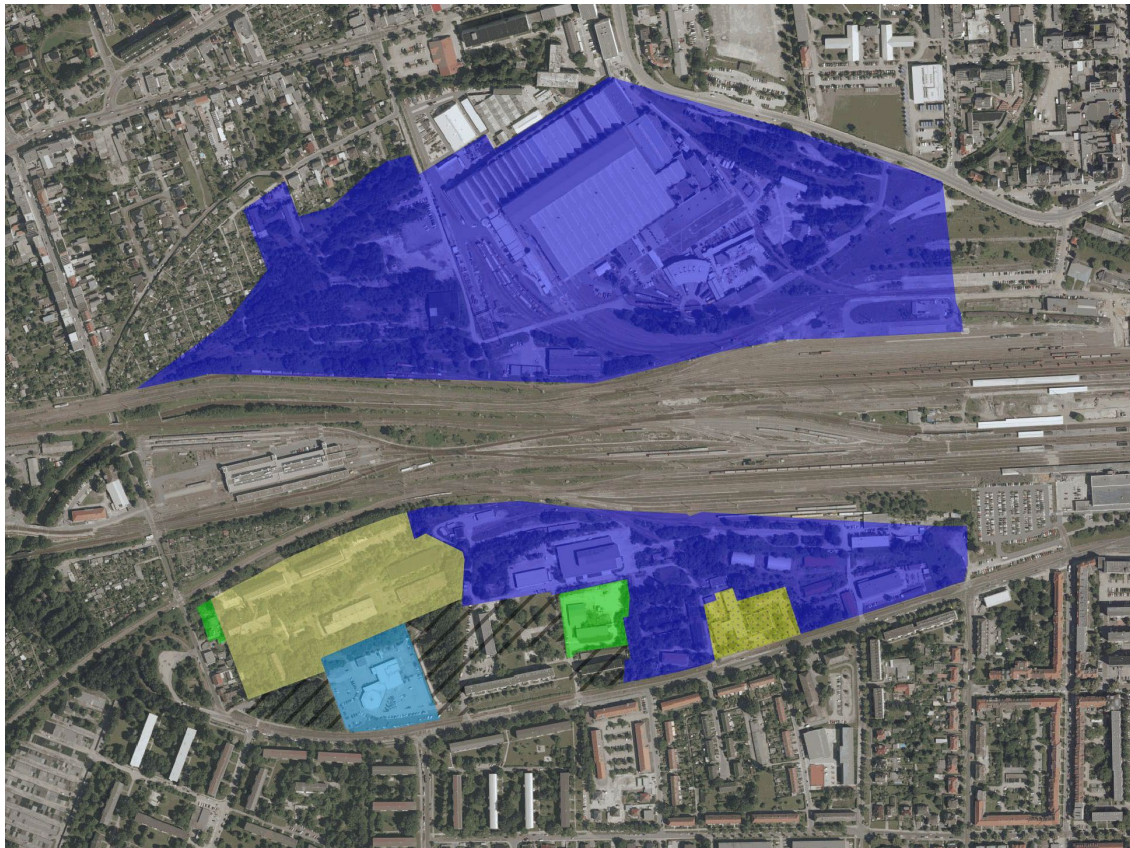
QUELLE: BFR (2019).

- | **STANDORTEINSCHÄTZUNG:** Fortentwicklung als hochwertiger Gewerbebestandort für KMU mit Fokus auf nachhaltige Energieversorgung (100 % Ökostrom); Beibehaltung der FNP-Ausweisung als Gewerbebestandort; Anbindung an die Ortsumgebung im Osten der Stadt sinnvoll; Prüfung für ein Mischgebiet mit Wohnnutzung im östlichen Bereich wird empfohlen
- | **GEBIETSEIGNUNG:** Handwerk, Baugewerbe, technologie- und produktionsorientierter Mittelstand, serviceorientierte und technische Dienstleistungen
- | **RESTRIKTIONEN:** erhöhte Verwertungsbeschränkungen (fehlende Erschließung, Gründungsproblem aufgrund von Torflinsen im Boden, kleinteilige Eigentümerstruktur)
- | **FLÄCHENPOTENZIAL:** 55,1 Hektar

3 STANDORTBLÄTTER

STANDORT 8: GEWERBEGEBIET AM HAUPTBAHNHOF

LUFTBILD NUTZUNGSSTRUKTUR



QUELLE: BFR (2019).

- | **STANDORTEINSCHÄTZUNG:** Fortentwicklung der südlichen Fläche als innerstädtischer Gewerbebestandort für nicht störendes Gewerbe (auch Büros) und bahnaffine Nutzungen mit der Nähe zu Schienen und Hauptbahnhof als Standortvorteil; städtebaulicher Handlungsbedarf (Neuordnung, Aufwertung, Nachverdichtung); im dem Zuge sollte auch eine höhere Bebauungsdichte erzielt werden; nördliche Fläche Standort für Strukturwandel mit Schwerpunkt bahnaffine Nutzungen
- | **RESTRIKTIONEN:** Handwerk, serviceorientierte und technische Dienstleistungen, technologieorientierter Mittelstand (bahnaffine Nutzungen), Dienstleistungen, Start-ups; innenstadtverträgliche Nutzungen mit geringem Verkehrsaufkommen
- | **RESTRIKTIONEN:** erhöhte Verwertungsbeschränkungen (fehlende Erschließung, Beseitigung oder Sicherung der Kontaminationen im Boden und in den Gebäuden, Gebäuderückbau notwendig)
- | **FLÄCHENPOTENZIAL:** 4,5 Hektar

3 STANDORTBLÄTTER

STANDORT 9: GEWERBEGEBIET SPREMBERGER VORSTADT

LUFTBILD NUTZUNGSSTRUKTUR



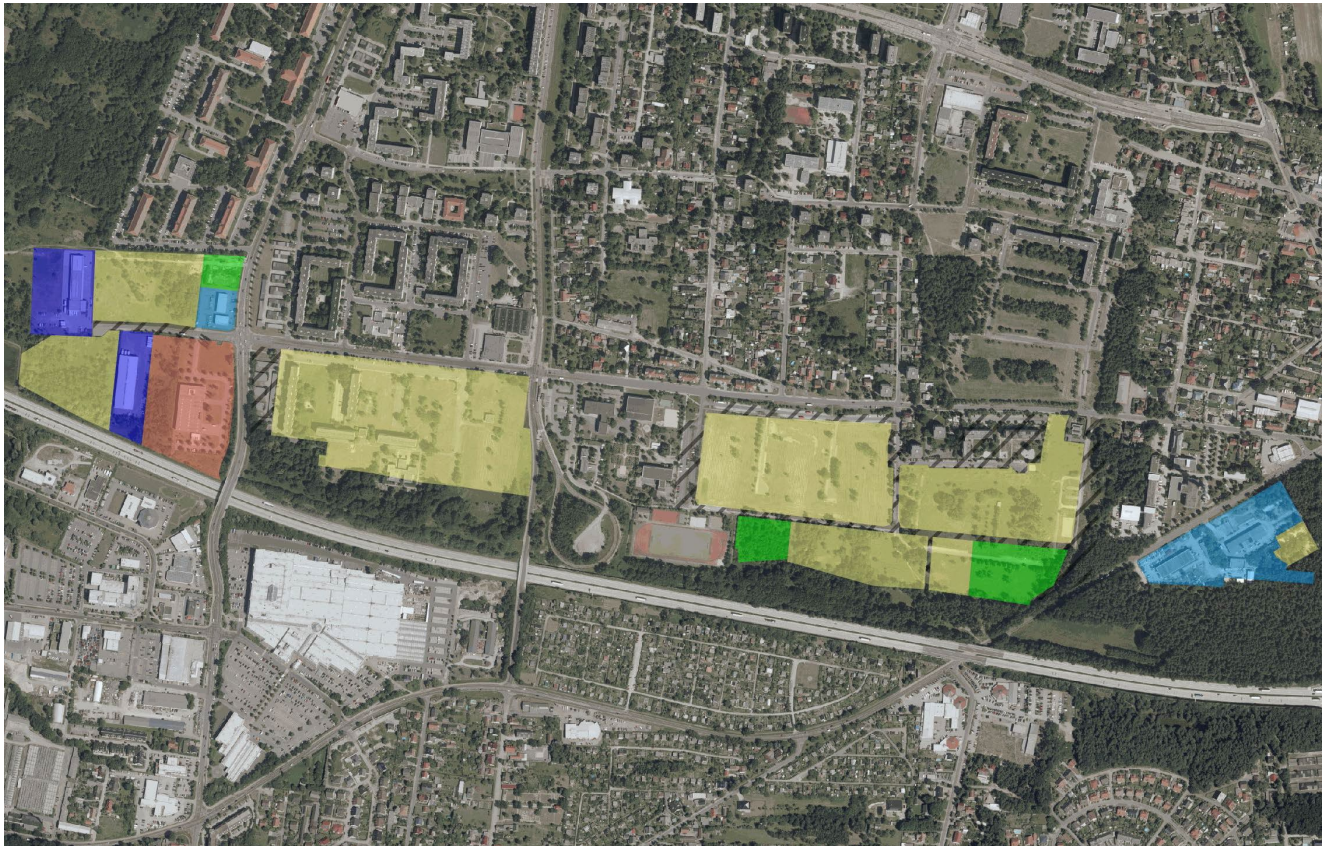
QUELLE: BFR (2019).

- | **STANDORTEINSCHÄTZUNG:** Fortentwicklung als Gewerbestandort mit bestehender Nutzung; städtebaulicher Handlungsbedarf im Bereich Dresdener Straße/Ringstraße (potenziell nutzbare Fläche von ca. 1,0 ha); Teilflächen evtl. als Standort für Strukturwandel (Landesbehörden, CTK-Erweiterung?)
- | **GEBIETSEIGNUNG:** serviceorientierte und technische Dienstleistungen, Kfz-bezogene Nutzungen, Dienstleistungen, Institute, Behörden; ggf. Standort für Rechenzentrum
- | **RESTRIKTIONEN:** erhöhte Verwertungsbeschränkungen (aufwendige Erschließung notwendig, sinnvolle Bebauungsstruktur schwer herzustellen)
- | **FLÄCHENPOTENZIAL:** 1,2 Hektar

3 STANDORTBLÄTTER

STANDORT 10: GEWERBEGEBIET A 15-NORD

LUFTBILD NUTZUNGSSTRUKTUR



QUELLE: BFR (2019).

- | **STANDORTEINSCHÄTZUNG:** Fortentwicklung als Gewerbestandort; erhebliches Flächenpotenzial; städtebaulicher Handlungsbedarf (Neuordnung, Aufwertung, Nachverdichtung) sowie Fokus auf nicht störendes Gewerbe im Bereich Hegelstraße und Schopenhauerstraße; städtebaulicher Handlungsbedarf ebenfalls im Bereich Gaglower Landstraße
- | **GEBIETSEIGNUNG:** Kfz-bezogene Nutzungen, Logistik und Transport (kleinteilig, da kein direkter Autobahnanschluss), Handwerk, serviceorientierte und technische Dienstleistungen, Kfz-bezogene Nutzungen; umfeldverträgliche Nutzungen mit geringen Emissionen
- | **RESTRIKTIONEN:** geringfügige Verwertungsbeschränkungen (Sukzessionsbewuchs, nutzbare Fläche durch A 15 und Regenwasserkanal verringert, Leitungsquerungen)
- | **FLÄCHENPOTENZIAL:** 21,9 Hektar

3 STANDORTBLÄTTER

STANDORT 11: GEWERBEGEBIET A 15-SÜD

LUFTBILD NUTZUNGSSTRUKTUR



- | **STANDORTEINSCHÄTZUNG:** Fortentwicklung als Gewerbestandort; städtebaulicher Handlungsbedarf (Nachverdichtung, Nachnutzung der Brachfläche) im Bereich Am Seegraben
- | **GEBIETSEIGNUNG:** Dienstleistungen, serviceorientierte und technische Dienstleistungen, Kfz-bezogene Nutzungen, Logistik und Transport (kleinteilig)
- | **RESTRIKTIONEN:** -
- | **FLÄCHENPOTENZIAL:** 1,2 Hektar

QUELLE: BFR (2019).

3 STANDORTBLÄTTER

STANDORT 12: GEWERBEGEBIET GALLINCHEN

LUFTBILD NUTZUNGSSTRUKTUR



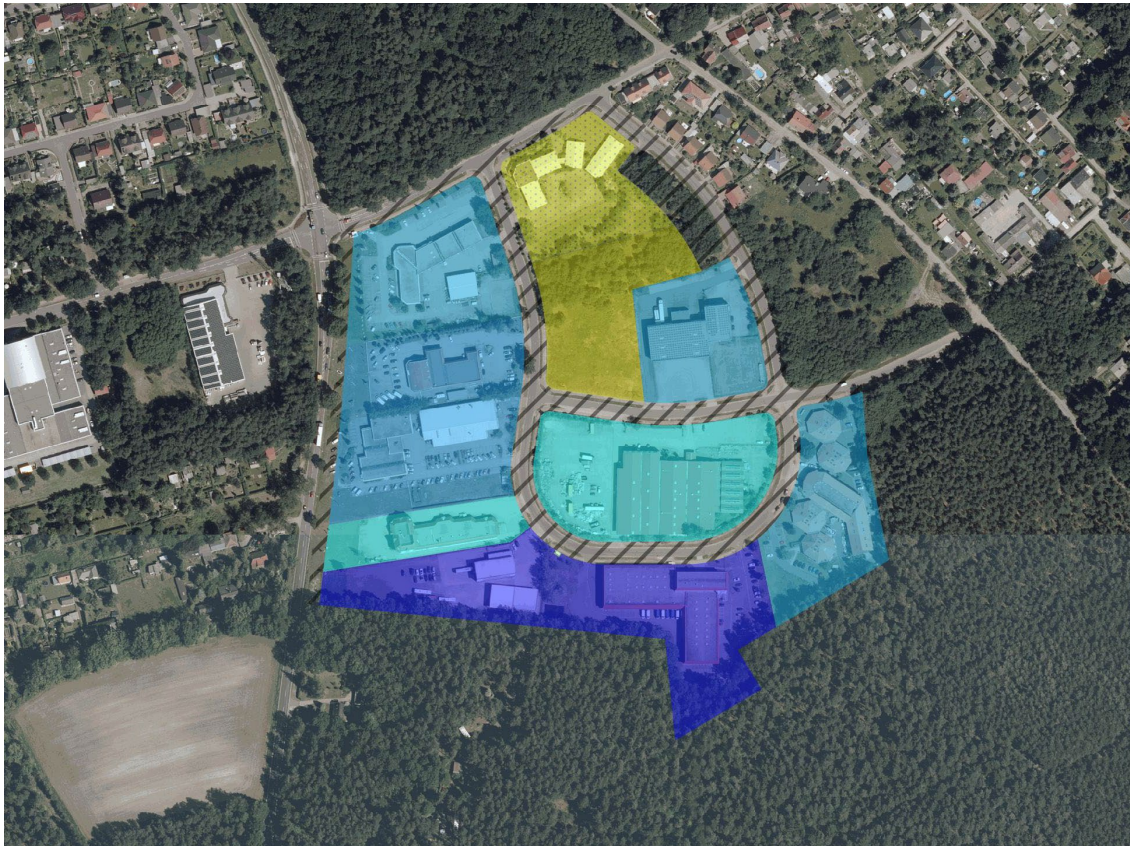
QUELLE: BFR (2019).

- | **STANDORTEINSCHÄTZUNG:** Fortentwicklung als Gewerbestandort; Vermarktung der Restflächen; perspektivisch weiteres Flächenpotenzial (Fotovoltaikanlage)
- | **GEBIETSEIGNUNG:** Handwerk, Baugewerbe, serviceorientierte und technische Dienstleistungen, Kfz-bezogene Nutzungen
- | **RESTRIKTIONEN:** -
- | **FLÄCHENPOTENZIAL:** 1,9 Hektar

3 STANDORTBLÄTTER

STANDORT 13: AM TELERING

LUFTBILD NUTZUNGSSTRUKTUR



QUELLE: BFR (2019).

- | **STANDORTEINSCHÄTZUNG:** Fortentwicklung als Gewerbestandort mit bestehender Nutzung; Vermarktung der Restflächen
- | **GEBIETSEIGNUNG:** Dienstleistungen, serviceorientierte und technische Dienstleistungen, Kfz-bezogene Nutzungen, Transport und Logistik (kleinteilig)
- | **RESTRIKTIONEN:** geringfügige Verwertungsbeschränkungen (Sukzessionsbewuchs, Preisvorstellungen der privaten Eigentümer)
- | **FLÄCHENPOTENZIAL:** 0,9 Hektar

3 STANDORTBLÄTTER

AUTOBAHNMEISTEREI

LUFTBILD NUTZUNGSSTRUKTUR



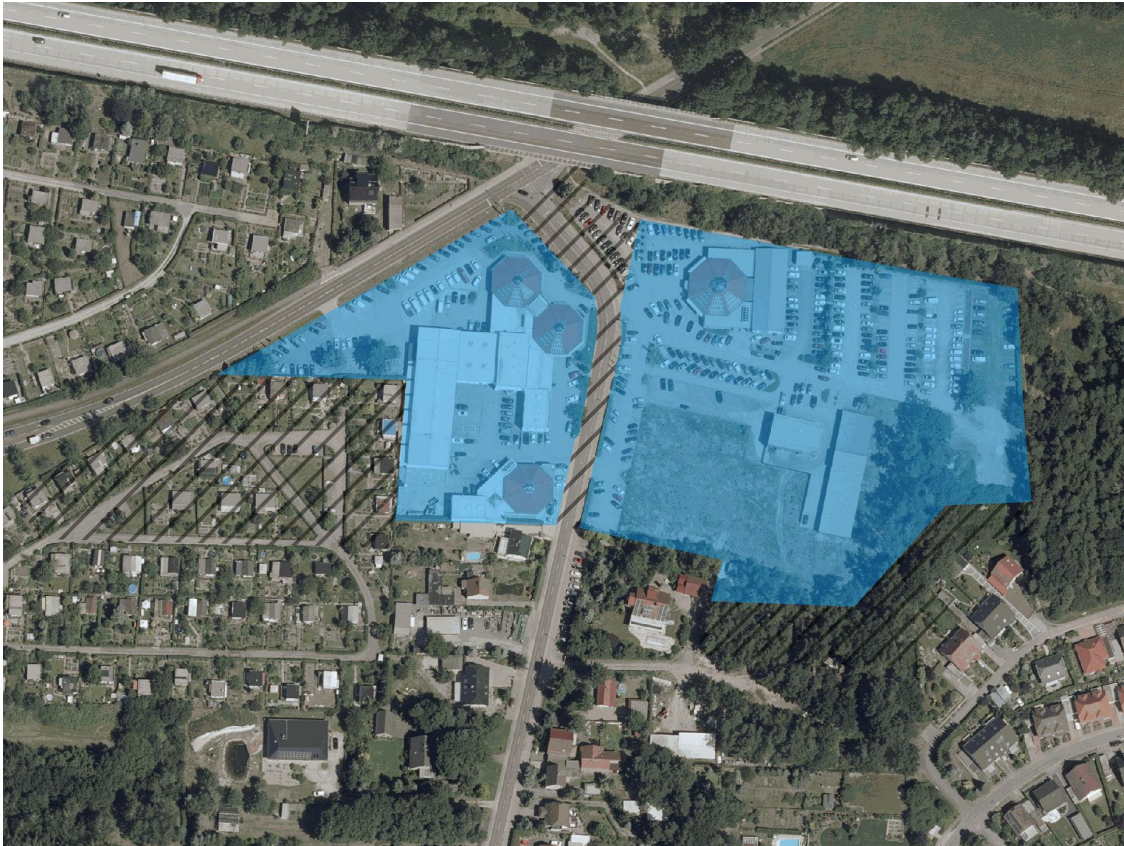
QUELLE: BFR (2019).

- | **STANDORTEINSCHÄTZUNG:** Fortentwicklung als Gewerbestandort mit bestehender Nutzung
- | **GEBIETSEIGNUNG:** -
- | **RESTRIKTIONEN:** -
- | **FLÄCHENPOTENZIAL:** -

3 STANDORTBLÄTTER

AUTOHAUS SCHULZE

LUFTBILD NUTZUNGSSTRUKTUR



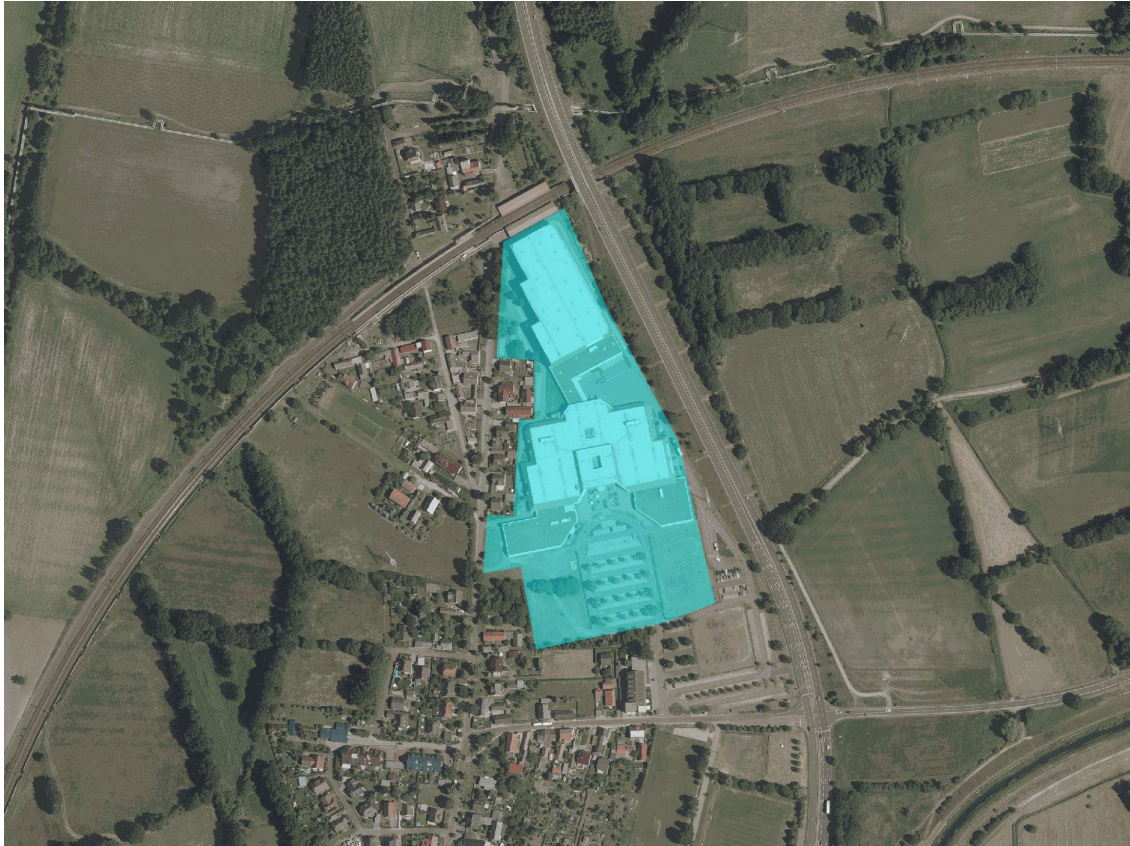
QUELLE: BFR (2019).

- | **STANDORTEINSCHÄTZUNG:** Fortentwicklung als Gewerbestandort mit bestehender Nutzung
- | **GEBIETSEIGNUNG:** -
- | **RESTRIKTIONEN:** -
- | **FLÄCHENPOTENZIAL:** -

3 STANDORTBLÄTTER

MÖBELHAUS WILLMERSDORF

LUFTBILD NUTZUNGSSTRUKTUR



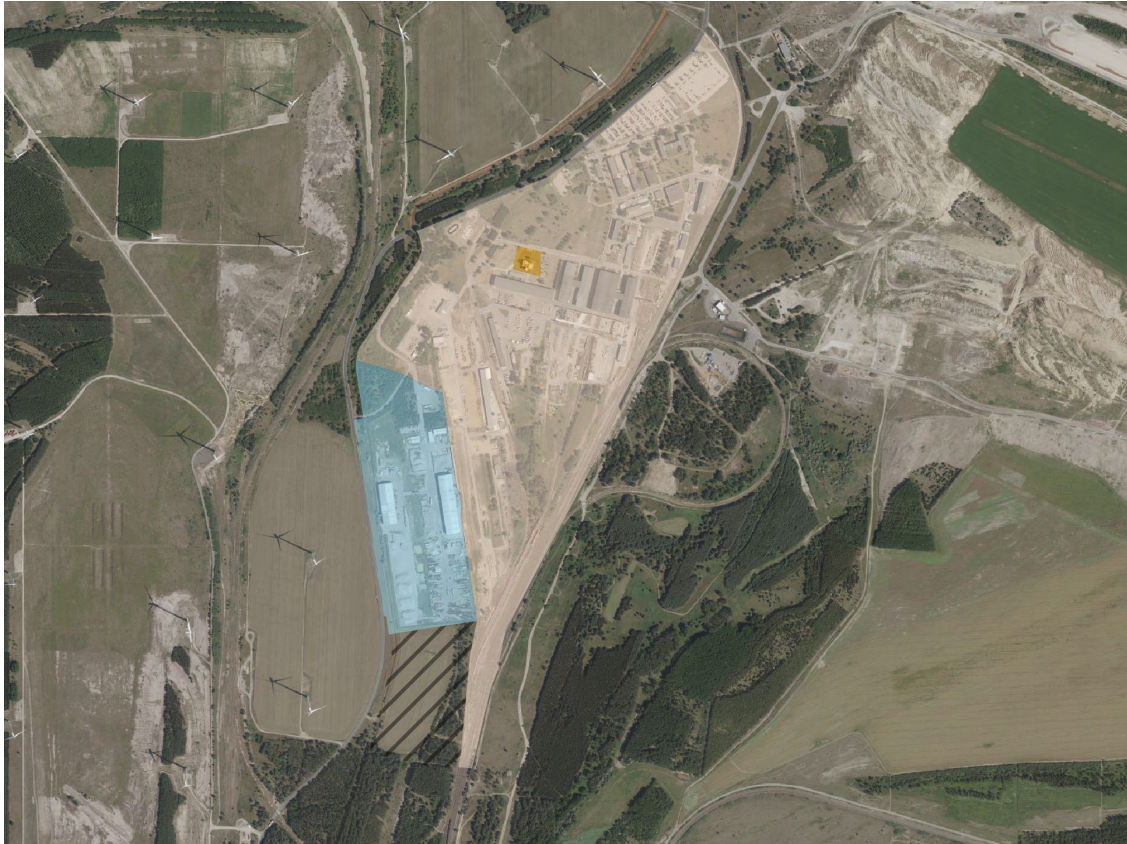
QUELLE: BFR (2019).

- | **STANDORTEINSCHÄTZUNG:** Fortentwicklung als Gewerbestandort mit bestehender Nutzung
- | **GEBIETSEIGNUNG:** -
- | **RESTRIKTIONEN:** -
- | **FLÄCHENPOTENZIAL:** -

3 STANDORTBLÄTTER

TAGESANLAGEN

LUFTBILD NUTZUNGSSTRUKTUR



QUELLE: BFR (2019).

- | **STANDORTEINSCHÄTZUNG:** Perspektivisch Standort für emittierende Unternehmen aufgrund der isolierten Lage
- | **GEBIETSEIGNUNG:** Industrieunternehmen, Unternehmen der Entsorgungswirtschaft (z. B. Recycling)
- | **RESTRIKTIONEN:** -
- | **FLÄCHENPOTENZIAL:** -

INHALT

- 1 ÜBERSICHT GFK
- 2 FLÄCHENMONITORING
- 3 STANDORTBLÄTTER
- 4 FLÄCHENBEDARF**
- 5 ENTWICKLUNGSEMPFEHLUNGEN

4 FLÄCHENBEDARF

ORIENTIERUNGSRAHMEN GEWERBLICHER FLÄCHENBEDARF BIS 2030

**REGULÄRER
GESAMTBEDARF
(OHNE LOGISTIK):**
18–20 HEKTAR (NETTO)

**ANGEBOTSORIENTIERTE
FLÄCHEN LOGISTIK- UND
INDUSTRIEANSIEDLUNGEN:**
15–20 HEKTAR (NETTO)

| Der Orientierungsrahmen für den regulären Gesamtbedarf ergibt sich aus einer verbrauchsgestützten und konjunkturabhängigen Perspektive.

| Je nach konjunktureller Entwicklung würde der Flächenbedarf höher bzw. geringer ausfallen

**GESAMTBEDARF (MIT
LOGISTIK | INDUSTRIE):**
33–40 HEKTAR (NETTO)

**ZZGL. FLÄCHENBEDARF
BETRIEBSVERLAGERUNGEN
AUS DER „SEEVORSTADT“:**
?? HEKTAR (NETTO)

**ZZGL. FLÄCHENBEDARF
STRUKTURWANDEL (NICHT
NUR GEWERBEFLÄCHEN!):**
?? HEKTAR (NETTO)

4 FLÄCHENBEDARF

ABGLEICH FLÄCHENBEDARF BIS 2030 UND FLÄCHENPOTENZIAL



INHALT

- 1** ÜBERSICHT GFK
- 2** FLÄCHENMONITORING
- 3** STANDORTBLÄTTER
- 4** FLÄCHENBEDARF
- 5** ENTWICKLUNGSEMPFEHLUNGEN

5 ENTWICKLUNGSEMPFEHLUNGEN

ÜBERSICHT EMPFEHLUNGEN

STANDORTPOLITISCHE LEITLINIEN DER GEWERBEFLÄCHENENTWICKLUNG



4 ENTWICKLUNGSEMPFEHLUNGEN

PROFILIERUNG DER BESTANDSGEBIETE

STANDORTE MIT STÄDTEBAULICHEM HANDLUNGSBEDARF (BEISPIELE)



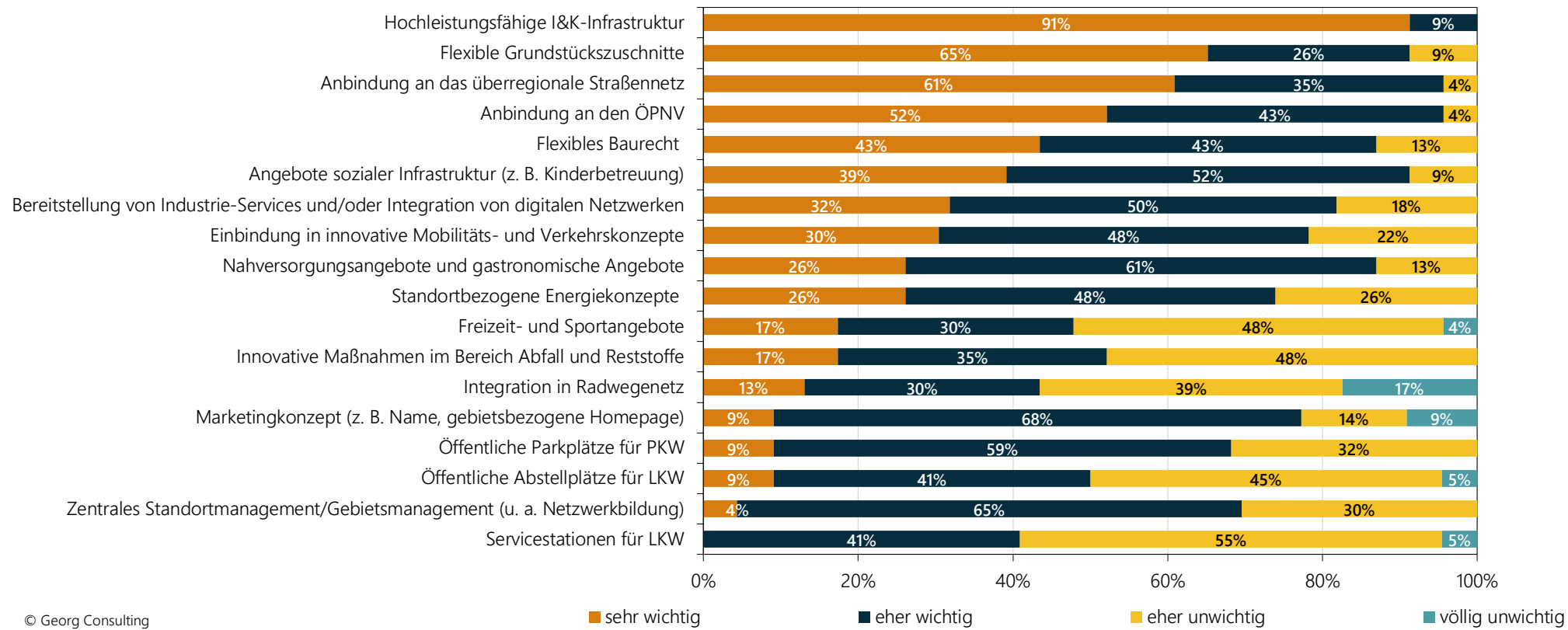
- | Viele Bestandsgebiete weisen einen (erheblichen) städtebaulichen Handlungsbedarf auf. Dieser bezieht sich je nach Standort auf einen Teilbereich oder einen Großteil der Fläche.
- | Die Beseitigung aller städtebaulichen Missstände würde realistisch gesehen einen immensen finanziellen, personellen und zeitlichen Aufwand mit sich bringen, weshalb der Fokus in den kommenden Jahren auf eine Auswahl an Standorten gelegt werden sollte.
- | **Bei der Auswahl sollte beachtet werden, dass jederzeit Gewerbeflächen für unterschiedliche Nutzergruppen (u. a. Handwerk, Baugewerbe, Verarbeitendes Gewerbe, Dienstleistungen) im ausreichenden Umfang zur Verfügung stehen.**

QUELLE: GEORG CONSULTING (2019).

5 ENTWICKLUNGSEMPFEHLUNGEN

PROFILIERUNG DER BESTANDSGEBIETE

RELEVANZ VON STANDORTASPEKTEN FÜR ZUKUNTSWEISENDE INDUSTRIE- UND GEWERBEGEBIETE*



* AUSWERTUNG BASIERT AUF EINER BUNDESWEITEN GROßVOLUMIGEN UNTERNEHMENSBEFRAGUNG IM JAHR 2018. QUELLE: GEORG CONSULTING (2019).

5 ENTWICKLUNGSEMPFEHLUNGEN

FLÄCHENREVITALISIERUNG

BRACHFLÄCHEN (BEISPIELE)



QUELLE: LGB LANDESVERMESSUNG UND GEOBASISINFORMATION BRANDENBURG (2019).

- | Die Flächenerhebung hat ergeben, dass sich die gewerblichen Brachflächen im Stadtgebiet auf rund 191 Hektar summieren. Hinzu kommen weitere 37 Hektar Grundstücksfläche mit Leerständen.
- | Eine standortpolitische Leitlinie sollte es sein, einen Teil dieser Brachflächen wieder einer Nutzung zuzuführen (Flächenrecycling) oder ggf. – sofern dies aus stadtentwicklungspolitischen Gründen sinnvoll wäre – der gewerblichen Nutzung zu entziehen.
- | Vorteil dieser Flächen ist, dass sie oft bereits erschlossen sind (Erschließungskosten, Flächenverbrauch!).
- | Es bestehen Förderprogramme zur Revitalisierung von Brachflächen, z. B. Städtebauförderung oder erhöhte Förderquoten bei GRW-Förderung.
- | Zusätzlich sollten Fördermöglichkeiten im Rahmen des Strukturwandels geprüft werden.

5 ENTWICKLUNGSEMPFEHLUNGEN

INNOVATIVE FLÄCHENNUTZUNG

MINDERGENUTZTE GEWERBEFLÄCHEN (BEISPIELE)



Während der Standortbesichtigungen wurden zahlreiche Grundstücke identifiziert, die eine Mindernutzung aufweisen. Oft handelt es sich dabei um Altstandorte.

Von Mindernutzungen kann gesprochen werden, wenn Gewerbegrundstücke z. B. nicht oder in geringem Maße bebaut sind und lediglich als Abstellplätze für Güter und Fahrzeuge genutzt werden.

In diesen Fällen ist mit der Nutzung keine bzw. nur eine sehr geringe Arbeitsplatzdichte und Produktivität und dementsprechend eine geringe Flächeneffizienz verbunden.

Beispiele für mindergenutzte Fläche sind Schrottplätze, Abstellplätze für Gebrauchtwagenhandel, Wohnmobile, Container etc., Lagerung von Bauschutt, Autoreifen und anderen Teilen (ohne Recyclingtätigkeit) sowie nur zu einem geringen Teil bebaute/genutzte Grundstücke.

Insbesondere im Industrie- und Gewerbegebiet Cottbus-Ost gibt es viele solcher Beispiele. Aus Sicht des Gutachters könnte mithilfe von Fördergeldern (z. B. Strukturwandel) ein Modellstandort für den innovativen Umgang mit mindergenutzten Flächen in Bestandsgebieten entwickelt werden. Die Stadt Cottbus könnte damit landesweit eine Vorreiterrolle einnehmen. In Mecklenburg-Vorpommern laufen bereits entsprechende Projekte an (z. B. Neubrandenburg).

QUELLE: LGB LANDESVERMESSUNG UND GEOBASISINFORMATION BRANDENBURG (2019).

5 ENTWICKLUNGSEMPFEHLUNGEN

INNOVATIVE FLÄCHENNUTZUNG

- | Bei der Entwicklung zukünftiger Gewerbestandorte bzw. der Optimierung von Bestandsgebieten sollten **nachhaltige Aspekte und innovative Ansätze** selbstverständlich Berücksichtigung finden.
- | Hinsichtlich ökologischer Aspekte stellen der Klimaschutz und Energieumbau Herausforderungen für Gewerbegebiete dar. Dabei geht es u. a. darum, effizient mit Energie, Rohstoffen und der Ressource Boden (Flächenauslastung) umzugehen, Abfälle zu verwerten sowie Emissionen und Schadstoffe zu minimieren bzw. zu vermeiden.
- | Im Kontext einer nachhaltigen Gewerbeflächenentwicklung **stellt die Aktivierung von Brachflächen und Innenentwicklungspotenzialen in den Bestandsgebieten ein Potenzial dar**, um den zukünftigen Gewerbeflächenbedarf anteilig bedienen zu können. **Einen vollständigen Ersatz kann sie in der Regel jedoch nicht bieten**. Erfahrungsgemäß beeinflussen oft die Eigentümerstrukturen, die Wirtschaftlichkeit und Erschließungsmöglichkeiten eine Flächenoptimierung.
- | Aufgrund des bundesweiten Zieles zur Reduzierung des Flächenverbrauchs **sollte dieses Thema daher stärker in den Fokus von Politik und Verwaltung** rücken und entsprechend personelle und finanzielle Ressourcen bereitgestellt werden. Die Stadt Cottbus hat mit dem Gewerbeflächenkonzept dahingehend einen zentralen Grundstein gelegt.
- | Die Fortentwicklung und **Optimierung von Bestandsgebieten ist erfahrungsgemäß eine langfristige Aufgabe**. Sie erfordert neben der genannten personellen und finanziellen Ressourcenausstattung auch die Mitwirkung von Unternehmen und Flächeneigentümern.
- | Der **Optimierungsprozess muss also organisatorisch und kommunikativ aktiv gesteuert** und begleitet werden. Diese Aufgabe ist am besten über die Etablierung eines längerfristigen und gebietsbezogenen Standortmanagements lösbar.

5 ENTWICKLUNGSEMPFEHLUNGEN

STRATEGISCHER FLÄCHENERWERB

- | Einen relevanten Aspekt einer vorrausschauenden Gewerbeflächenpolitik stellt die **frühzeitige Flächensicherung** durch die Kommune dar. Hierzu zählt u. a. der Ankauf von Schlüsselgrundstücken, die zentral für die Erschließung eines Gewerbegebietes sind.
- | Langfristig zielt der strategische Flächenerwerb auf den **Ankauf von Rohbauland bzw. Bauerwartungsland** wie auch auf den Ankauf von Flächen außerhalb des Flächennutzungsplans. Mit dem frühzeitigen Flächenerwerb wird nicht nur ein Portfolio an städtischen Flächen aufgebaut, er **wirkt zudem Bodenpreisspekulationen entgegen**.
- | Eine **zukunftsorientierte Gewerbeflächenpolitik** sollte eine entsprechende **finanzielle Ressourcenausstattung** für einen strategischen Flächenerwerb gewährleisten, um eine **bedarfsgerechte, nachhaltige und flächenschonende Standortentwicklung** verfolgen zu können.
- | Erfahrungsgemäß **beeinflussen oft die Eigentümerstrukturen eine Flächenoptimierung in Bestandsgebieten**. In diesem Fall kann ein temporärer Flächenerwerb durch die Stadt ein sinnvolles Instrument darstellen, um die Neuordnung und Aufwertung eines Standortes voranzutreiben.

5 ENTWICKLUNGSEMPFEHLUNGEN

FLÄCHENMONITORING

- | Mit der **umfangreichen digitalen Erfassung** der Situation auf dem Gewerbeflächenmarkt Cottbus wurde ein zukunftsweisender Grundstein für eine **zukunftsorientierte und bedarfsgerechte Gewerbeflächenentwicklung** sowie für den Aufbau eines regelmäßigen Flächenmonitorings gelegt.
- | Die Informationen zum **Flächenangebot** (Bestandsgebiete, Flächenpotenziale) sollten hinsichtlich ihrer Verfügbarkeit (Status) und der Entwicklungsmöglichkeiten sowie weiterer qualitativer und quantitativer Aspekte fortlaufend evaluiert werden. Es wird eine jährliche Aktualisierung empfohlen.
- | Darüber hinaus sollte das Monitoring die **Gewerbeflächennachfrage** quantitativ und qualitativ erfassen. Dabei sollten Aspekte wie die Art der Nachfrage (Betriebsenerweiterung, innerörtliche Verlagerung, Neuansiedlung), die beabsichtigte Nutzung, die Herkunft des Unternehmens, die Lage, die Grundstücksart (unbebaut, bebaut, Brachfläche etc.), die Grundstücksgröße und der Kaufpreis dokumentiert werden.
- | Das Flächenmonitoring trägt damit zu einer **hohen Transparenz des Gewerbeflächenmarktes** bei. Nur so sind, unter Berücksichtigung von oft mehrjährigen Planungsprozessen, eine vorausschauende Flächenentwicklung und eine bedarfsgerechte Bereitstellung von Baugrundstücken möglich.

VIELEN DANK FÜR
IHRE AUFMERKSAMKEIT!

KONTAKT

ACHIM GEORG

Georg Consulting
Immobilienwirtschaft | Regionalökonomie
Bei den Mühren 70
20457 Hamburg

georg@georg-ic.de
T 040 300 68 37 0
F 040 300 68 37 20
www.georg-ic.de

MARCO GAFFREY

Georg Consulting
Immobilienwirtschaft | Regionalökonomie
Bei den Mühren 70
20457 Hamburg

gaffrey@georg-ic.de
T 040 300 68 37 13
F 040 300 68 37 20
www.georg-ic.de

JOCHEN WEIAND

BFR
Büro für Regionalanalyse
Hörder Rathausstraße 15
44263 Dortmund

mail@b-f-r.eu
T 0231 86 32 595
www.b-f-r.eu