



STADT COTTBUS
CHÓŠEBUZ

Stand Gewerbeflächenentwicklung

Konzeptionelle Grundlage der Gewerbeflächenentwicklung

Anlass und Zielstellung Fortschreibung GFK

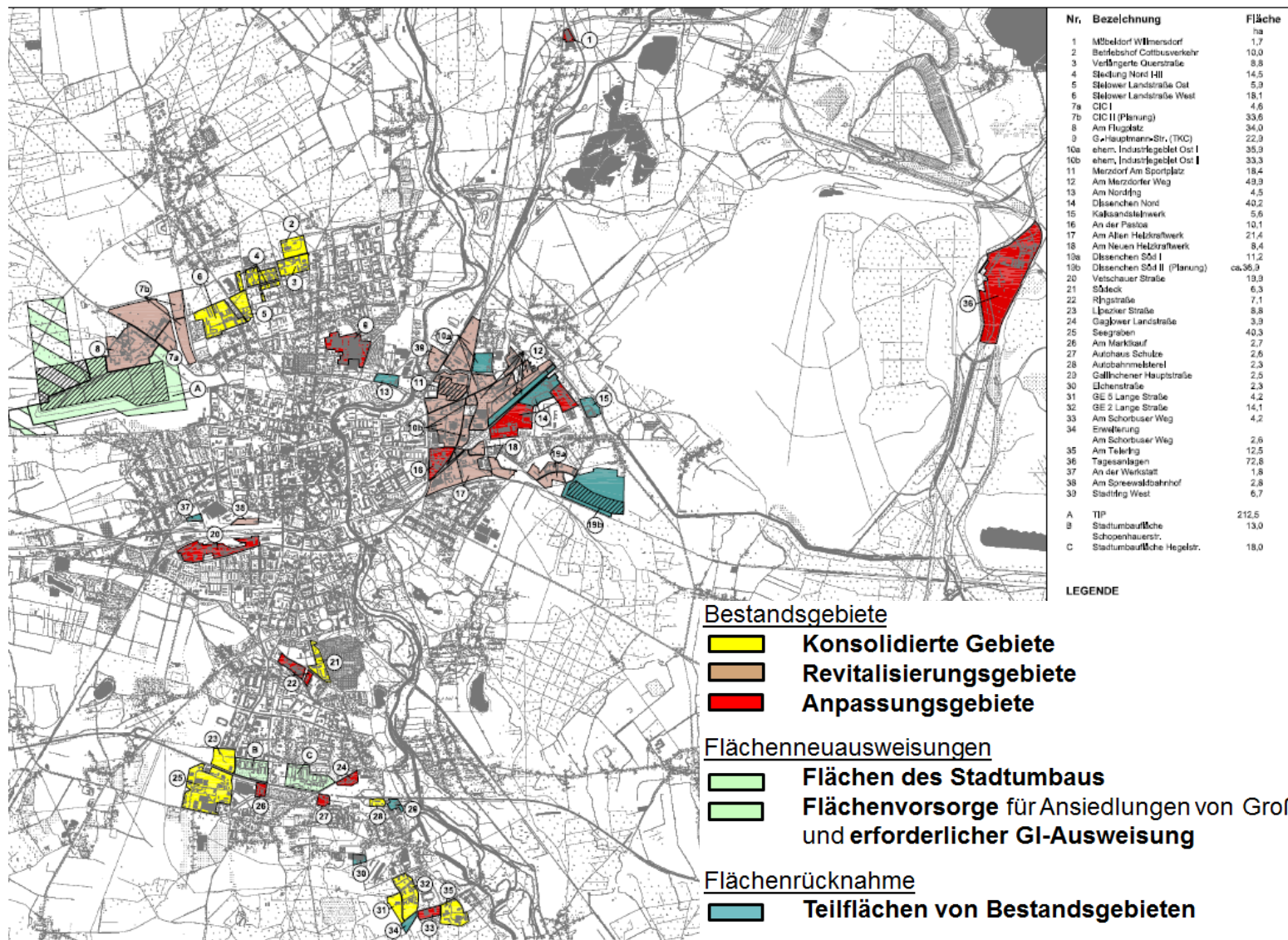
Vorgezogene Zielprüfung aufgrund von Anfragen und Entwicklungsprioritäten



STADT COTTBUS
CHÓSEBUZ

Gewerbeflächenentwicklung

Zielplan 2020 - aus Gewerbeflächenentwicklungskonzept aus 2007



Fortschreibung Gewerbeflächenkonzept

Anlass:

- zwischenzeitlich Umsetzung der Zielsetzungen für einige der Standorte,
 - veränderte gesamtstädtische Entwicklungen
 - veränderte Rahmenbedingungen für die Wirtschaftsentwicklung
- ➔ grundsätzliche Überprüfung der gewerblichen Bauflächen im Hinblick auf ihre Zukunftsfähigkeit für die wirtschaftliche Entwicklung des RWK erforderlich
- Einen Schwerpunkt stellt dabei der Ostraum des Stadtgebietes dar.
(Industrie- und Gewerbegebiet zwischen der Innenstadt und dem künftigen Ufer des Bergbaufolgesees)

Zielstellung:

- Sicherung und Entwicklung bedarfsgerechter Gewerbestandorte
 - differenziertes Flächenangebot für Entwicklungsmöglichkeiten gewerblicher Strukturen
 - ökonomisch angemessene Nutzung derzeit nicht optimal genutzter Bereiche
- ➔ zentraler Anspruch:
- Bereitstellung einer angemessenen, geeigneten und entwicklungsfähigen Flächenkulisse für die Sicherung und Entwicklung von Gewerbestandorten
 - Konkreten Handlungsbedarf analysieren, bewerten und handlungsorientiert instrumentieren

Fortschreibung Gewerbeflächenkonzept

Finanzierung:

- Fördermittel über Land Brandenburg, Richtlinie des Ministeriums für Wirtschaft und Energie der wirtschaftsnahen kommunalen Infrastruktur im Rahmen der Gemeinschaftsaufgabe „Verbesserung der regionalen Wirtschaftsstruktur“
 - GRW - (GRW-I)
- Antragstellung bei ILB im August 2018 über Zuwendung in Höhe von 75%

Ablauf:



September/ Oktober 2018

Aufgabenstellung GFK in Abstimmung EGC

November/ Dezember 2018

Ausschreibung und Vergabe der Leistung

Januar 2019

Beginn der Konzepterarbeitung

Bearbeitungszeit etwa neun Monate mit anschl. Beschlussfassung durch StVV

Vorgezogene Zielprüfung aufgrund von Anfragen etc.

- 06 SIELOWER LANDSTRASSE WEST (Anfrage vorhanden)
- 10a EHEMALIGES INDUSTRIEGEBIET OST I
- 12 AM MERZDORFER WEG
- 18a DISSENCHEN SÜD (Teilfläche I)
- (18b) DISSENCHEN SÜD (Teilfläche II)
- 19 VETSCHAUER STRASSE
- 21 RINGSTRASSE
- 28 EICHENSTRASSE
- 35 HEGELSTRASSE
- A SCHOPENHAUERSTRASSE



Darstellung von Optionen zur künftigen Nutzung von Gewerbestandorten

SIELOWER LANDSTRASSE WEST (TEILFLÄCHE, PLANUNGSANSINNEN)



Konkrete Anfrage: Planungsansinnen

Angefragte Kapazität: ca. 140 EFH

Größe: ca. 11 ha (rot umrandete Fläche)

Eigentümer der Fläche: Telekom

Aktuelle Nutzung: Leerstand

Planungsrecht: Bebauungsplanverfahren wurde nach 1994 nicht abgeschlossen, Beurteilung § 34 (bebaute Fläche bisher GE) und § 35 BauGB mit Großgrünbestand

Innere Erschließung: Nicht vorhanden

Umgebende Nutzung: tlw. emittierendes Gewerbe (Rohrleitungs- und Tiefbau, Autowerkstatt) mit Betriebs- und Fahrgeräuschen

Prüfergebnis Planungsansinnen:

Umnutzung zu Wohnbauflächen steht den Belangen der vorhandenen gewerblichen Nutzung entgegen → Entsprechendes Votum im WBVA 09/2016



STADT COTTBUS
CHÓSEBUZ

Gewerbeflächenentwicklungskonzept

10a - EHEMALIGES INDUSTRIEGEBIET OST I



Lage:
östliches Stadtgebiet

Stadtteil:
Sandow

Gemarkung:

Sandow

Flur:

74, 75, 76, 83

Flurstück:

- diverse -

Besonderheiten:

**

Größe:

Brutto: 33,85 ha

Netto: 30,44 ha

Eigentümer (priv. / Stadt / u.a.):

31,59 ha / 0,43 ha / 1,83 ha

Auslastung:

75% - Standort mit untergenutzten Flächen

Grundstücksreserve:

2 ha

Parzellengröße (Reserve):

**

Grundstücksmerkmale:

Aktuelle Situation/Grundstücksnutzung:

- » Standort mit untergenutzten Flächen
- » Auswahl im Gebiet ansässiger Unternehmen: Cottbuser Frischbeton, Intrans Internationale Transport GmbH, Brandenburgischer Landesbetrieb für Straßenwesen; Schrottlager ca. 7,3 ha Flächenrücknahme

Verkehrerschließung:

- » straßenseitig erschlossen, inneres Straßennetz ist ggf. zu ergänzen
- » Lage der nordwestlichen Teilflächen an der Bundesstraße B 168
- » südöstliche Teilfläche durch Stadtbahn ÖPNV-seitig z.T. erschlossen
- » nordwestliche Teilfläche eisenbahnseitig durch Anschlussbahn Sandow erschlossen

stadttechnische Erschließung:

- » äußere Erschließung vorhanden (Trinkwasser, Abwasser, Gas, Elektroenergie, Nachrichten)
- » Leitungstrassen verlaufen teilweise außerhalb der öffentlichen Straßenräume
- » Ergänzung bzw. Anpassung innere Erschließung erforderlich

Fördermitteleinsatz:

nein

Grundstückspreis:

**

Bodenrichtwert (2017):

20 €/m²

Gebietseignung:

Metallbe- und -verarbeitung/ Mechatronik, Logistik, Ernährungswirtschaft

Planungsrechtliche Situation:

Flächennutzungsplan:

Gewerbliche Baufläche

Planungsrecht:

nach § 34 BauGB

Stadtentwicklungsziele:

- » Abgeleitet vom Gewerbeflächenentwicklungskonzept (GEK Stand: 9/2007)
- » Zielkategorie: Revitalisierungsgebiet & Flächenrücknahme
- » Zwei Teilflächen besitzen Entwicklungspriorität
- » Für eine Fläche ist eine Nutzungsänderung (Grün) vorgesehen

EHEMALIGES INDUSTRIEGEBIET OST I (TEILFLÄCHE, SCHROTTPLATZ)



Größe: ca. 7 ha (Schrottplatz)

Eigentümer der Fläche: privat

Aktuelle Nutzung: brach (ehemaliger Schrottplatz)

Konkrete Anfrage: keine

Angefragte Kapazität: -

Planungsrecht: unbeplanter Innenbereich,
§ 34 BauGB

Innere Erschließung: Gebiet ist voll erschlossen, angrenzend Bahn

Umgebende Nutzung: Gewerbegebiet, Wohngebiet im Norden, störende Umgebungsnutzung

EMPFEHLUNG: Fläche besitzt Entwicklungspotenzial für gewerbliche Nachnutzung, keine Flächenrücknahme



STADT COTTBUS
CHÓSEBUZ

Gewerbeflächenentwicklungskonzept

12 – AM MERZDORFER WEG



Lage:
Östliches Stadtgebiet
Ehemaliges Industriegebiet

Stadtteil:
Merzdorf, Sandow

Gemarkung:
Merzdorf, Sandow

Flur:
4, 75, 76, 77

Flurstück:
- diverse -

Besonderheiten:

**

Größe:
Brutto: 51,31 ha
Netto: 44,29 ha
Eigentümer (priv. / Stadt / u.a.):
37,62 ha / 4,41 ha / 9,27 ha

Auslastung:
79 % -Standort mit ausgelasteten Flächen

Grundstücksreserve:
**

Parzellengröße (Reserve):
**

Grundstücksmerkmale:

Aktuelle Situation/Grundstücksnutzung:

» Auswahl im Gebiet ansässiger Unternehmen: Branchenmix, Bauunternehmen

Verkehrerschließung:

» straßenseitig erschlossen, inneres Straßennetz ist ggf. zu ergänzen
» Anbindung an die Bundesstraße B 168 & zukünftig über die Ortsumgehung Cottbus an die Bundesautobahn A 15
» durch Stadtbuss ÖPNV-seitig z.T. erschlossen
» eisenbahnseitig durch Anschlussbahn Merzdorf erschlossen (jedoch nur noch mittelfristig nutzbar)

stadttechnische Erschließung:

» erschlossen (Trinkwasser, Abwasser, Fernwärme, Elektroenergie, Nachrichten)

Fördermitteleinsatz:

ja

Grundstückspreis:

10-30 €/m²

Bodenrichtwert (2017):

15 €/m²

Gebietseignung:

Metallbe- und -verarbeitung/ Mechatronik, Logistik, Ernährungswirtschaft, Schienenverkehrstechnik

Planungsrechtliche Situation:

Flächennutzungsplan:

Gewerbliche Baufläche (Vorentwurf 2016: Gewerbefläche und Mischbaufl.)

Planungsrecht:

B-Plan An der Reichsbahn, Aufstellungsbeschluss B-Plan Seeachse (2018)

Stadtentwicklungsziele:

Gewerbeflächenentwicklungskonzept (GEK Stand: 9/2007)

Zielkategorie: Revitalisierungsgebiet & Flächenrücknahme

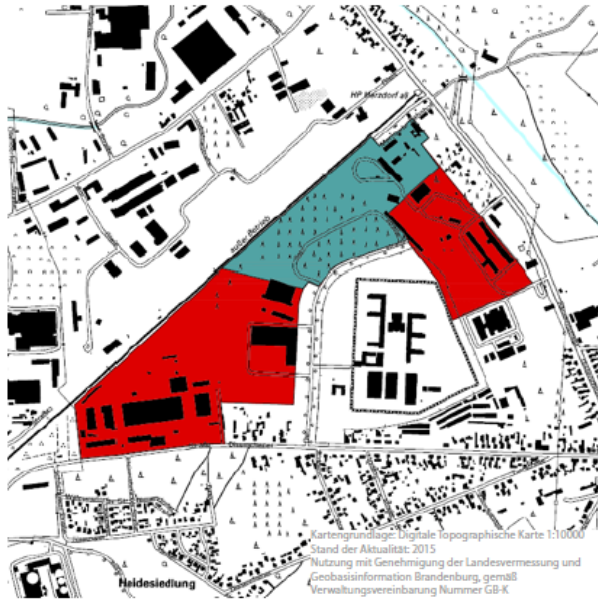
Für eine Teilfläche ist eine Nutzungsänderung im Zusammenhang mit der Entwicklung der ehemaligen Bahntrasse zum Parkway zur künftigen Erschließung des Cottbuser Ostsees vorgesehen.



STADT COTTBUS
CHÓSEBUZ

Gewerbeflächenentwicklungskonzept

14 – Dissenchen Nord



Lage:
Östlicher Stadtrand

Stadtteil:
Sandow

Gemarkung:
Dissenchen, Merzdorf, Sandow

Flur:
2, 4, 76, 77, 78

Flurstück:
- diverse -

Besonderheiten:
PV -Nutzung begrenzt bis max.2032

Größe:
Brutto: 37,65 ha
Netto: 35,57 ha

Eigentümer (priv. / Stadt / u.a.):
33,87 ha / 2,66 ha / 1,12 ha

Auslastung:
Standort mit untergenutzten Flächen (72 %)

Grundstücksreserve:

Parzellengröße (Reserve):

Grundstücksmerkmale:

Aktuelle Situation/Grundstücksnutzung:

- » Hoher Anteil untergenutzter bzw. Brachflächen,
- » Auswahl im Gebiet ansässiger Unternehmen: Logistikunternehmen (Briefverteilzentrum, Lagerwirtschaft)

Verkehrerschließung:

- » straßenseitig erschlossen, inneres Straßennetz ist ggf. zu ergänzen
- » zukünftige Anbindung über die Ortsumgehung Cottbus an die Bundesautobahn A 15
- » durch Stadtbuss ÖPNV- seitig z.T. erschlossen

stadttechnische Erschließung:

- » äußere und innere Erschließung mit Trinkwasser, Schmutzwasser-ableitung, Gas, Elektroenergie und Nachrichten vorhanden

Fördermitteleinsatz:

ja

Grundstückspreis:

**

Bodenrichtwert (2017):

20 €/m²

Gebietseignung:

- Metallbe- und -verarbeitung/ Mechatronik, Logistik, Ernährungswirtschaft, Schienenverkehrstechnik

Planungsrechtliche Situation:

Flächennutzungsplan:

Gewerbliche Baufläche (Vorentwurf 2016: Gewerbefläche und Mischbaufl.)

Planungsrecht:

nach § 34 BauGB; § 30 BauGB

Stadtentwicklungsziele:

Gewerbeflächenentwicklungskonzept (GEK Stand: 9/2007)

Zielkategorie: Anpassungsgebiet & Flächenrücknahme

Flächen für den Markt verfügbar, keine Vermarktungspriorität

Für eine Fläche ist eine Nutzungsänderung zur Umsetzung der Ziele des Masterplans

Cottbuser Ostsees vorgesehen.



STADT COTTBUS
CHÓŚEBUZ

Darstellung von Optionen zur künftigen Nutzung von Gewerbestandorten

AM MERZDORFER WEG (TEILFLÄCHE)



Größe: 51 ha

Eigentümer der Fläche: privat, EGC

Aktuelle Nutzung: Bauunternehmen, Schrotthandel, Fotovoltaik (befristet bis 2030)

Konkrete Anfrage: diverse Anfragen, u.a. Standorterweiterungen

Angefragte Kapazität: -

Planungsrecht: B-Plan An der Reichsbahn, B-Plan „Dissenchen Nord“, Aufstellungsbeschluss B-Plan Seeachse (05/2018)

Innere Erschließung: vorhanden, Realisierung Seestraße

Umgebende Nutzung: Gewerbe

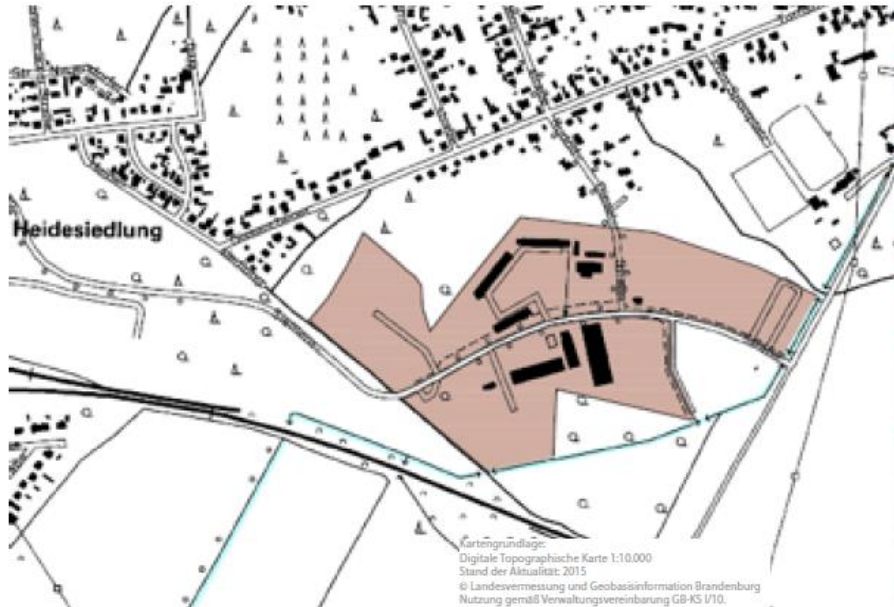
FAZIT: mittel- bis langfristig Neustrukturierung und Umnutzung der Flächen; weitere Ausrichtung von Entwicklungsstrategie Ostsee (02/2019) abhängig, Fortführung B-Plan Verfahren



STADT COTTBUS
CHÓSEBUZ

Gewerbeflächenentwicklungskonzept

18 - DISSENCHEN SÜD (Teilfläche I)



Lage:

Östlicher Stadtrand

Stadtteil:

Dissenchen

Gemarkung:

Dissenchen

Flur:

2

Flurstück:

- diverse -

Größe:

Brutto: 12,72 ha

Netto: 8,38 ha

Eigentümer (priv. / Stadt / u.a.):

5,70 ha / 7,01 ha / **

Auslastung:

49% - Standort mit untergenutzten Flächen

Grundstücksreserve:

6 ha

Parzellengröße (Reserve):

2000 bis 12000 m²

Besonderheiten:

Problem: schlechter Baugrund

Grundstücksmerkmale:

Aktuelle Situation/Grundstücksnutzung:

- » Gebiet im erheblichen Maße noch nicht parzelliert
- » Auswahl im Gebiet ansässiger Unternehmen: Entsorgungsunternehmen, Malerbetrieb, Anlagenservice

Verkehrerschließung:

- » straßenseitig erschlossen, inneres Straßennetz ist ggf. zu ergänzen
- » zukünftige Anbindung über W.-v.-Siemens- Str. – Ortsumgehung Cottbus an Bundesautobahn A 15; ÖPNV-seitig nicht erschlossen

stadttechnische Erschließung:

- » äußere und innere Erschließung mit Trinkwasser, Schmutzwasserab-
leitung, Elektroenergie, Gas und Nachrichten vorhanden
- » Fernwärme ist nicht vorhanden

Fördermitteleinsatz:

nein

Grundstückspreis:

**

Bodenrichtwert (2017):

15 €/m²

Gebietseignung:

Energiewirtschaft/-technologie, Metallbe- und -verarbeitung/ Mechatronik, Ernährungswirtschaft, Schienenverkehrstechnik

Planungsrechtliche Situation:

Flächennutzungsplan:

Gewerbliche Baufläche

Planungsrecht:

B-Plan

Stadtentwicklungsziele:

Abgeleitet vom Gewerbeflächenentwicklungskonzept (GEK Stand: 9/2007)

Zielkategorie: Revitalisierungsgebiet

Gebiet besitzt Entwicklungspriorität



STADT COTTBUS
CHÖSEBUZ

Darstellung von Optionen zur künftigen Nutzung von Gewerbestandorten

DISSENCHEN SÜD (Teilfläche I)



Größe: 17 ha

Eigentümer der Fläche: privat

Aktuelle Nutzung: umfangreiche gewerbliche Nutzungen

Konkrete Anfrage: keine

Angefragte Kapazität: -

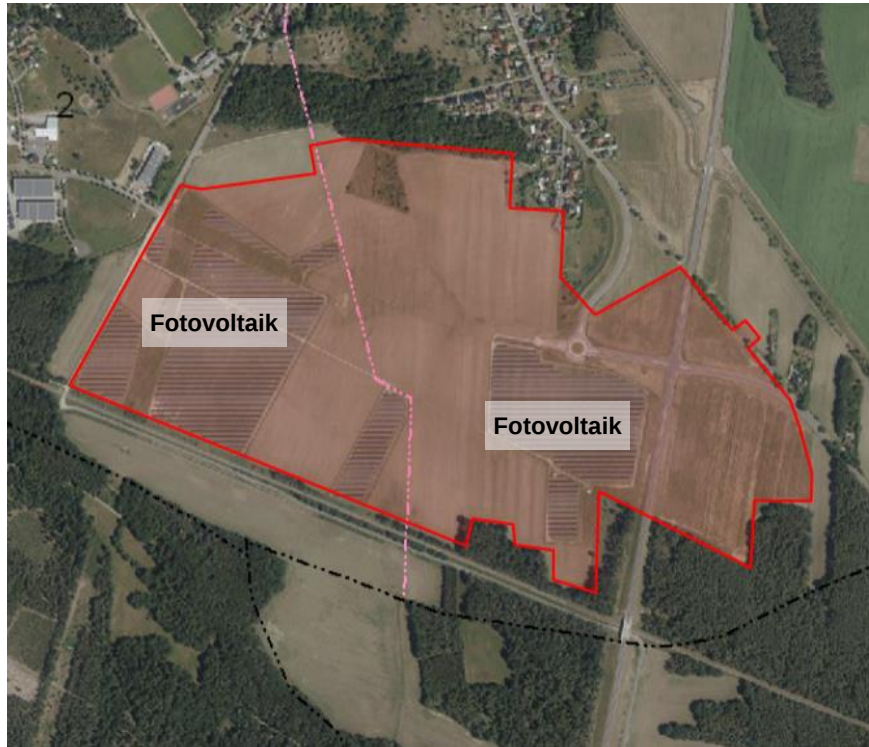
Planungsrecht: B-Plan

Innere Erschließung: Gebiet ist voll erschlossen.

Umgebende Nutzung: Landwirtschaft, Wald

FAZIT: Fläche besitzt weiteres Entwicklungspotenzial für gewerbliche Ansiedlung mit Bau der Verbindungsstraße zur B 168 (Verlängerung Werner von Siemens Straße)

DISSENCHEN SÜD (Teilfläche II)



Größe: 59 ha

Eigentümer der Fläche: privat

Aktuelle Nutzung: Fotovoltaik (befristet),
Landwirtschaft

Konkrete Anfrage: keine

Angefragte Kapazität: -

Planungsrecht: B-Plan, FNP Vorentwurf:
Fläche für Landwirtschaft

Erschließung: nicht vorhanden,
Verbindungsstraße zur B 168
(Verlängerung Werner von Siemens Straße -
Kosten 2,6 Mio. €)

Umgebende Nutzung: Landwirtschaft, Wald

FAZIT: Anpassung Bauleitplanung für Trassenführung W.-v. Siemens Str. sowie
inhaltlich und räumlich im Sinne einer Reservefläche erforderlich



STADT COTTBUS
CHÓSEBUZ

Gewerbeflächenentwicklungskonzept

19 - VETSCHAUER STRASSE



Lage:

Westliches Stadtgebiet

Stadtteil:

Ströbitz

Gemarkung:

Ströbitz, Spremberger Vorstadt

Flur:

30, 143, 144, 145

Flurstück:

- diverse -

Besonderheiten:

Historisch gewachsen

Größe:

Brutto: 18,12 ha

Netto: 15,24 ha

Eigentümer (priv. / Stadt / u.a.):

11,94 ha / 2,56 ha / 3,62 ha

Auslastung:

Standort mit erheblich untergenutzten Flächen

Grundstücksreserve:

1,8 ha

Parzellengröße (Reserve):

sehr heterogenes Gebiet

Grundstücksmerkmale:

Aktuelle Situation/Grundstücksnutzung:

- » untergenutzte Flächen
- » Auswahl im Gebiet ansässiger Unternehmen: Bahn affine Nutzungen, Autohaus

Verkehrerschließung:

- » straßenseitig erschlossen, inneres Straßennetz ist ggf. zu ergänzen
- » Anbindung an den innerstädtischen Hauptverkehrsstraßenring
- » durch Straßenbahn und Stadtbus ÖPNV-seitig gut erschlossen
- » eisenbahnseitig durch Erweiterung erschließbar (langfristig nutzbar), z.T. vorhanden

stadttechnische Erschließung:

- » erschlossen, öffentliche Erschließung im Bereich Vetschauer Straße vorhanden (Trinkwasser, Abwasser, Gas, Elektroenergie, Nachrichten)
- » Ergänzung innere Erschließung/ Umverlegungen erforderlich

Fördermitteleinsatz:

nein

Grundstückspreis:

**

Bodenrichtwert (2017):

15 €/m²

Gebietseignung:

Medien/ I- und K-Technologie, Logistik, Bahn affine Nutzungen

Planungsrechtliche Situation:

Flächennutzungsplan:

Gewerbliche Baufläche (Vorentwurf 2016: Gewerbefläche und Bahnfläche)

Planungsrecht:

nach § 34 BauGB

Stadtentwicklungsziele:

Gewerbeflächenentwicklungskonzept (GEK Stand: 9/2007)

Zielkategorie: Anpassungsgebiet

Flächenentwicklung durch Marktnachfrage

VETSCHAUER STRASSE (TEILFÄCHE)



Größe: ca. 17 ha

Eigentümer der Fläche: differenzierte Eigentumsverhältnisse, z.T. gewidmete Bahnflächen

Aktuelle Nutzung: divers, Speicher Leerstand, Autohaus, Büros DB Netz, Wohnen

Konkrete Anfrage: Eigentümer der Speicher sind um Konzeptentwicklung bemüht, Nutzungsziele noch unbestimmt

Angefragte Kapazität: -

Planungsrecht: unbeplanter Innenbereich, § 34 BauGB

Innere Erschließung: ungeordnet, nicht vorhanden, Ausbau Vetschauer Straße u. Sachsendorfer Straße erforderlich

Umgebende Nutzung: Bahnanlagen im Norden, Wohngebiet im Süden

Fazit: Aufgrund diffuser Eigentümerstruktur und ungeordneter Grundstücksverhältnisse hoher Aufwand für Umnutzung (Bodenordnung erforderlich); sehr hohe Entwicklungskosten - Finanzierung ungeklärt, → Städtebauliches Gesamtkonzept und B-Plan unter Mitwirkung der Eigentümer erforderlich



STADT COTTBUS
CHÓSEBUZ

Gewerbeflächenentwicklungskonzept

21- RINGSTRASSE



Lage:
Westliches Stadtgebiet

Stadtteil:
Madlow

Gemarkung:
Spremlinger Vorstadt, Madlow

Flur:
134, 158

Flurstück:
- diverse -

Besonderheiten:

*

Größe:
Brutto: 7,91 ha
Netto: 7,63 ha

Eigentümer (priv. / Stadt / u.a.):
7,78 ha / 0,13 ha / **

Auslastung:
85% - Standort mit ausgelasteten
(standortgerechten) Flächen

Grundstücksreserve:

1 ha

Parzellengröße (Reserve):

2000 – 5000 m²

Grundstücksmerkmale:

Aktuelle Situation/Grundstücksnutzung:

- » Branchenmix im Gebäudebestand
- » Auswahl im Gebiet ansässiger Unternehmen: MH- Baustoffe GmbH, Bohlen- und Doyen Bau- u. Service GmbH, Getränkemarkt, KFZ-Teilehandel, KFZ Werkstatt

Verkehrerschließung:

- » straßenseitig voll erschlossen
- » Anbindung an Bundesstraßen B 168 und B 169
- » ÖPNV-seitig z.T. erschlossen

stadttechnische Erschließung:

- » erschlossen (Trinkwasser, Abwasser, Gas, Elektroenergie, Nachrichten)
- » Fernwärmesetzungsgebiet

Fördermitteleinsatz:

ja

Grundstückspreis:

**

Bodenrichtwert (2017):

33 €/m²

Gebietseignung:

Medien/ I- und K-Technologie

Planungsrechtliche Situation:

Flächennutzungsplan:

Gewerbliche Baufläche (Vorentwurf 2016: Mischbaufläche)

Planungsrecht:

nach § 34 BauGB

Stadtentwicklungsziele:

Gewerbeflächenentwicklungskonzept (GEK Stand: 9/2007)

Zielkategorie: Anpassungsgebiet

Entwicklung des Bestandes entsprechend Markterfordernis



STADT COTTBUS
CHÓSEBUZ

Darstellung von Optionen zur künftigen Nutzung von Gewerbestandorten

RINGSTRASSE



Größe: ca. 11 ha

Eigentümer der Fläche: privat, Stadt

Aktuelle Nutzung: diffuse Gewerbestruktur

Konkrete Anfrage: Wohnnutzung im Bereich Ringstraße (ca. 30 WE)

Planungsrecht: Planerfordernis zwischen Ring- und Gaglower Straße

Innere Erschließung: tlw. vorhanden, Ausbau Ringstraße perspektivisch erforderlich

Umgebende Nutzung: Kleingärten, Wohnen, Einzelhandel, Gewerbe

FAZIT: Behutsame Erweiterung Wohnen durch Aufstellung B-Plan bei gleichzeitiger Berücksichtigung der Gewerbenutzung



STADT COTTBUS
CHÓŠEBUZ

Gewerbeflächenentwicklungskonzept

28 - EICHENSTRASSE



Kartengrundlage:
Digitale Topographische Karte 1:10.000
Stand der Aktualität: 2015
© Landesvermessung und Geobasisinformation Brandenburg
Nutzung gemäß Verwaltungsvereinbarung GB-KS I/10.

Lage:

Südlicher Stadtrand

Stadtteil:

Gallinchen

Gemarkung:

Gallinchen

Flur:

1

Flurstück:

- diverse -

Besonderheiten:

**

Größe:

Brutto: 2,34 ha

Netto: 2,10 ha

Eigentümer (priv. / Stadt / u.a.):

2,34 ha / ** / **

Auslastung:

100 %-Standort mit ausgelasteten
Flächen (

Grundstücksreserve:

**

Parzellengröße (Reserve):

**

Grundstücksmerkmale:

Aktuelle Situation/Grundstücksnutzung:

» Logistikunternehmen

Verkehrerschließung:

» straßenseitig erschlossen

» ÖPNV-seitig nicht erschlossen

stadttechnische Erschließung:

» erschlossen (Trinkwasser, Abwasser, Gas, Elektroenergie,
Nachrichten)

Fördermitteleinsatz:

nein

Grundstückspreis:

**

Bodenrichtwert (2017):

**

Gebietseignung:

Dienstleistungen, Logistik

Planungsrechtliche Situation:

Flächennutzungsplan:

Eingeschränkte Gewerbliche Baufläche

Planungsrecht:

nach § 34 BauGB

Stadtentwicklungsziele:

Gewerbeflächenentwicklungskonzept (GEK Stand: 9/2007)

Zielkategorie: Flächenrücknahme

Rücknahme der GE-Nutzung aufgrund der angrenzenden Wohnbau-
entwicklung, Umwandlung in Mischgebiet oder Grün



STADT COTTBUS
CHÓŠEBUZ

Darstellung von Optionen zur künftigen Nutzung von Gewerbestandorten

EICHENSTRASSE



Größe: ca. 2 ha

Eigentümer der Fläche: privat

Aktuelle Nutzung: Logistikunternehmen

Konkrete Anfrage: keine

Planungsrecht: Innenbereich § 34 BauGB

Innere Erschließung: nicht erforderlich

Umgebende Nutzung: Wohnen, Wald

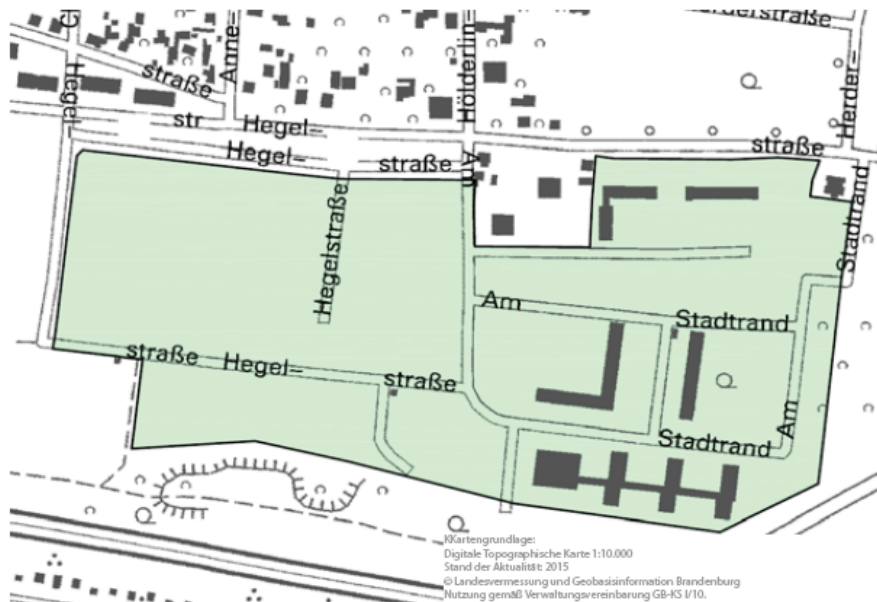
FAZIT: weitere gewerbliche Nutzung im Rahmen des genehmigten Umfangs,
bei Aufgabe der Nutzung entsteht Planerfordernis mit Zielstellung
kleinteiliger Wohnungsbau



STADT COTTBUS
CHÓSEBUZ

Gewerbeflächenentwicklungskonzept

35 - HEGELSTRASSE



Lage:

Südliches Stadtgebiet, an der A 15

Stadtteil:

Sachsendorf

Gemarkung:

Sachsendorf

Flur:

172, 164

Flurstück:

- diverse -

Größe:

Brutto: 16,26 ha

Netto: 3,96 ha

Eigentümer (priv. / Stadt / u.a.):

11,02 ha / 5,25 ha / **

Auslastung:

**

Grundstücksreserve:

**

Parzellengröße (Reserve):

**

Besonderheiten:

Flächen Lärmschutzdamm zur Autobahn enthalten

Grundstücksmerkmale:

Aktuelle Situation/Grundstücksnutzung:

- » Rückbauflächen des Stadtumbaus,
- Wertstoffhof ALBA

Verkehrerschließung:

- » straßenseitig z.T. erschlossen, inneres Straßennetz ist zu ergänzen
- » Lage an Landesstraße L 50
- » durch Stadtbus ÖPNV-seitig z.T. erschlossen
- » unmittelbare Lage an der Bundesautobahn A 15

stadttechnische Erschließung:

- » erschlossen entsprechend der bisherigen Wohnnutzung (TW, AW, FW, E, N)
- » Trassen teilweise außerhalb der öffentlichen Straßenräume, innere Erschließung ist ggf. anzupassen und zu ergänzen
- » Trinkwasserschutzzone

Fördermitteleinsatz:

nein

Grundstückspreis:

5-25 €/m²

Bodenrichtwert (2017):

**

Gebietseignung:

Nicht störendes verarbeitendes Gewerbe, Medien/ I- und K- Technologie

Planungsrechtliche Situation:

Flächennutzungsplan:

Wohnbaufläche, Gemeinbedarfsfläche, Verkehrsfläche (z.T. Straßenbahn), gemischte Baufläche, Grün- u. Freiflächen (Vorentwurf 2016: Gewerbefläche)

Planungsrecht:

B-Plan

Stadtentwicklungsziele:

Gewerbeflächenentwicklungskonzept (GEK Stand: 9/2007)

Zielkategorie: Flächenneuausweisung

- Potenzial für Flächenneuausweisung, Rückbau der Wohn- bzw. Gemeinbedarfsflächen geplant, Gewerbliche Nachnutzung der autobahnnahen Flächen vorgesehen, Einordnung erforderlicher ausgleichs- u. Ersatzflächen vorzugsweise entlang der Autobahn



STADT COTTBUS
CHÓSEBUZ

Darstellung von Optionen zur künftigen Nutzung von Gewerbestandorten

HEGELSTRASSE



Größe: ca. 22 ha

Eigentümer der Fläche: GWC, eG Wohnen, Stadt

Aktuelle Nutzung: Wertstoffhof, Feuerwehr geplant

Konkrete Anfrage: 3 ha Gewerbeunternehmen, Fahrzeug- Im- und Export

Planungsrecht: B-Plan (MI, GEe), städtebauliches Sanierungsgebiet

Innere Erschließung: im Wesentlichen erforderlich, insbesondere Anbindung an Gaglower Landstraße

Umgebende Nutzung: Wohnen, Schule

FAZIT: Umsetzung B-Plan

→ weiterhin gewerbliche Entwicklung, aufgrund der unmittelbaren Nähe zu Wohnen (Schule) nur für nicht störendes/emittierendes Gewerbe geeignet



STADT COTTBUS
CHÓŠEBUZ

Gewerbeflächenentwicklungskonzept

A - SCHOPENHAUERSTRASSE



Lage:

Südliches Stadtgebiet, an der A 15

Stadtteil:

Sachsendorf

Gemarkung:

Groß Gaglow, Sachsendorf

Flur:

1, 172

Flurstück:

- diverse -

Größe:

Brutto: 13,30 ha

Netto: 12,16 ha

Eigentümer (priv. / Stadt / u.a.):

5,47 ha / 7,64 ha / 1,97 ha

Auslastung:

**

Grundstücksreserve:

**

Parzellengröße (Reserve):

**

Besonderheiten:

Flächen des Stadtumbaus

Lärmschutzdamm zur Autobahn enthalten

Grundstücksmerkmale:

Aktuelle Situation/Grundstücksnutzung:

» Stadtumbaufläche, eine Kita, großflächige Grün- und Freiflächen

Verkehrerschließung:

» straßenseitig z.T. erschlossen, inneres Straßennetz ist zu ergänzen

» Lage an innerstädtischer Hauptverkehrsstraße

» durch Stadtbus ÖPNV-seitig z.T. erschlossen

» unmittelbare Lage an der Bundesautobahn A 15

stadttechnische Erschließung:

» erschlossen entsprechend der bisherigen Wohnnutzung

(TW, AW, FW, E, N)

» Trassen teilweise außerhalb der öffentlichen Straßenräume, innere

Erschließung ist ggf. anzupassen und zu ergänzen

» Trinkwasserschutzzone

Fördermitteleinsatz:

nein

Grundstückspreis:

**

Bodenrichtwert (2017):

*

Gebietseignung:

Nicht störendes verarbeitendes Gewerbe, Medien/ I- und K- Technologie

Planungsrechtliche Situation:

Flächennutzungsplan:

Wohnbaufläche, Gemeinbedarfsfläche, Verkehrsfläche-Straßenbahn, Grün- und Freiflächen

(Vorentwurf 2016: Gewerbefläche)

Planungsrecht:

B-Plan Sachsendorf-Madlow (Wohnen); Aufstellungsbeschluss B-Plan Entwicklungsbereich

Südliche Schopenhauerstraße für gewerbliche Nutzun (2008) z.T. nach §34 BauGB

Stadtentwicklungsziele:

Gewerbeflächenentwicklungskonzept (GEK Stand: 9/2007)

Zielkategorie: Flächenneuausweisung

Potenzial für Flächenneuausweisung, Rückbau der Wohn- bzw. Gemeinbedarfsflächen

geplant, Gewerbliche Nachnutzung der autobahnnahen Flächen vorgesehen, Einordnung

erforderlicher ausgleichs- u. Ersatzflächen vorzugsweise entlang der Autobahn



STADT COTTBUS
CHÓSEBUZ

Darstellung von Optionen zur künftigen Nutzung von Gewerbestandorten

SCHOPENHAUERSTRASSE



Größe: ca. 13 ha

Eigentümer der Fläche: GWC, eG Wohnen, Stadt

Aktuelle Nutzung: Unterkunft Asyl, Garagen

Konkrete Anfrage: keine

Planungsrecht: B-Plan Sachsendorf-Madlow, städtebauliches Sanierungsgebiet, Aufstellungsbeschluss B-Plan Entwicklungsbereich Schopenhauerstraße mit der Zielrichtung Gewerbe (2008)

Innere Erschließung: erforderlich,

Umgebende Nutzung: Wohnen

FAZIT: Überprüfung Zielstellung B-Plan erforderlich

→ Fortführung B-Plan Verfahren, aufgrund der unmittelbaren Nähe zu Wohnen nur für nicht störendes/emittierendes Gewerbe geeignet