



**ORTSTEILENTWICKLUNGSKONZEPT (OEK)  
für die 12 ländlich geprägten Ortsteile  
der Stadt Cottbus/Chósebuz**

Evaluierungsbericht 2021

Stand: November 2021





## Impressum

Der Evaluierungsbericht 2021 zum Ortsteilentwicklungskonzept (OEK)  
für die 12 ländlich geprägten Ortsteile der Stadt Cottbus/Chósebus wurde erstellt durch:

Stadtverwaltung Cottbus/Chósebus  
Fachbereich Stadtentwicklung  
Karl-Marx-Straße 67  
03044 Cottbus

Telefon 0355 612 4115

E-Mail [stadtentwicklung@cottbus.de](mailto:stadtentwicklung@cottbus.de)

URL [www.cottbus.de/stadtentwicklung](http://www.cottbus.de/stadtentwicklung)  
[www.cottbus-stadtentwicklung.de](http://www.cottbus-stadtentwicklung.de)

Stand 08.11.2021  
17.01.2022 (redaktionelle Korrektur)



# Inhalt

<b>1</b>	<b>Einleitung</b> .....	<b>7</b>
<b>2</b>	<b>Evaluationsmethodik</b> .....	<b>7</b>
2.1	Evaluierung 2019 .....	9
<b>3</b>	<b>Evaluierung der Maßnahmen</b> .....	<b>10</b>
3.1	Ortsteil Branitz.....	11
	3.1.1 Maßnahmenprogramm.....	11
	3.1.2 Neue Bedarfe .....	12
3.2	Ortsteil Dissenchen .....	12
	3.2.1 Maßnahmenprogramm.....	13
	3.2.2 Neue Bedarfe .....	14
3.3	Ortsteil Döbbrick.....	14
	3.3.1 Maßnahmenprogramm.....	14
	3.3.2 Neue Bedarfe .....	15
3.4	Ortsteil Gallinchen .....	16
	3.4.1 Maßnahmenprogramm.....	16
	3.4.2 Neue Bedarfe .....	17
3.5	Ortsteil Groß Gaglow.....	17
	3.5.1 Maßnahmenprogramm.....	17
	3.5.2 Neue Bedarfe .....	18
3.6	Ortsteil Kahren .....	19
	3.6.1 Maßnahmenprogramm.....	19
	3.6.2 Neue Bedarfe .....	20
3.7	Ortsteil Kiekebusch .....	20
	3.7.1 Maßnahmenprogramm.....	20
	3.7.2 Neue Bedarfe .....	21
3.8	Ortsteil Merzdorf.....	21
	3.8.1 Maßnahmenprogramm.....	22
	3.8.2 Neue Bedarfe .....	22
3.9	Ortsteil Saspow .....	23
	3.9.1 Maßnahmenprogramm.....	23
	3.9.2 Neue Bedarfe .....	24
3.10	Ortsteil Sielow .....	25
	3.10.1 Maßnahmenprogramm .....	25
	3.10.2 Neue Bedarfe .....	26
3.11	Ortsteil Skadow .....	26

3.11.1	Maßnahmenprogramm .....	26
3.11.2	Neue Bedarfe .....	27
3.12	Ortsteil Willmersdorf .....	27
3.12.1	Maßnahmenprogramm .....	27
3.12.2	Neue Bedarfe .....	28
3.13	Ortsteilübergreifend .....	28
3.13.1	Maßnahmenprogramm .....	28
<b>4</b>	<b>Veränderte Rahmenbedingungen .....</b>	<b>30</b>
4.1	Landes- und Regionalplanung .....	30
4.1.1	Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg .....	30
4.1.2	Regionaler Wachstumskern Cottbus .....	32
4.1.3	Förderung der ländlichen Entwicklung und des ländlichen Raumes (ILE/LEADER Region-Spreewald Plus/ELER) .....	33
4.1.4	Entwicklung Cottbuser Ostsee .....	34
4.1.5	Weitere Förderprogramme .....	34
4.2	Bevölkerungsentwicklung .....	35
4.2.1	Einwohnerzahlen/Bevölkerung .....	35
4.2.2	Räumliche Verteilung .....	36
4.2.3	Einwohnerstruktur/Altersstruktur .....	36
4.2.4	Bevölkerungsprognose des Landes Brandenburg 2017-2030 .....	36
4.2.5	Bevölkerungsprognose der Stadt Cottbus 2018-2040 .....	37
4.3	Kommunale Planungen .....	38
4.3.1	Cottbus/Chósebuz 2035 „Integriertes Stadtentwicklungskonzept“ .....	38
4.3.2	STUK 2035 „Stadtumbaukonzept“, 3. Fortschreibung .....	40
4.3.3	Gewerbeflächenentwicklung .....	41
4.3.4	Neuaufstellung Flächennutzungsplan (FNP) .....	43
4.3.5	Wohnbaupotentiale .....	44
4.3.6	Wohnraumversorgungskonzept .....	45
<b>5</b>	<b>Weitere Handlungserfordernisse .....</b>	<b>46</b>
<b>6</b>	<b>Anhang .....</b>	<b>47</b>
6.1	Maßnahmenübersicht der einzelnen Ortsteile .....	47

# 1 Einleitung

Das Ortsteilentwicklungskonzept (OEK) hat den Anspruch, den handlungsstrategischen Rahmen für die Ortsteilentwicklung in den nächsten 10 bis 15 Jahre abzubilden. Das bedeutet, dass es kontinuierlich überprüft und weiterentwickelt werden muss. Wie im Leitbild des OEK geschildert hängt nachhaltige Stadtentwicklung eng mit einem prozessualen Charakter zusammen.

Cottbus hat für die zwölf ländlich geprägten Ortsteile der Stadt unter dem Leitbild „Eine nachhaltige, behutsame Ortsteilentwicklung unter Wahrung der individuellen Eigenarten und unter Beachtung der Wechselwirkungen zu den Funktionen der Gesamtstadt“ bis Ende 2017 ein Ortsteilentwicklungskonzept erarbeiten lassen. (StVV-Beschluss-Nr. IV-081-34/17).

Gemäß OEK, Kapitel 5.3 Evaluierung und Erfolgskontrolle (Seite 270) sind alle zwei Jahre ein mündlicher Bericht und nach vier Jahren, aufbauend auf den Ergebnissen der mündlichen Berichte, ein Evaluationsbericht durch die Verwaltung zu erstellen und mit der AG Ortsteile abzustimmen. Grundlage sind die Änderungen und Erfolge in den Maßnahmenprogrammen. Generelle Entwicklungen (bspw. Zeitlicher Verzug) sind besonders herauszustellen und Möglichkeiten der Kurskorrektur abzuleiten. Die Ergebnisse sind in die politischen Gremien zu berichten.

## 2 Evaluationsmethodik

Das 2017 beschlossene OEK enthält nachfolgende Empfehlungen zur Evaluationsmethodik:

*„Das Ortsteilentwicklungskonzept hat den Anspruch, den handlungsstrategischen Rahmen für die Ortsteilentwicklung in den nächsten 10 bis 15 Jahre abzubilden. Das bedeutet aber nicht, dass es nicht kontinuierlich überprüft und weiterentwickelt werden muss. Wie bereits im Leitbild geschildert, hängt nachhaltige Stadtentwicklung eng mit einem prozessualen Charakter zusammen.*

*Im Zusammenspiel mit den formulierten Zielen, ist eine begleitende Evaluierung (Monitoring) ein zentrales Element zur Erfolgskontrolle. Aufgabe wird es sein:*

- *die vorgeschlagenen Maßnahmen im Sinne der darüberstehenden Ziele voranzutreiben, ggf. zu ergänzen oder zu modifizieren.*
- *über wichtige Erfolge aber auch Misserfolge bei der Zielerreichung gegenüber dem Rat aber auch den Ortsteilen zu berichten. Dies schließt auch die Einhaltung der angestrebten Zeithorizonte mit ein.*
- *Gründe für ein Gelingen oder Scheitern bei den Beteiligten zu hinterfragen, um anschließend eine Entscheidungsgrundlage zu haben, ob eine wiederholte oder veränderte Vorgehensweise einen Mehrwert ergeben würde.*
- *anhand der vorgeschlagen Fördermöglichkeiten, Finanzierungsmöglichkeiten zu überprüfen und die Augen nach neuen Finanzierungs- und Fördermöglichkeiten offen zu halten. Hierbei sind im Sinne der ökonomischen Nachhaltigkeit mögliche Initiativen privater Investoren und Stiftungen prioritär mit zu berücksichtigen.*

*Als Verfahren empfiehlt es sich, auf bereits vorhandene Strukturen zurückzugreifen. Insbesondere die AG Ortsteile in Kombination mit den Ortsteilrundgängen bringen gesamtstädtische Belange mit den einzelnen, aber auch ortsteilübergreifenden Zielen zusammen (Konvergenzziel). Folgendes wird empfohlen:*

*Über kurzfristige Entwicklungen sollte kontinuierlich in der AG Ortsteile berichtet werden. Dies gilt sowohl für die gesamtstädtische Seite (bspw. Transparenz hinsichtlich der Entscheidungen zur Innenentwicklung) als auch aus den Ortsteilen heraus. Innerhalb der Ortsteile sollten die Zuständigkeiten der Fachämter gemäß Maßnahmenprogramm sowie die Möglichkeit, Belange über den Ortsbeirat in die AG Ortsteile mit einzubringen, nochmalig klar kommuniziert werden.*

*Die Maßnahmenprogramme je Ortsteil und auch das ortsteilübergreifende Programm sollten als Standard im Rahmen der Ortsteilrundgänge Punkt für Punkt durchgegangen werden. Neue Punkte, geänderte Prioritäten, neue Maßnahmenansätze aber auch Rahmenbedingungen zur Umsetzung (bspw. neue private Initiative) sind protokollarisch festzuhalten und im aktualisierten Maßnahmenprogramm fortzuschreiben. Ortsteilübergreifende Änderungen sind mit der AG Ortsteile abzustimmen.*

*Turnusmäßig dauert ein Durchlauf der Ortsteilrundgänge durch alle Ortsteile zwei Jahre. Zur Verstetigung der geschilderten Maßnahmen sollte daher durch die Verwaltung alle zwei Jahre über die Fortschritte in Form eines mündlichen Berichts informieren. Nach vier Jahren sollte aufbauend auf den Ergebnissen der mündlichen Berichte ein Evaluationsbericht als Entwurf durch die Verwaltung erstellt und mit der AG Ortsteile abgestimmt werden. Grundlage sind die Änderungen und Erfolge in den Maßnahmenprogrammen. Generelle Entwicklungen (bspw. zeitlicher Verzug bei den Straßenbaumaßnahmen) sind besonders herauszustellen und Möglichkeiten der Kurskorrektur abzuleiten. Die Ergebnisse sind in die politischen Gremien zu berichten.*

*Nach ca. sieben bis zehn Jahren (abhängig von der Geschwindigkeit der Entwicklungen und der Abarbeitung des Handlungsprogramms) empfiehlt es sich, das Ortsteilentwicklungskonzept in seiner Gänze fortzuschreiben.*

*Die Ergebnisse des Ortsentwicklungskonzeptes zeigen, dass der Informationsaustausch eine grundlegende Basis für die Stadtentwicklung ist. Die Erkenntnisse der Evaluation sollten daher auch nach außen kommuniziert werden, um so mögliche Multiplikatoreffekte wie bspw. Folgeinvestitionen oder Netzwerkbildungen auszulösen oder bei Misserfolgen neue Ideen oder Verbündete zu finden.*

*Die Beteiligungsbereitschaft der Ortsteile im Prozess war sehr groß. Alle Bürger sind aufgefordert, sich auch nach Abschluss des Konzeptes mit in den Prozess einzubringen. Sie können zum Gelingen der Projekte beitragen und auch neue Ideen mit in den Prozess einbringen. Als Ansprechpartner stehen die Ortsbeiräte sowie die im Maßnahmenprogramm zugeordneten Fachbereiche zur Verfügung!“*

Die Ortsteilrundgänge mit dem Oberbürgermeister ergänzen den Prozess zur Koordinierung der im OEK enthaltenen Handlungsempfehlungen. Diese erfolgt auf Grundlage des STVV-Beschlusses zum OEK gemäß Aufgabenverteilungsplan der Stadtverwaltung und Priorisierung in kommunalen HH-Plänen bzw. MDK/Förderprogrammen durch die einzelnen Fachbereiche und Servicebereiche und darüber hinaus durch die weiteren benannten Akteure.



**Der vorliegende Bericht 2021 stellt die schriftliche OEK Evaluierung nach den ersten vier Jahren dar.** Zur weiteren Maßnahmenumsetzung ist (gemäß OEK), eine mündliche Berichterstattung nach weiteren zwei Jahren, demnach im Jahr 2023, vorgesehen.

Der Evaluierungsbericht wurde mit Hilfe der Zuarbeiten der Ortsbeiräte sowie der bei Aufstellung des Ortsteilentwicklungskonzeptes beteiligten Fachbereiche der Stadtverwaltung erstellt.

## 2.1 Evaluierung 2019

Von den ursprünglich, im OEK 2017, benannten 411 Projekte für die ländlich geprägten Ortsteile wurden 66 als Schlüsselprojekte für die Ortsteilentwicklung gewertet. Das OEK ordnet diesen Maßnahmen unterschiedliche Prioritäten und zeitliche Umsetzbarkeiten zu. Die Umsetzung insbesondere der investiven Maßnahmen kann jedoch immer nur schrittweise und unter Berücksichtigung der kommunalen Haushaltslage und der Nutzungsmöglichkeit von geeigneten Förderrichtlinien (EU, Bund, Land) im Zusammenwirken mit OBR/ BV sowie z.T. durch Initiativen privater Dritter erfolgen.

Von den insgesamt 411 Maßnahmen sind seit 2017 insgesamt 6% bereits umgesetzt und 39% begonnen bzw. vorbereitet worden. Hier sind beispielsweise zu nennen:

- Hortneubau Groß Gaglow
- Erweiterung des Sportlerheimes Sielow sowie die Umnutzung des Vierseithofes für Seniorenwohnen und -pflege – zur Förderung und Stärkung des Dorfkerns und des vielfältigen Vereins- und Dorflebens
- Radweg Skadow-Willmersdorf
- grundhafter Ausbau der Döbbricker Straße
- Bebauungsplan „Erweiterung Autohaus Schulze“ – Aufstellungsbeschluss (StVV-Beschluss-Nr. IV-064-44/18 vom 28.11.2018)
- Bebauungsplan „Grüne Wiese“ Kiekebusch – Abwägungs- und Satzungsbeschluss (StVV-Beschluss-Nr. IV-032-02/19 am 25.09.2019)
- Bebauungsplan „Wassermanns Garten“ – Abwägungs- und Satzungsbeschluss (StVV-Beschluss-Nr. IV-034-03/19 am 30.10.2019)
- Bebauungsplan Therapie- und Reitsportzentrum Sielow – Satzungsbeschluss (STVV-Beschluss Nr. IV-036-3/19 vom 30.10.2019)

Von allen Ortsteilen sind 57 wichtige Maßnahmen (das entspricht 86 % der OEK-Schlüsselmaßnahmen) als Bestandteil der Zentralen Vorhaben Nummer 1 und 6 der künftigen Stadtentwicklung in das Integrierte Stadtentwicklungskonzept Cottbus 2035 überführt worden und genießen damit eine besondere gesamtstädtische Priorität. Darunter fallen z.B. solche Maßnahmen wie:

- Linienverbau Hafenzentrum
- Entwicklung Seeachse - Anbindung Cottbuser Ostsee-Innenstadt
- Konzept Seerundweg für den Cottbuser Ostsee sowie Radweg Seeachse
- Herstellung einer Fahrradstraße von der Kirschallee (Branitz) nach Dissenchen
- Radwegeerschließung Kahrens über Nutzberg an den Fürst-Pückler Radweg zur Anbindung an den Cottbuser Ostsee
- attraktive Gestaltung der Landmarke Dissenchen

### 3 Evaluierung der Maßnahmen

Der Evaluierung vorangestellt, werden ortsteilbezogen, die Bevölkerungsprognose sowie die Wohnbaupotentiale kurz dargestellt. Dabei werden sowohl die Zahlen der Prognose „Digitale Stadt“ als auch die, des „Innovativen Strukturwandels“ dargestellt.

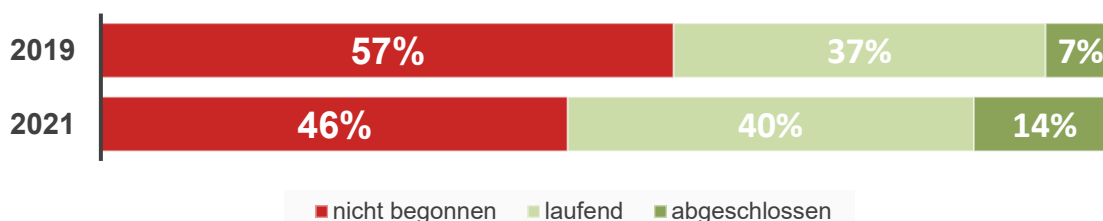
Wie unter Punkt 4.3.5 beschrieben, sind die Auswirkungen durch die Entwicklung des Ostsees, des Hafenzentrums und der Seevorstadt nicht in die ortsteilbezogenen Prognosen im Detail eingeflossen. Dies ist vor allem anhand der Wohnbaupotentiale in Dissenchen und Merzdorf erkennbar.

Der 12 ländlich geprägten Ortsteile haben zusammen 17.441 Einwohnerinnen und Einwohner (Stichtag 30.04.2021). In den Prognosen wird von einem Zuwachs von 512 bzw. 823 Einwohner\*innen bis 2025 ausgegangen. Dabei ergibt sich abseits der Prognose, durch die Entwicklung der Seevorstadt und des Hafenuartiers am Cottbuser Ostsee ein spezielles Szenario, welches im Rahmen der Erstellung der Bevölkerungsprognose nicht im Detail betrachtet werden konnte. Die ermittelten Wohnbaupotentiale (verwaltungsinterne Datenbasis) zeigen in der Form einer maximal möglichen Zahl die Richtung der zukünftigen Entwicklungen. Daraus ergeben sich Wohnbaupotentiale von 2.928 Wohneinheiten (WE), die sich nachfolgender Verfügbarkeit verteilen.



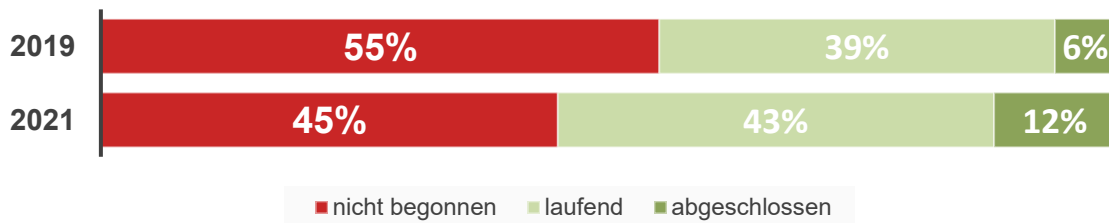
Im Ortsteilentwicklungskonzept sind insgesamt 411 Maßnahmen (338 ortsteilbezogene und 73 ortsteilübergreifende Maßnahmen) festgeschrieben. Der Schwerpunkt liegt dabei im Bereich des Verkehrs und der Stadttechnik (134 Maßnahmen). Die Bereiche Natur, Umwelt und Grünflächen (77), Gewerbe, Einzelhandel und Tourismus (76), Wohnen (66) sowie Kultur, Soziales und Gesundheit (58) folgen gleichberechtigt.

Das folgende Diagramm zeigt den Fortschritt bezogen auf die **Gesamtmaßnahmen in den Ortsteilen**.



Der Schwerpunkt bei den 338 ortsteilbezogenen Maßnahmen liegt dabei im Bereich des Verkehrs und der Stadttechnik (118 Maßnahmen). Die Bereiche Gewerbe, Einzelhandel und Tourismus (62 Maßnahmen), Natur, Umwelt und Grünflächen (62) sowie Kultur, Soziales und Gesundheit (49) und Wohnen (47) folgen gleichberechtigt.

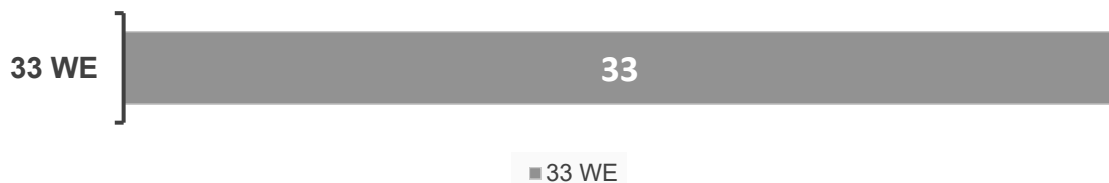
Das folgende Diagramm zeigt den **Fortschritt bezogen auf die Gesamtmaßnahmen insgesamt**. Die Fortschritte der einzelnen Maßnahmen sind sowohl den Ausführungen zu den einzelnen Ortsteilen als auch den Tabellen im Anhang zu entnehmen.



Die abgeschlossenen Maßnahmen haben sich in den vergangenen zwei Jahre mehr als verdoppelt (von 23 zu 48 Maßnahmen). Die laufenden Maßnahmen sind von 161 auf 178 gestiegen und die bisher nicht begonnenen Maßnahmen sind von 227 auf 185 gefallen. Damit sind bereits 54% der Gesamtmaßnahmen bereits begonnen oder sogar abgeschlossen.

### 3.1 Ortsteil Branitz

Der Ortsteil Branitz hat 1.152 Einwohnerinnen und Einwohner (Stichtag 30.04.2021). In den Prognosen wird von einem Zuwachs von 77 bzw. 101 Einwohner\*innen bis 2025 ausgegangen. Dem gegenüber stehen Wohnbaupotentiale von 33 Wohneinheiten (WE), die sich nachfolgender Verfügbarkeit verteilen.



#### 3.1.1 Maßnahmenprogramm

Für den Ortsteil Branitz hat das Ortsteilentwicklungskonzept insgesamt 20 Maßnahmen festgeschrieben. Der Schwerpunkt liegt dabei im Bereich Verkehr und der Stadttechnik (7 Maßnahmen). Die Bereiche Gewerbe, Einzelhandel und Tourismus (3), Kultur, Soziales und Gesundheit (5) sowie Natur, Umwelt und Grünflächen (4) folgen gleichberechtigt. Der Bereich des Wohnens (1) sieht die Entwicklung durch Eigentümer bzw. Käufer unter Beachtung von Denkmalbelangen (insbesondere im Bereich Gutsökonomie und Museumsweg).

Grundlegend sieht der Ortsbeirat im Bereich des Wohnens eine zu starke Nachverdichtung im Ortsteil, welche durch die Teilung von Grundstücken, dem Abriss von Nebengelassen und der Errichtung von Eigenheimen zunimmt. Dabei müssen zukünftige Steuerungsinstrumente mehr auf die Wahrung des dörflichen Charakters und der dörflichen Infrastruktur achten.

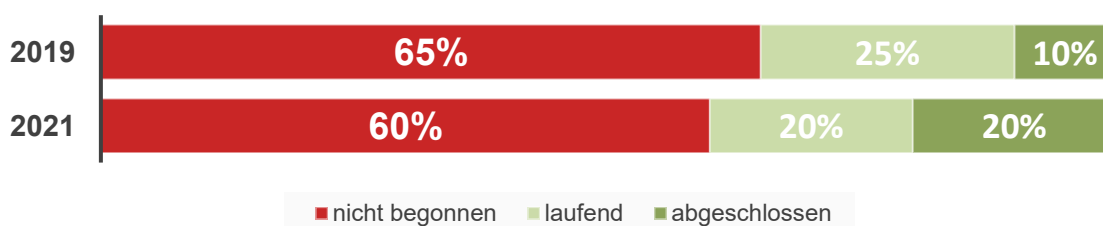
Zu einzelnen Maßnahmen seien hier exemplarisch ein paar Punkte zur Erklärung aufgeführt:

- **Maßnahme 2.2** – Überprüfung Buslinien-Anbindung nach Sachsendorf - Hier war aus Sicht des Ortbeirates die Schaffung einer Busverbindung das Ziel und nicht die Prüfung. Eine direkte Busverbindung oder eine akzeptable Verbindung nach

Sachsendorf existierten derzeit nicht. Die Maßnahme wird daher als laufend und nicht abgeschlossen gewertet.

- **Maßnahme 3.1** – Für die Markierung eines Schutzstreifens liegt keine Anordnung vor. Der Vorgang ist der Straßenverkehrsbehörde auf Nachfrage nicht bekannt. Derzeitig sieht die Straßenverkehrsbehörde keine Notwendigkeit eines Schutzstreifens.
- **Maßnahme 3.2** – Die Finanzierung der Bauleistung als Radbrücke ist über das Förderprogramm „Klimaschutz durch Radverkehr“ möglich. Die notwendigen Mittel für die Planung können bisher nicht bereitgestellt werden.
- **Maßnahmen 7.1 bis 7.3** – Die Umsetzung hat bisher noch nicht begonnen, was allerdings eher dem fehlenden Konzept seitens der Branitzer Vereine und des Ortsbeirates geschuldet ist. Die Sanierung des Jugendclubs ist erfolgt.
- **Maßnahme 8.1** – Die Umsetzung war erfolgreich, was den Außenbereich betrifft. In Eigenleistung der Dorfgemeinschaft erfolgte die Sanierung der Terrasse und die Erweiterung des Vordaches.
- **Maßnahme 9/9.1** – Der Ortsbeirat ist mit der Umsetzung zufrieden und bedankt sich für die sehr gute Zusammenarbeit mit der Stadtverwaltung. Hier gilt zukünftig zu beachten, dass die Nutzung des Sees und seines Ufersaums durch naturschutzgesetzliche Grenzen aus den Belangen des gesetzlich geschützten Biotops (standorttypischer Gehölzsaum an Gewässern mit sehr hoher Gesamtbewertung des Biotoptyps) bestimmt werden.

Das folgende Diagramm zeigt den Fortschritt bezogen auf die Gesamtmaßnahmen im Ortsteil. Die Fortschritte der einzelnen Maßnahmen sind den Tabellen im Anhang zu entnehmen.



### 3.1.2 Neue Bedarfe

Folgende neue Punkte hat der Ortsbeirat im Zuge dieser Evaluierung vorgetragen:

- In Branitz findet aus Sicht des Ortsbeirates eine zu starke Nachverdichtung der Bebauung statt.
- Durch Teilung von Grundstücken, dem Abriss von Nebengelassen und der Errichtung von Eigenheimen wird der dörfliche Charakter und die dörfliche Infrastruktur zerstört.
- Die Prüfung einer zukunftssicheren Steuerung ist notwendig

## 3.2 Ortsteil Dissenchen

Der Ortsteil Dissenchen hat 1.118 Einwohnerinnen und Einwohner (Stichtag 30.04.2021). In der Prognose „Digitale Stadt“ wird von minimalen Einwohner\*innenverlust von 16 Einwohner\*innen und in der Prognose „Innovativer Strukturwandel“ von einem minimalen Zuwachs von 2 Einwohner\*innen bis 2025 ausgegangen. Für Dissenchen ergibt sich aber abseits der Prognose, durch die Entwicklung der Seevorstadt und des Hafenviertels am Cottbuser Ostsee ein spezielles Szenario, welches im Rahmen der Erstellung der Bevölkerungsprognose

nicht im Detail betrachtet werden konnte. Die ermittelten Wohnbaupotentiale zeigen in der Form einer maximal möglichen Zahl die Richtung der zukünftigen Entwicklungen. Entsprechend ergeben sich für die potenziellen 801 Wohneinheiten (WE), folgender Verteilung der Verfügbarkeit.



### 3.2.1 Maßnahmenprogramm

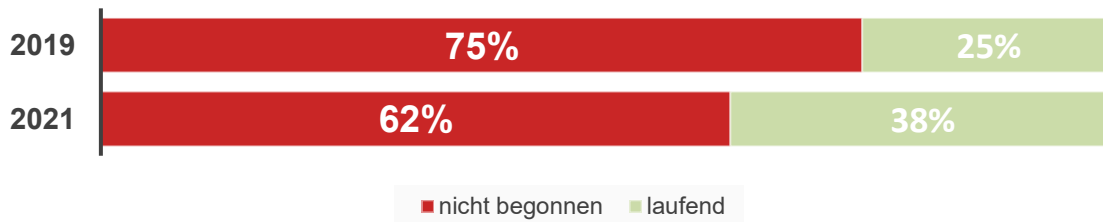
Für den Ortsteil Dissenchen hat das Ortsteilentwicklungskonzept insgesamt 52 Maßnahmen festgeschrieben. Der Schwerpunkt liegt dabei im Bereich Gewerbe, Einzelhandel und Tourismus (18 Maßnahmen). Die Bereiche Wohnen (10 Maßnahmen), Natur, Umwelt und Grünflächen (9), Verkehr und der Stadttechnik (8) sowie Kultur, Soziales und Gesundheit (7) folgen gleichberechtigt.

Grundlegend sieht der Ortsbeirat großen Handlungsbedarf im Bereich des nicht motorisierten Individualverkehrs und den Schutz der Radfahrer und Fußgänger durch das Verkehrsaufkommen an Lkw und Pkw. Hier gilt es weiterhin, dass alle Seiten fortlaufend im Gespräch bleiben und sowohl die Möglichkeit temporärer Maßnahmen aber vor allem zukünftiger Planungen miteinander besprechen.

Zu einzelnen Maßnahmen seien hier exemplarisch ein paar Punkte zur Erklärung aufgeführt:

- **Maßnahme 2.2** – Der Ortsbeirat wünscht sich einen schnellstmöglichen Baubeginn im Baugebiet Dissencher Binnendüne. Für das Plangebiet befindet sich der Bebauungsplan in Erarbeitung. Gegenwärtig findet die frühzeitige Beteiligung (Oktober 2021) statt. Nach dem vorliegenden Zeitplan soll die Offenlage im Februar 2022 und der Satzungsbeschluss im Sommer 2022 stattfinden.
- **Maßnahme 4.1** – Für diese Maßnahme erfolgte bisher keine Beauftragung der Planung aufgrund nicht bestätigter Mitteleinordnung.
- **Maßnahme 10.1** – Verkehrszählungen aus dem Jahr 2011 haben ergeben, dass es nur geringen bis keinen Lkw-Durchgangsverkehr in Cottbus (somit auch in Dissenchen) gibt. Der Verkehr ist entweder Quell-Zielverkehr oder regionaler Wirtschaftsverkehr. Die Straßen sind für die Allgemeinheit gewidmet. Eine Sperrung für Anwohner ist somit nicht möglich. Die Straßen bilden ein Netzwerk zum Erreichen von Zielen. Es sind keine rechtlichen Maßnahmen von Seiten der Straßenverkehrsbehörde möglich, den Verkehr umzulenken. Durch die Ortsumfahrung konnte bereits eine deutliche Entlastung der Ortslage erreicht werden.
- **Maßnahme 15.1** – Der Ortsbeirat bittet um eine schnelle Lösung für die Umgestaltung Ortskern Dissenchen, vor allem nachdem mitten auf dem Gelände des Ortskerns eine große Pumpstation für Abwasser errichtet wurde. Bisher wurden keine Maßnahmen zur Neu- bzw. Umgestaltung vorgenommen obwohl es mündliche Absprachen vor Ort darüber gab.

Das folgende Diagramm zeigt den Fortschritt bezogen auf die Gesamtmaßnahmen im Ortsteil. Die Fortschritte der einzelnen Maßnahmen sind den Tabellen im Anhang zu entnehmen.



### 3.2.2 Neue Bedarfe

Folgende neuen Punkte hat der Ortsbeirat im Zuge dieser Evaluierung vorgetragen:

- Der Schulneubau ist aus Sicht des Ortsbeirates sehr wichtig.
- Der Bau des Fuß- und Radweges zwischen Dissenchen und Merzdorf stellt eine wichtige Maßnahme dar.

## 3.3 Ortsteil Döbbrick

Der Ortsteil Döbbrick hat 1.672 Einwohnerinnen und Einwohner (Stichtag 30.04.2021). In den Prognosen wird von einem leichten Rückgang (-34 Einwohner\*innen) bzw. einer Stabilisierung (+/- 0 Einwohner\*innen) bis 2025 ausgegangen. Dem gegenüber stehen Wohnbaupotentiale von 160 Wohneinheiten (WE), die sich nachfolgender Verfügbarkeit verteilen. Diese Verfügbarkeit kann ggf. bei einem Engpass in anderen Ortsteilen sowie einer langfristig positiv prognostizierten Bevölkerungsentwicklung hilfreich sein.



### 3.3.1 Maßnahmenprogramm

Für den Ortsteil Döbbrick hat das Ortsteilentwicklungskonzept insgesamt 18 Maßnahmen festgeschrieben. Ein Maßnahmenschwerpunkt ist dabei in keinem Bereich auszumachen. Bis auf den Bereich Kultur, Soziales und Gesundheit (1 Maßnahme) verteilen sich die Maßnahmen gleichberechtigt auf die Bereiche Verkehr und der Stadttechnik (5), Natur, Umwelt und Grünflächen (5), Gewerbe, Einzelhandel und Tourismus (4) sowie Wohnen (3).

Der Ortsbeirat bestätigt nochmals, dass in der Dorfgemeinschaft ein erhebliches Interesse an der Umsetzung des OEK besteht und dass soweit der tatsächliche Bedarf besteht und die eigenen Möglichkeiten des Ortes ausreichen, die Entwicklung vorankommt.

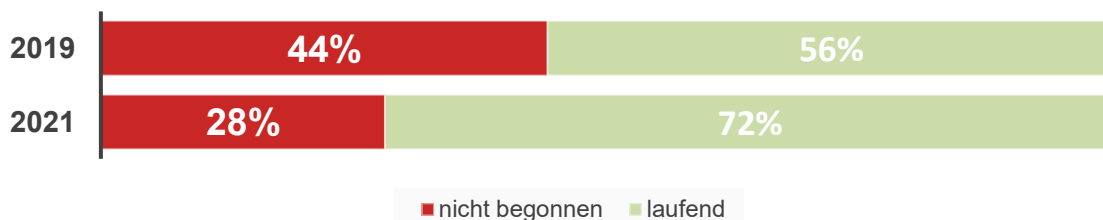
Die wesentlichen Projekte sind jedoch von der Stadt sowohl rechtlich als auch finanziell abhängig.

Der Ortsbeirat wünscht sich an dieser Stelle, dass die bestehenden Zwänge seitens der Stadt transparent kommuniziert und eine stärkere Offenheit bestünde, kreative Lösungsansätze des Ortsteiles zu diskutieren, um weitere Möglichkeiten der Entwicklung zu eröffnen.

Zu einzelnen Maßnahmen seien hier exemplarisch ein paar Punkte zur Erklärung aufgeführt:

- **Maßnahmen Bereich Wohnen** – Nach Auskunft des Ortsbeirates erfreuen sich Grundstücke in Döbbrick großer Beliebtheit. Die Nachfrage hat deutlich angezogen. Die vorhandenen Freiflächen werden mit Einfamilienhäusern bebaut, die Lückenschließung schreitet voran und trägt zu einer harmonischen Ortsbildgestaltung bei.
- **Maßnahmenpaket 3** – Im Bereich des Nahversorgungsangebotes scheint aufgrund der guten Stadtanbindung ein weitergehender Bedarf nicht vorzuliegen. Das bisherige Angebot ist ausreichend.
- **Maßnahme 4.1** – Die Fortführung der Umsetzung scheidet aktuell an der Vielzahl der bestehenden zwingend zu beachtenden Beschränkungen seitens der Behörden sowie der in Übereinstimmung zu bringenden Akteuren.
- **Maßnahme 5.1** – Der Ortsbeirat steht im Kontakt mit den Grundstückseigentümern, jedoch bislang ohne greifbares Ergebnis.
- **Maßnahme 8.1** – Der Ortsbeirat berichtet, dass seitens der Dorfgemeinschaft erhebliche Anstrengungen bestehen. Die Räume werden schrittweise und nach den bestehenden Möglichkeiten hergerichtet. Der Kulturraum wurde neu möbliert, ebenso die Bücherstube. Der verwilderte Garten wurde zum Naturgarten mit Nutzungsmöglichkeiten für die Jugend, die Senioren und Sportgruppen umgewandelt. Aktuell laufen seitens der Stadt Planungen zur Sanierung des WC-Traktes und verkehrssicheren Gestaltung des Hofes.
- **Maßnahmenpaket 9** – Zur Neugestaltung des Dorfgangers besteht ein Ideenaustausch im Dorf, der derzeit noch kein Ergebnis erbracht hat. Eine Umsetzung wird wesentlich von den finanziellen Möglichkeiten abhängen.

Das folgende Diagramm zeigt den Fortschritt bezogen auf die Gesamtmaßnahmen im Ortsteil. Die Fortschritte der einzelnen Maßnahmen sind den Tabellen im Anhang zu entnehmen.



### 3.3.2 Neue Bedarfe

Folgende neuen Punkte hat der Ortsbeirat im Zuge dieser Evaluierung vorgetragen:

- Die Baulückenschließung im Neubaugebiet ist wichtig.
- Barrierefreie Haltestellen sind wichtig.
- Der Ortsbeirat wünscht sich mehr Transparenz und Offenheit in der Kommunikation, wenn seitens der Stadt Zwänge bestünden, die die Umsetzung von Maßnahmen beeinflussen. Hier sollten gemeinsame kreative Lösungsansätze diskutiert werden, um weitere Möglichkeiten der Entwicklung zu eröffnen

## 3.4 Ortsteil Gallinchen

Der Ortsteil Gallinchen hat 2.727 Einwohnerinnen und Einwohner (Stichtag 30.04.2021). In den Prognosen wird von einem Zuwachs von 100 bzw. 147 Einwohner\*innen bis 2025 ausgegangen. Dem gegenüber stehen Wohnbaupotentiale von 167 Wohneinheiten (WE), die sich nachfolgender Verfügbarkeit verteilen.



### 3.4.1 Maßnahmenprogramm

Für den Ortsteil Gallinchen hat das Ortsteilentwicklungskonzept insgesamt 30 Maßnahmen festgeschrieben. Der Schwerpunkt liegt dabei im Bereich Verkehr und der Stadttechnik (11 Maßnahmen). Die Bereiche Natur, Umwelt und Grünflächen (6 Maßnahmen), Wohnen (5), Gewerbe, Einzelhandel und Tourismus (4) sowie Kultur, Soziales und Gesundheit (4) folgen gleichberechtigt.

Der Ortsbeirat berichtet, dass bereits aus heutiger Sicht große Veränderungen stattgefunden haben und das OEK zumindest für Gallinchen in vielen Dingen komplett neu zu denken ist. So birgt zum Beispiel die Entwicklung der neuen Ortsmitte und der Umbau der inzwischen leergezogenen Immobilie der alten Feuerwehr durch verschiedene Baugenehmigungen im angrenzenden Umfeld ein gewisses Konfliktpotential. Durch die Zunahme der Wohnbebauung in diesem Bereich steigt die Gefahr der Klagen, wenn hier die Vereine und Bürger die umzubauende Immobilie nutzen werden.

Auch wird für die Verkehrsprobleme in naher Zukunft weder innerörtlich noch umgehungsseitig eine Lösung gesehen.

Zu einzelnen Maßnahmen seien hier exemplarisch ein paar Punkte zur Erklärung aufgeführt:

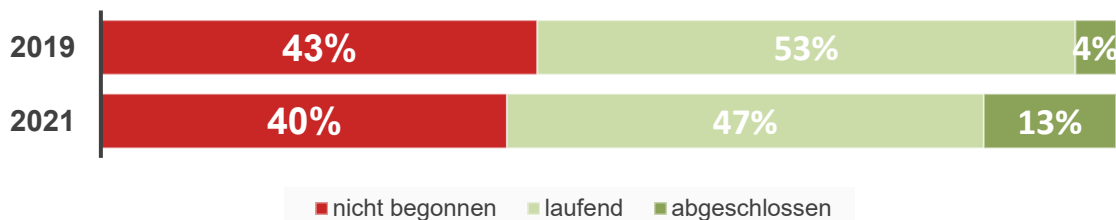
- Maßnahme 5.5** – Die Ampelschaltungen sind optimiert. Die Verkehrsbelastungen können durch Ampelschaltungen nicht reduziert werden. Die B 97 ist derzeit überlastet. Die Lichtsignalanlagen dienen der Verkehrssicherheit und können diese bei guter Funktion aufrechterhalten. Diese wird im Rahmen der Möglichkeiten gewährleistet. Im Zuge der Baumaßnahme Umsteigestelle Madlow gab es eine planerische Gesamtbetrachtung der derzeitigen verkehrlichen Situation und in Folge eine Neuversorgung aller Lichtsignalanlagen dieses Streckenzuges. Weitere Möglichkeiten zur Optimierung der Lichtsignalanlagen werden bei derzeitiger Verkehrsbelastung nicht gesehen.

Die Straßenverkehrsbehörde ist in Abstimmung mit dem Ministerium, um die gegenwärtigen Auswirkungen der Sperrung B 169 zu begrenzen. Die Maßnahmenmöglichkeiten sind aber gering, da die Zufahrt zur Autobahn keine Einschränkungen erfahren darf.
- Maßnahme 6.4** – Seitens der Stadtverwaltung darf nicht in den fließenden Verkehr eingegriffen werden. Die Durchsetzung der Regelung obliegt der Polizei. Die Harnischdorfer Straße ist jedoch mittels Sperrelementen nicht bis Harnischdorf für mehrspurige Fahrzeuge passierbar.



- **Maßnahme 8.1** – Die ehemalige Feuerwehr steht den Vereinen seit Januar 2021 komplett zur Verfügung. Momentan fehlt noch ein Gutachten zur Immobilie und zur Kostenübernahme für etwaige Instandsetzungen (z.B. Dach, Heizung etc.)
- **Maßnahme 9.1** – Eine Kündigung der Mieter ist nach gegenwärtigem Kenntnisstand nicht möglich. Eine Weiterführung wird seitens der Stadtverwaltung unterstützt.

Das folgende Diagramm zeigt den Fortschritt bezogen auf die Gesamtmaßnahmen im Ortsteil. Die Fortschritte der einzelnen Maßnahmen sind den Tabellen im Anhang zu entnehmen.



### 3.4.2 Neue Bedarfe

Folgende neuen Punkte hat der Ortsbeirat im Zuge dieser Evaluierung vorgetragen:

- Entwicklung der neuen Dorfmitte und Umbau der inzwischen leergezogenen Immobilie der alten Feuerwehr durch Mitnutzung der Vereine und gleichzeitig Abwehr privatrechtlicher Begehren, Bewertung des Sanierungsumfanges, Außenraumgestaltung und Steuerung der öffentlichen Zugänglichkeit/Befahrbarkeit
- Erweiterung Ausstellungsfläche Museum

## 3.5 Ortsteil Groß Gaglow

Der Ortsteil Groß Gaglow hat 1.475 Einwohnerinnen und Einwohner (Stichtag 30.04.2021). In den Prognosen wird von einem Zuwachs von 58 bzw. 86 Einwohner\*innen bis 2025 ausgegangen. Dem gegenüber stehen Wohnbaupotentiale von 73 Wohneinheiten (WE), die sich nachfolgender Verfügbarkeit verteilen.



### 3.5.1 Maßnahmenprogramm

Für den Ortsteil Groß Gaglow hat das Ortsteilentwicklungskonzept insgesamt 27 Maßnahmen festgeschrieben. Der Schwerpunkt liegt dabei sowohl im Bereich Verkehr und der Stadttechnik (11 Maßnahmen) als auch im Bereich Kultur, Soziales und Gesundheit (10). Die Bereiche Natur, Umwelt und Grünflächen (4 Maßnahmen) sowie Wohnen (2) folgen gleichberechtigt. Für den Bereich Gewerbe, Einzelhandel und Tourismus wurden keine Maßnahmen benannt.

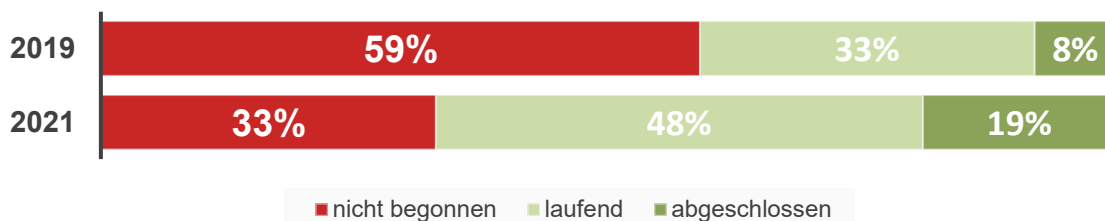
Im Rahmen der Stellungnahme des Ortsbeirates zur anstehenden Evaluierung des OEKs machte dieser auf zwei Punkte aufmerksam, die im Rahmen einer Fortschreibung sowohl für

den Ortsteil als auch ortsteilübergreifend von Bedeutung für die zukünftige Entwicklung sind. Zum einen betrifft es konkret die Nachnutzung der Flächen der insolventen GPG "Floralia". Hier fragt sich der Ortsbeirat, von welcher Entwicklung da auch seitens der Verwaltung ausgegangen wird (Wohnbebauung, landwirtschaftliche Fläche, Mischgebiet etc.). Zum anderen wünscht sich der Ortsbeirat die Prüfung der Möglichkeit des Bauens altersgerechter Wohnungen bzw. betreutes Wohnen auf Grund des zunehmenden Alters und des Bedarfs im Ortsteil. Dieser Punkt ist elementar für die Zukunft aller ländlich geprägten Ortsteile und deren Entwicklungen sowie Identitäten.

Zu einzelnen Maßnahmen seien hier exemplarisch ein paar Punkte zur Erklärung aufgeführt:

- **Maßnahme 4.1** – Die Nutzung dieses Bereiches zum Holen und Bringen von Schulkindern (Kiss & Ride) ist bereits jetzt uneingeschränkt möglich. Kiss & Ride soll primär das dauerhafte Parken verhindern. Dies findet in diesem Bereich nicht statt. Eine Beschilderung würde hier keinen weiteren Zweck erfüllen. Hier gilt noch mit allen Beteiligten zu klären, ob der Wunsch nach baulichen Änderungen gemeint ist oder die bloße Beschilderung entlang der Straße
- **Maßnahme 4.2** – Aufgrund der jetzigen Situation wäre ein Schutzstreifen durch die begrenzte Breite nicht bzw. nur bedingt möglich. Das Auftragen des Schutzstreifens würde wahrscheinlich eine komplette Änderung der gesamten Markierung nach sich ziehen, da die Leitlinie in der Mitte ebenfalls angepasst werden müsste. Im Idealfall erfolgt dies bei baulichen Änderungen der Straße.
- **Maßnahme 4.4** – Das Aufbringen von Schutzstreifen für Radverkehr ist aufgrund der Straßenbreite und den Anforderungen an Schutzstreifen im Rahmen der Vorschriften eindeutig nicht möglich.
- **Maßnahme 4.6** – Kontrollen erfolgen in diesem Bereich sporadisch, aber regelmäßig. Bei Beschwerden werden Kontrollen durchgeführt. Nach gegenwärtigen Erkenntnissen stellen Kleingartenbesitzer den primären Kreis der Falschparker dar und diese parken meist am Wochenende, wo die Kontrolldichte geringer ist.
- **Maßnahme 9.4** – Laut Auskunft des Ortsbeirates konnte Umbau und Sanierung des ehemaligen Gerätehauses der Freiwilligen Feuerwehr, als gemeinschaftliche Einrichtung, in Verantwortung des Dorfclubs Groß Gaglow abgeschlossen werden

Das folgende Diagramm zeigt den Fortschritt bezogen auf die Gesamtmaßnahmen im Ortsteil. Die Fortschritte der einzelnen Maßnahmen sind den Tabellen im Anhang zu entnehmen.



### 3.5.2 Neue Bedarfe

Folgende neuen Punkte hat der Ortsbeirat im Zuge dieser Evaluierung vorgetragen:

- Prüfung der Möglichkeit des Bauens altersgerechter Wohnungen bzw. betreutes Wohnen auf Grund des zunehmenden Alters und des Bedarfs im Ortsteil

- weiterer Bau von Fußwegen (z.B. Sachsendorfer Straße, Wilhelm-Pieck-Straße) und Schulwegsicherung Gallinchener Straße
- Sanierung des Flachbaues und des Hauptgebäudes der Reinhard-Lakomy-Grundschule
- Nachnutzung der Flächen der insolventen GPG „Floralia“ – südlich und nördlich Chausseestraße (Bebauung, landwirtschaftliche Fläche, Mischgebiet)

### 3.6 Ortsteil Kahren

Der Ortsteil Kahren hat 1.227 Einwohnerinnen und Einwohner (Stichtag 30.04.2021). In den Prognosen wird von einem Zuwachs von 48 bzw. 69 Einwohner\*innen bis 2025 ausgegangen. Dem gegenüber stehen Wohnbaupotentiale von 72 Wohneinheiten (WE), die sich nachfolgender Verfügbarkeit verteilen.



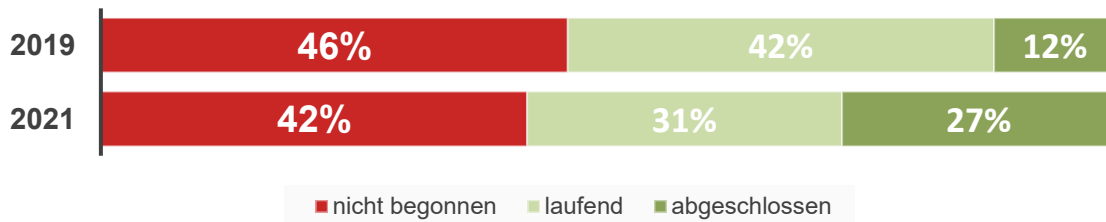
#### 3.6.1 Maßnahmenprogramm

Für den Ortsteil Kahren hat das Ortsteilentwicklungskonzept insgesamt 26 Maßnahmen festgeschrieben. Der Schwerpunkt liegt dabei im Bereich Verkehr und der Stadttechnik (12 Maßnahmen), gefolgt vom Bereich Natur, Umwelt und Grünflächen (6). Die Bereiche Gewerbe, Einzelhandel und Tourismus (3), Kultur, Soziales und Gesundheit (3) sowie Wohnen (2) folgen gleichberechtigt.

Zu einzelnen Maßnahmen seien hier exemplarisch ein paar Punkte zur Erklärung aufgeführt:

- **Maßnahme 4.3** – Verkehrszählungen aus dem Jahr 2011 haben ergeben, dass es nur geringen bis keinen Lkw-Durchgangsverkehr in Cottbus (somit auch in Kahren) gibt. Der Verkehr ist entweder Quell- bzw. Zielverkehr oder regionaler Wirtschaftsverkehr. Eine Lenkung durch Maßnahmen der Verkehrsorganisation mittels Verkehrszeichen ist daher nicht möglich. Die Straße ist zudem eine Landesstraße und Autobahnbedarfsumleitung.  
Das Bundesamt für Güterverkehr hat der Stadtverwaltung mitgeteilt, dass Kontrollen aufgrund der Örtlichkeit nicht möglich sind und daher nicht erfolgen. Es fehlt schlicht der Platz in dem Bereich, um Kontrollen durchzuführen und bei Notwendigkeit einen Lkw "stillzulegen" zu können. Geschwindigkeitsmessungen in der Ortslage Kahren finden statt.
- **Maßnahme 9.4** – Der Ortsbeirat teilt mit, dass der Spielplatz Eichengrund durch die positive Entwicklung (Zuzug junger Familien) nicht aufgegeben werden kann, sondern erhalten und eine Aufwertung erfahren muss.

Das folgende Diagramm zeigt den Fortschritt bezogen auf die Gesamtmaßnahmen im Ortsteil. Die Fortschritte der einzelnen Maßnahmen sind den Tabellen im Anhang zu entnehmen.



### 3.6.2 Neue Bedarfe

Folgende neuen Punkte hat der Ortsbeirat im Zuge dieser Evaluierung vorgetragen:

- Die Maßnahme 4.1 soll explizit alle Radwegeverbindungen von und nach Kahren (z.B. Radwegeverbindung im Zuge des Neubaus der Ortsumfahrung) beinhalten.
- Entwicklung der alten Schule zu einem sozialen Treffpunkt für Kinder und Jugendliche

## 3.7 Ortsteil Kiekebusch

Der Ortsteil Kiekebusch hat 1.295 Einwohnerinnen und Einwohner (Stichtag 30.04.2021). In den Prognosen wird von einem Zuwachs von 34 bzw. 56 Einwohner\*innen bis 2025 ausgegangen. Dem gegenüber stehen Wohnbaupotentiale von 43 Wohneinheiten (WE), die sich nachfolgender Verfügbarkeit verteilen.



### 3.7.1 Maßnahmenprogramm

Für den Ortsteil Kiekebusch hat das Ortsteilentwicklungskonzept insgesamt 16 Maßnahmen festgeschrieben. Der Schwerpunkt liegt dabei im Bereich Verkehr und der Stadttechnik (11 Maßnahmen). Die Bereiche Kultur, Soziales und Gesundheit (3), Wohnen (1) sowie Gewerbe, Einzelhandel und Tourismus (1) folgen gleichberechtigt. Für den Bereich Natur, Umwelt und Grünflächen wurden keine Maßnahmen benannt.

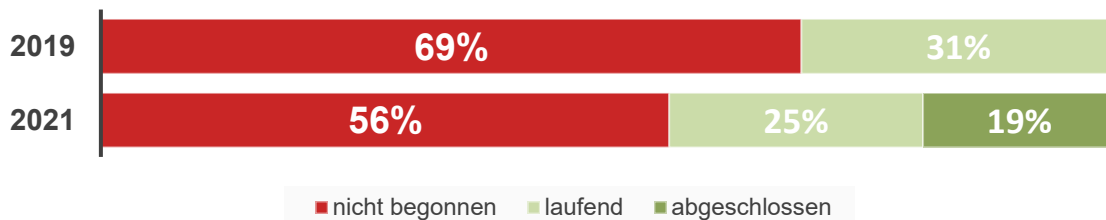
Zu einzelnen Maßnahmen seien hier exemplarisch ein paar Punkte zur Erklärung aufgeführt:

- **Maßnahmenpaket 3** – Dem Vorschlag, einen Planungsdialog in Form einer Entwurfswerkstatt im Ortsteil durchzuführen, in dem Varianten diskutiert und Ergänzungsvorschläge der Akteure vor Ort aufgenommen und systematisch geprüft werden kann seitens des Ortsbeirats gefolgt werden. Unter Umständen sind für Teilfragen (einseitiger Radweg, separate Anbaumöglichkeiten, Zustand der Bäume, Entwässerungsmöglichkeiten, Straßenbelag) gesonderte Gutachten notwendig. Im Vorfeld sind jedoch eine realistische Umsetzbarkeit und Finanzierung zu prüfen.
- **Maßnahme 3.5** – Verkehrszählungen aus dem Jahr 2011 haben ergeben, dass es nur geringen bis keinen Lkw-Durchgangsverkehr in Cottbus (somit auch in Kiekebusch) gibt. Der Verkehr ist entweder Quell- bzw. Zielverkehr oder regionaler Wirtschaftsverkehr. Die Straßen sind für die Allgemeinheit gewidmet, eine Sperrung für

Anwohner ist somit nicht möglich. Die Kiekebuscher Straße bildet den Teil eines Netzwerks zum Erreichen von Zielen. Es sind seitens der Straßenverkehrsbehörde keine rechtlichen Maßnahmen möglich, den Verkehr umzulenken. Das Aufbringen von Schutzstreifen für Radverkehr ist aufgrund der Straßenbreite und den Anforderungen an Schutzstreifen im Rahmen der Vorschriften nicht möglich.

- **Maßnahme 3.6** – Eine Geschwindigkeitsbegrenzung für Lkw auf 30 km/h ist im benannten Abschnitt seit 2011 vorhanden.
- **Maßnahme 6.1** – Die Umsetzung erfolgt aus Sicht des Ortsbeirats bereits durch die AG Ortsteile der Stadt Cottbus/Chósebusz und durch die Ortsbeiräte und Ortsteilarbeit. Ortsintern finden regelmäßige Arbeitstreffen mit den Vereinen im Gemeindezentrum statt.
- **Maßnahme 7.2** – Die Umsetzung ist laut Ortsbeirat nicht möglich, da es sich um einen abgeschlossenen Trainingsplatz des SV Kiekebusch handelt und vor Ort kein standardisiertes Volleyballfeld vorhanden ist (lediglich eine Wiese).

Das folgende Diagramm zeigt den Fortschritt bezogen auf die Gesamtmaßnahmen im Ortsteil. Die Fortschritte der einzelnen Maßnahmen sind den Tabellen im Anhang zu entnehmen.



### 3.7.2 Neue Bedarfe

Folgende neuen Punkte hat der Ortsbeirat im Zuge dieser Evaluierung vorgetragen:

- grundlegende Sanierung der Bahnhofstraße bis nach Madlow (einschließlich Kiekebuscher Weg) –Planungsdialog in Form einer Entwurfswerkstatt, in dem Varianten und Ergänzungsvorschläge der Akteure vor Ort aufgenommen und systematisch geprüft werden, unter der Maßgabe, dass im Vorfeld eine realistische Umsetzbarkeit und Finanzierung ermittelt und geprüft wird
- Prüfung der Weiterführung des Gehweges entlang der Hauptstraße Kiekebusch auf der östlichen Straßenseite hinter der Baumreihe in Richtung Branitz (Bahnübergang)

## 3.8 Ortsteil Merzdorf

Der Ortsteil Merzdorf hat 1.084 Einwohnerinnen und Einwohner (Stichtag 30.04.2021). In den Prognosen wird von einem Zuwachs von 8 bzw. 25 Einwohner\*innen bis 2025 ausgegangen. Für Merzdorf ergibt sich ähnlich wie für Dissenchen, durch die Entwicklung der Seedorf und des Hafenviertels am Cottbuser Ostsee ein spezielles Szenario, welches im Rahmen der Erstellung der Bevölkerungsprognose nicht im Detail betrachtet werden konnte. Die ermittelten Wohnbaupotentiale zeigen in Form einer maximal möglichen Zahl die Richtung der zukünftigen Entwicklungen. Entsprechend ergeben sich für die potenziellen 1.035 Wohneinheiten (WE), folgender Verteilung der Verfügbarkeit.



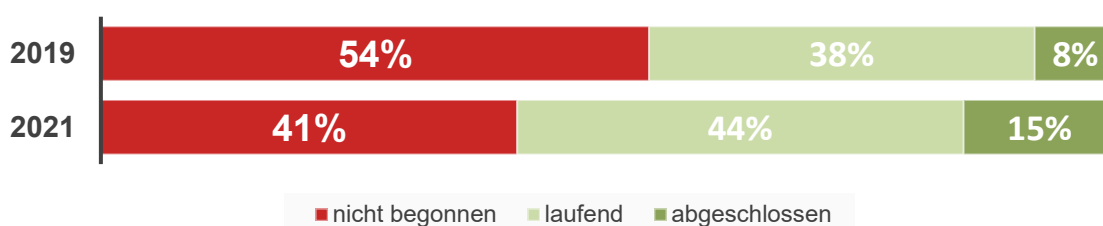
### 3.8.1 Maßnahmenprogramm

Für den Ortsteil Merzdorf hat das Ortsteilentwicklungskonzept insgesamt 39 Maßnahmen festgeschrieben. Der Schwerpunkt liegt dabei in den Bereichen Gewerbe, Einzelhandel und Tourismus (14 Maßnahmen) und Verkehr und der Stadttechnik (11 Maßnahmen). Die Bereiche Wohnen (5 Maßnahmen), Kultur, Soziales und Gesundheit (4) sowie Natur, Umwelt und Grünflächen (3) folgen gleichberechtigt.

Zu einzelnen Maßnahmen seien hier exemplarisch ein paar Punkte zur Erklärung aufgeführt:

- **Maßnahme 5.4** – Die Untersuchung für die stadttechnische Erschließung ist beauftragt, die Untersuchung zur verkehrlichen Erschließung befindet sich derzeit in der Vergabe.
- **Maßnahme 9.1** – Der Ortsbeirat betont die Wichtigkeit der Maßnahme und hofft auf eine baldige Umsetzung.
- **Maßnahme 10.3** – Bei den Hauptverkehrszeiten (Mo-Fr) konnte eine 30-Minuten-Taktung erreicht werden.
- **Maßnahme 11.1** – Laut Ortsbeirat gibt es in Merzdorf seit April 2021 keine Gaststätte mehr und das kleine Sportlerheim ist ebenfalls geschlossen. Ein Bürgerhaus gibt es auch nicht im Ort. Der Ortsbeirat fragt sich, wo gegenwärtig das dörfliche Gemeinschaftsleben stattfinden soll, da es mit der Maßnahmenumsetzung sicher noch einige Zeit braucht.
- **Maßnahme 13.1** – Die Renaturierung der Tranitz ist weiterhin ein elementares Thema. Momentan ist der Tranitzfließ vom Merzdorfer Weg stromabwärts und von der Merzdorfer Hauptstraße bis zur Durchortung der B168 zugewachsen.

Das folgende Diagramm zeigt den Fortschritt bezogen auf die Gesamtmaßnahmen im Ortsteil. Die Fortschritte der einzelnen Maßnahmen sind den Tabellen im Anhang zu entnehmen.



### 3.8.2 Neue Bedarfe

Folgende neuen Punkte hat der Ortsbeirat im Zuge dieser Evaluierung vorgetragen:

- Standort für dörfliches Gemeinschaftsleben, nach Schließung Gaststätte, Bürgerhaus und Sportlerheim

### 3.9 Ortsteil Saspow

Der Ortsteil Saspow hat 665 Einwohnerinnen und Einwohner (Stichtag 30.04.2021). In den Prognosen wird von einem Zuwachs von 28 bzw. 42 Einwohner\*innen bis 2025 ausgegangen. Dem gegenüber stehen Wohnbaupotentiale von 57 Wohneinheiten (WE), die sich nachfolgender Verfügbarkeit verteilen.



#### 3.9.1 Maßnahmenprogramm

Für den Ortsteil Saspow hat das Ortsteilentwicklungskonzept insgesamt 23 Maßnahmen festgeschrieben. Der Schwerpunkt liegt dabei im Bereich Natur, Umwelt und Grünflächen (11 Maßnahmen). Die Bereiche Verkehr und der Stadttechnik (4 Maßnahmen), Wohnen (3), Gewerbe, Einzelhandel und Tourismus (3) sowie Kultur, Soziales und Gesundheit (2) folgen gleichberechtigt.

Für die zukünftige Entwicklung spricht sich der Ortsbeirat für die Ausweisung des Ortsteils als Mischgebiet im Flächennutzungsplan aus. Das Ziel ist der Erhalt der dörflichen Strukturen, einschließlich der dazugehörigen Arbeitsweisen und Geräusche (Hahnkrähen, Traktor, Kreissäge usw.) sowie der Möglichkeit von Erhalt und Ansiedlung von Kleingewerbe und Handwerk.

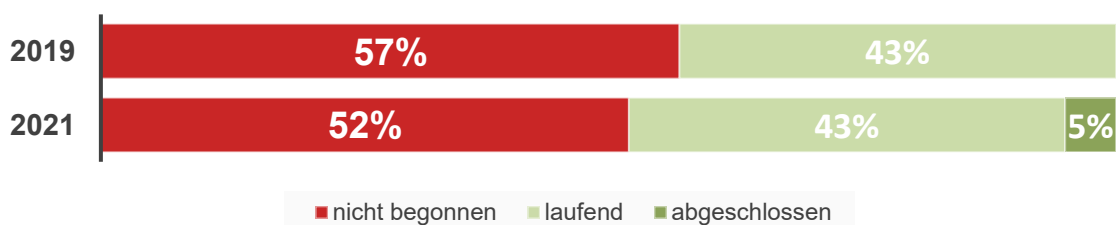
Zu einzelnen Maßnahmen seien hier exemplarisch ein paar Punkte zur Erklärung aufgeführt:

- **Maßnahme 1.2** – Die Realisierung der Maßnahme ist durch eine bereits erteilte Baugenehmigung nicht mehr möglich, da die geplante Zufahrtstraße jetzt überbaut wird/wurde.
- **Maßnahme 2.2** – Der Ortsbeirat beurteilt die Schließung des Supermarktes (ALDI) als sehr schlecht für die Sicherung der Versorgung von Saspow. Hier sollte geprüft werden, inwieweit eine Aktivierung des zum Teil leerstehenden Gebäudes (z.B. Einzug anderer Supermarkt) möglich ist. Der Erhalt der vorhandenen Versorgung in Neu-Schmellwitz (Post, Sparkasse, Supermarkt, Ärzte etc.) ist unbedingt zu sichern.
- **Maßnahme 3.1** – Eine Durchsetzung der Maßnahme ist durch Verwaltung nicht möglich, da nicht erkennbar ist, ob ein Fahrzeug einem Lehrer/Schüler gehört. Die Straßenverkehrsordnung sieht diese Begrenzung von Nutzungen nicht vor. Eine Umsetzung wäre nur privatrechtlich denkbar, z.B. durch die Ausgabe von Parkkarten durch die Schule, wobei diese dann auch für die Kontrolle der Einhaltung zuständig wäre. Im Bereich der Schule existiert ein eingeschränktes Haltverbot, welches die Anforderungen an einen "Kiss & Ride" Bereich erfüllt. Es darf nur zum Ein- und Aussteigen gehalten werden. Alternativen zum Abstellen von Fahrzeugen sind in der Nähe ausreichend vorhanden.  
Die baulich abgegrenzte Bereiche zur Straße sind automatisch Gehwege, auch ohne eine entsprechende Beschilderung. Ein Verkehrszeichen würden nichts ändern, die Situation ist aus Sicht der Stadtverwaltung vor Ort eindeutig.
- **Maßnahme 4.1** – Laut Ortsbeirat hat sich das Problem in der Lakomaer Straße durch Schließung der Spedition von selbst geklärt. Ein neues Problem stellen nun parkende

Lkws im Bereich Denkmal (Lakomaer Straße/Fröbelstraße) und am Sportplatz/Spielplatz Saspower Hauptstraße dar.

- **Maßnahme 10.1** – Für die Umsetzung ist das Land Brandenburg zuständig, die Stadtverwaltung (Fachbereich 72) hat diesbezüglich nochmal nachgehakt.

Das folgende Diagramm zeigt den Fortschritt bezogen auf die Gesamtmaßnahmen im Ortsteil. Die Fortschritte der einzelnen Maßnahmen sind den Tabellen im Anhang zu entnehmen.



### 3.9.2 Neue Bedarfe

Folgende neuen Punkte hat der Ortsbeirat im Zuge dieser Evaluierung vorgetragen:

- Erhalt des ortsbildprägenden Gebäudes
- Sicherung dörflicher Strukturen, einschließlich der dazugehörigen Arbeitsweisen und Geräusche (Hahnkrähen, Traktor, Kreissäge etc.) und der Möglichkeit für Kleingewerbe/Handwerk
- Lösung des Problems der parkenden Lkws im Bereich Denkmal und am Sportplatz
- Steuerung des Schüler- sowie des Hol- und Bringeverkehrs am Humboldt-Gymnasium – extrem hohes Verkehrsaufkommen im Ort – Prüfungsbedarf Bus- und Kfz-Umleitung über Marjana-Domaskojc-Straße
- Beseitigung des schlechten Zustandes der Gehwege und des Straßenbelages Saspower Hauptstraße (südlicher Bereich)
- Klärung der unerlaubten Flächenumwandlung von Acker in Wald durch Sukzession auf der „Hahnrupfenfläche“ (nördlich Lakomaer Chaussee)
- Sanierung Spreedamm/Hochwasserschutz
- Kontrolle der Spreewiesennutzung (Brandgefahr durch Grillen, Hinterlassen von Müll, Zerstörung der Sohlschwellen)
- Klärung der Grenze des Landschaftsschutzgebietes. Es verläuft gegenwärtig mitten durch den Ort, was bedeutet, dass einige Häuser im Landschaftsschutzgebiet stehen und einige nicht
- Beseitigung illegaler Kleingartenanlage im Außenbereich (gegenüber Einfahrt Mülldeponie) zur Verhinderung „wilder Kleingärten“ im Landschaftsschutzgebiet
- Instandsetzung ehemalige Trafostation (Turmstation) im Ortszentrum als markantes Bauwerk in der Ortsmitte
- Verbesserung und Pflege des Teiches Saspower Hauptstraße, einschließlich angrenzendem Grabensystem



### 3.10 Ortsteil Sielow

Der Ortsteil Sielow hat 3.512 Einwohnerinnen und Einwohner (Stichtag 30.04.2021). In den Prognosen wird von einem Zuwachs von 134 bzw. 200 Einwohner\*innen bis 2025 ausgegangen. Dem gegenüber stehen Wohnbaupotentiale von 270 Wohneinheiten (WE), die sich nachfolgender Verfügbarkeit verteilen.



#### 3.10.1 Maßnahmenprogramm

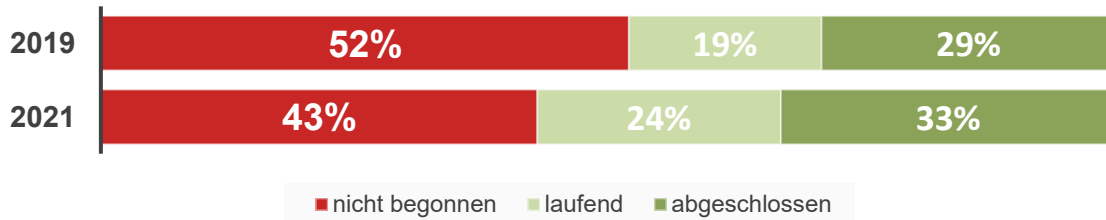
Für den Ortsteil Sielow hat das Ortsteilentwicklungskonzept insgesamt 21 Maßnahmen festgeschrieben. Einen wirklichen Schwerpunkt gibt es dabei in keinem Bereich. Die Bereiche Verkehr und der Stadttechnik (7 Maßnahmen), Kultur, Soziales und Gesundheit (5), Wohnen (3), Gewerbe, Einzelhandel und Tourismus (3) sowie Natur, Umwelt und Grünflächen (3) sind nahezu gleichberechtigt.

Insgesamt zeigt sich der Ortsbeirat etwas enttäuscht vom geringen Fortschritt der Maßnahmen und beklagt vor allem die ungelöste Zukunft des Bebauungsplans „Alter Spreewaldbahnhof“. Darüber hinaus liegt ihm eine funktionierende Infrastruktur am Herzen und er sieht im Rahmen des Strukturwandels dabei Pflicht zur Vorsorge einer vernünftigen Infrastruktur, vor allem, wenn für die Ortsteile ein Zuzug erwartet wird.

Zu einzelnen Maßnahmen seien hier exemplarisch ein paar Punkte zur Erklärung aufgeführt:

- **Maßnahme 1.3** – Für den Bebauungsplan „Alter Spreewaldbahnhof“ ist durch die Stadtverordnetenversammlung am 24.02.2021 ein Änderungsverfahren beschlossen worden (Beschluss-Nr. AT-12/21). Im Rahmen dieser Planung wird der Ortsbeirat bei allen Schritten entsprechend beteiligt.
- **Maßnahme 7.1** – Laut Aussage des Ortsbeirats verfügt die Dissener Straße mit ihrer Funktion als Ortsdurchfahrt nach wie vor über keinen Fußweg. Wenigstens ein einseitiger Fußweg könnte die Sicherheit der Fußgänger gewährleisten. Außerdem wird der Zustand der Fahrbahn immer schlechter.
- **Maßnahmen 9.2 und 9.3** – Die im Konzept dargestellte Entwicklung des Gasthofs Sielow zu einem Zentrum des kulturellen Lebens ist durch den vom Eigentümer betriebenen Umbau zu Wohnraum nicht mehr möglich.
- **Maßnahme 10.1** – Die Errichtung des Saals am Vereinsheim der SG Sielow e.V. beruht auf der Initiative des Vereins, der sich um die Planung, den Bau und die Finanzierung gekümmert hat.
- **Maßnahme 12.1** – Der Ortsbeirat stellt fest, dass es sich bei der Pflege der Grünanlagen um Bestandspflege handelt, die zu Zeiten, da sie in Regie des Bürgervereins durchgeführt wurde, wesentlich besser funktioniert hat.

Das folgende Diagramm zeigt den Fortschritt bezogen auf die Gesamtmaßnahmen im Ortsteil. Die Fortschritte der einzelnen Maßnahmen sind den Tabellen im Anhang zu entnehmen.



### 3.10.2 Neue Bedarfe

Folgende neuen Punkte hat der Ortsbeirat im Zuge dieser Evaluierung vorgetragen:

- Fahrbahninstandsetzung und einseitiger Gehwegbau entlang der Hauptortsdurchfahrt Dissener Straße zur Sicherheit für Fußgänger
- verbindliche Aussagen zur Machbarkeit und Finanzierbarkeit der einzelnen Maßnahmen

## 3.11 Ortsteil Skadow

Der Ortsteil Skadow hat 563 Einwohnerinnen und Einwohner (Stichtag 30.04.2021). In den Prognosen wird von einem Zuwachs von 41 bzw. 51 Einwohner\*innen bis 2025 ausgegangen. Dem gegenüber stehen Wohnbaupotentiale von 87 Wohneinheiten (WE), die sich nachfolgender Verfügbarkeit verteilen.



### 3.11.1 Maßnahmenprogramm

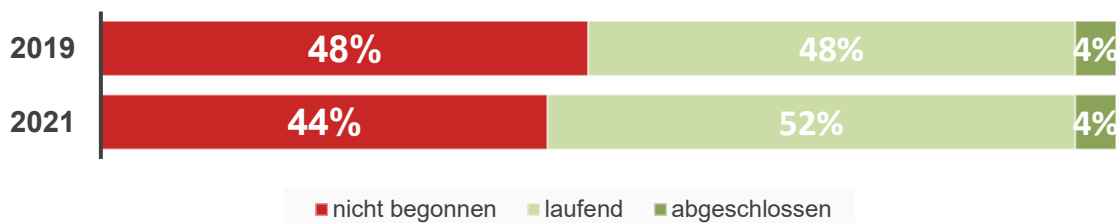
Für den Ortsteil Skadow hat das Ortsteilentwicklungskonzept insgesamt 23 Maßnahmen festgeschrieben. Der Schwerpunkt liegt dabei in den Bereichen Natur, Umwelt und Grünflächen (8 Maßnahmen), Verkehr und der Stadttechnik (6) und Wohnen (5). Die Bereiche Gewerbe, Einzelhandel und Tourismus (2 Maßnahmen) sowie Kultur, Soziales und Gesundheit (2) folgen gleichberechtigt.

Zu einzelnen Maßnahmen seien hier exemplarisch ein paar Punkte zur Erklärung aufgeführt:

- **Maßnahme 1.1** – Für den Ortsteil können, wie oben beschrieben Wohnbaupotentiale nachgewiesen werden, wobei die Initiative zur Entwicklung von den Eigentümern ausgehen muss. Die Entwicklung von Bauflächen: muss im Flächenanschluss erfolgen, wodurch es zu einer Erweiterung des Siedlungskörpers kommt. Die Möglichkeiten der technischen Erschließung scheinen vorhanden. Die Beachtung weiterer fachrechtlicher Anforderungen, z.B. Naturschutz und Hochwasserschutz sind entsprechend zu berücksichtigen.
- **Maßnahme 3.2** – Die Anlage eines Rastplatzes an der Spree stellt für den Ortsbeirat ein wichtiges Realisierungsziel dar und wird sehr begrüßt.
- **Maßnahmenpaket 12** – Der Ortsbeirat merkt an, dass die Erarbeitung eines Konzeptes zur Nachnutzung der ehemaligen Mutterbodenhalde längst überfällig sei. Er sieht

eine kostengünstige Variante ist die Reprofilierung des Geländes, ohne Erdstoffabtransport, zur Bildung einer Begegnungs- und grüne Ruhezone für die Anwohner. Durch den mittlerweile starken Bewuchs bietet sich z.B. auch ein Erlebnispark für Kinder, Jugendliche an. Dabei müssen vorhandene Müll-, Schutt- und Grünschnittablagerungen beseitigt werden.

Das folgende Diagramm zeigt den Fortschritt bezogen auf die Gesamtmaßnahmen im Ortsteil. Die Fortschritte der einzelnen Maßnahmen sind den Tabellen im Anhang zu entnehmen.



### 3.11.2 Neue Bedarfe

Folgende neuen Punkte hat der Ortsbeirat im Zuge dieser Evaluierung vorgetragen:

- Nachnutzung der ehemaligen Mutterbodenhalde für Freizeitanlagennutzung im OT Skadow initiieren
- grundlegende Sanierung der Schmellwitzer Chaussee unter Vorsehen einer baulichen Maßnahme zur Verkehrsberuhigung“
- Radweg entlang der Saspower Landstraße zugunsten Ertüchtigung des historischen Radweges an der Agrargenossenschaft nach Neu-Schmellwitz (sandgeschlämmte Schotterdecke), da Radwegausbau der Schmellwitzer Chaussee wegen eingeschränkter Straßenbreite nicht möglich“

## 3.12 Ortsteil Willmersdorf

Der Ortsteil Willmersdorf hat 648 Einwohnerinnen und Einwohner (Stichtag 30.04.2021). In den Prognosen wird von einem Zuwachs von 34 bzw. 44 Einwohner\*innen bis 2025 ausgegangen. Dem gegenüber stehen Wohnbaupotentiale von 130 Wohneinheiten (WE), die sich nachfolgender Verfügbarkeit verteilen.



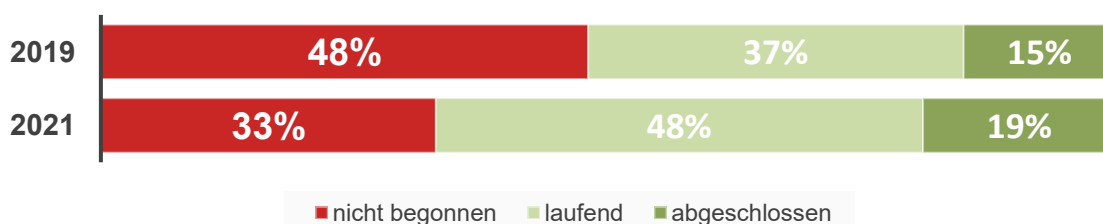
### 3.12.1 Maßnahmenprogramm

Für den Ortsteil Willmersdorf hat das Ortsteilentwicklungskonzept insgesamt 27 Maßnahmen festgeschrieben. Der Schwerpunkt liegt dabei im Bereich Verkehr und der Stadttechnik (12 Maßnahmen). Die Bereiche Wohnen (6 Maßnahmen), Gewerbe, Einzelhandel und Tourismus (6) sowie Natur, Umwelt und Grünflächen (3) folgen gleichberechtigt. Für den Bereich Kultur, Soziales und Gesundheit wurden keine Maßnahmen benannt.

Zu einzelnen Maßnahmen seien hier exemplarisch ein paar Punkte zur Erklärung aufgeführt:

- **Maßnahme 4.1** – Der Ortsbeirat ist sehr froh, dass der Erhalt des Aussichtspunktes bis 2025 gesichert werden konnte. Zusätzlich ist jetzt auch ein barrierefreier Aufstieg möglich. Er beklagt gleichzeitig den teilweise desolaten Zustand (kaputte Sitzgelegenheiten, zugewachsene Sicht zum Ostsee) sowie einen fehlenden Erinnerungspunkt der abgebaggerten sorbischen Dörfer an diesem Standort.
- **Maßnahme 7.2** – Im Zuge der Erarbeitung des OEKs wurde 2017 der Ausbau der Kreuzung Mauster Str./B168 herausgearbeitet. Auch wenn es hier bisher zu keine Maßnahmenbeginn kam, regt der Ortsbeirat eine Überprüfung der Ampelschaltung an, da die Grünphase für Fußgänger sehr kurz erscheint.  
Die in Willmersdorf und Merzdorf vorhandenen Lichtsignalanlage fallen in die Straßenbaulast des Landesbetriebes und sind nicht im Anlagenbestand der Stadt Cottbus verzeichnet.
- **Maßnahme 7.4** – Bisher ist eine Beschilderung nur durch das Ehrenamt im Ortsteil erfolgt.
- **Maßnahme 13.1** – Bei der Prüfung wurde laut Auskunft der LEAG kein Bergschaden an der Trauerhalle festgestellt. Der Ortsbeirat berichtet, dass in diesem Jahr mit Spendengeldern die Trauerhalle durch ehrenamtliches Engagement trockengelegt wurde. Eine Sanierung im Innen- und Außenbereich ist ebenso im Ehrenamt vorgesehen.

Das folgende Diagramm zeigt den Fortschritt bezogen auf die Gesamtmaßnahmen im Ortsteil. Die Fortschritte der einzelnen Maßnahmen sind den Tabellen im Anhang zu entnehmen.



### 3.12.2 Neue Bedarfe

Folgende neuen Punkte hat der Ortsbeirat im Zuge dieser Evaluierung vorgetragen:

- ortsbildtypischer Neubau am Standort der ehemaligen alten Gaststätte“
- Erhalt Aussichtspunkt Lakoma (bauliche Instandhaltung, Rückschnitt der Bepflanzung und Alternativenprüfung zur Erinnerung an abgebaggerte sorbisch/wendische Dörfer, hier insbesondere Lakoma)

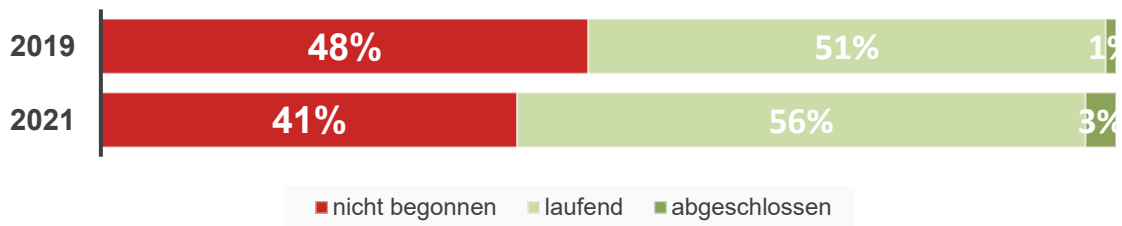
## 3.13 Ortsteilübergreifend

### 3.13.1 Maßnahmenprogramm

Ortsteilübergreifend hat das Ortsteilentwicklungskonzept insgesamt 73 Maßnahmen festgeschrieben. Einen wirklichen Schwerpunkt gibt es dabei in keinem Bereich. Die Bereiche Wohnen (19), Verkehr und der Stadttechnik (16), Natur, Umwelt und Grünflächen (15), Gewerbe, Einzelhandel und Tourismus (14) sowie Kultur, Soziales und Gesundheit (9) sind dabei gleichberechtigt.

Zu einzelnen Maßnahmen seien hier exemplarisch ein paar Punkte zur Erklärung aufgeführt:

Das folgende Diagramm zeigt den Fortschritt bezogen auf die Gesamtmaßnahmen im Ortsteil. Die Fortschritte der einzelnen Maßnahmen sind den Tabellen im Anhang zu entnehmen.



## 4 Veränderte Rahmenbedingungen

Seit Aufstellung und Beschluss des Ortsteilentwicklungskonzepts für die 12 ländlich geprägten Ortsteile der Stadt Cottbus/Chósebuz haben sich verschiedene übergeordnete Rahmenbedingungen geändert, so dass die planerische Ausgangssituation ggf. zu anderen Schlussfolgerungen führen kann.

### 4.1 Landes- und Regionalplanung

#### 4.1.1 Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg<sup>1</sup>

Der Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) ist am 01. 07. 2019 in Kraft getreten und ist in den Planungen der Gemeinden zu berücksichtigen bzw. zu beachten.

Die Festlegungskarte 1 des LEP HR enthält für Cottbus/Chósebuz die Festlegungen „Oberzentrum“ (Ziel Z 3.5) und Freiraumverbund für Teile des Stadtgebietes (Ziel Z 6.2). Das Territorium der Stadt ist in der Festlegungskarte als „Zentraler Ort“ dargestellt. Cottbus/Chósebuz ist gemäß Ziel Z 1.1 dem „weiteren Metropolraum“ zugeordnet.

Die folgenden Ziele und Grundsätze geben die, für die grundlegende Planung maßgeblichen Inhalte im Wortlaut des aktuellen LEP HR wieder.

#### Anschluss neuer Siedlungsflächen (Ziel Z 5.2)

(1) Neue Siedlungsflächen sind an vorhandene Siedlungsgebiete anzuschließen.

(2) Für Gewerbe- und Industrieflächen sind Ausnahmen von Absatz 1 zulässig, wenn besondere Erfordernisse des Immissionsschutzes oder der Verkehrserschließung ein unmittelbares Angrenzen neuer Flächen an vorhandene Siedlungsgebiete ausschließen.

#### Umwandlung von Wochenend- oder Ferienhausgebieten und von weiteren Siedlungsflächen (Ziel Z 5.3)

Die Umwandlung von Wochenend- oder Ferienhausgebieten und von weiteren hochbaulich geprägten Siedlungsflächen im Außenbereich in Wohnsiedlungsflächen ist zulässig, wenn sie an die vorhandenen Siedlungsgebiete angeschlossen sind.

#### Erweiterung von Streu- und Splittersiedlungen (Ziel Z 5.4)

Die Erweiterung von Streu- und Splittersiedlungen ist zu vermeiden.

#### Schwerpunkte der Wohnsiedlungsflächenentwicklung (Ziel Z 5.6)

(1) In Berlin und im Berliner Umland ist der Gestaltungsraum Siedlung der Schwerpunkt für die Entwicklung von Wohnsiedlungsflächen. Die Festlegungen Z 5.2, Z 5.3 und Z 5.4 gelten innerhalb des Gestaltungsraumes Siedlung nicht.

(2) Im Weiteren Metropolraum sind die Oberzentren und Mittelzentren die Schwerpunkte für die Entwicklung von Wohnsiedlungsflächen.

---

<sup>1</sup> veröffentlicht unter <https://gl.berlin-brandenburg.de/landesplanung/landesentwicklungsplaene/lep-hr/> (Zugriff September 2021)

(3) In den Schwerpunkten nach Absatz 1 und Absatz 2 ist eine quantitativ uneingeschränkte Entwicklung von Wohnsiedlungsflächen über die Eigenentwicklung hinaus möglich.

#### Freiraumverbund (Ziel Z 6.2)

(1) Der Freiraumverbund ist räumlich und in seiner Funktionsfähigkeit zu sichern. Raumbedeutsame Planungen und Maßnahmen, die den Freiraumverbund in Anspruch nehmen oder neu zerschneiden, sind ausgeschlossen, sofern sie die Funktionen des Freiraumverbundes oder seine Verbundstruktur beeinträchtigen.

(2) Ausnahmen von Absatz 1 Satz 2 sind unter der Voraussetzung, dass

- die raumbedeutsame Planung oder Maßnahme nicht auf anderen geeigneten Flächen außerhalb des Freiraumverbundes durchgeführt werden kann und
- die Inanspruchnahme minimiert wird,

in folgenden Fällen möglich:

- für überregional bedeutsame Planungen oder Maßnahmen, insbesondere für eine überregional bedeutsame linienhafte Infrastruktur, soweit ein öffentliches Interesse an der Realisierung besteht,
- für die Entwicklung von Wohnsiedlungsflächen einschließlich der unmittelbar dafür erforderlichen Flächen für den Gemeinbedarf, für Ver- und Entsorgungsanlagen und für Verkehrsflächen.

#### Strukturwandel (Grundsatz G 2.1)

In Räumen mit starkem wirtschaftlichem Strukturwandel sollen neue Wirtschaftsfelder erschlossen und entwickelt werden. Hierzu sollen integrierte regionale Entwicklungskonzepte erarbeitet werden.

#### Gewerbeflächenentwicklung (Grundsatz G 2.2)

Die Entwicklung von gewerblichen Bauflächen ist unter Berücksichtigung bzw. Beachtung der qualitativen Festlegungen zur Siedlungs- und Freiraumentwicklung in der gesamten Hauptstadtregion möglich. Gewerbliche Bauflächen sollen bedarfsgerecht und unter Minimierung von Nutzungskonflikten an geeigneten Standorten entwickelt werden.

#### Kulturlandschaftliche Handlungsräume (Grundsatz G 4.1)

Kulturlandschaften sollen auf regionaler Ebene identifiziert und weiterentwickelt werden. Ansatzpunkte hierfür gibt es insbesondere in:

- historisch bedeutsamen Kulturlandschaften,
- von starkem Nutzungswandel betroffenen suburbanen und ländlichen Räumen,
- Gebieten, die aufgrund der Aufgabe von militärischen, bergbaulichen oder sonstigen Nutzungen einen außergewöhnlichen Sanierungs- und Gestaltungsbedarf aufweisen sowie
- grenzübergreifenden Kulturlandschaften.

#### Innenentwicklung und Funktionsmischung (Grundsatz G 5.1)

(1) Die Siedlungsentwicklung soll unter Nutzung von Nachverdichtungspotenzialen innerhalb vorhandener Siedlungsgebiete sowie unter Inanspruchnahme vorhandener Infrastruktur auf die Innenentwicklung konzentriert werden. Dabei sollen die Anforderungen, die sich durch die klimabedingte Erwärmung insbesondere der Innenstädte ergeben, berücksichtigt werden.

(2) Die Funktionen Wohnen, Arbeiten, Versorgung, Bildung und Erholung sollen einander räumlich zu-geordnet und ausgewogen entwickelt werden.

#### **Wohnsiedlungsflächenentwicklung in den Städten der zweiten Reihe (Grundsatz G 5.8)**

In den Ober- und Mittelzentren im Weiteren Metropolenraum, die aus der Metropole Berlin über die Schiene in weniger als 60 Fahrminuten erreichbar sind (Städte der zweiten Reihe), sollen wachstumsbedingte Bedarfe an Wohnsiedlungsflächen besondere Berücksichtigung finden. Hierzu sollen Siedlungsflächen für die Wohnungsversorgung vorrangig im Umfeld der Schienenhaltepunkte entwickelt werden.

#### **Nachnutzung von Konversionsflächen (Grundsatz G 5.10)**

(1) Militärische und zivile Konversionsflächen sollen neuen Nutzungen zugeführt werden. Konversionsflächen im räumlichen Zusammenhang zu vorhandenen Siedlungsgebieten sollen bedarfsgerecht für Siedlungszwecke entwickelt werden.

(2) Auf versiegelten oder baulich geprägten Teilen von Konversionsflächen außerhalb innerörtlicher Siedlungsgebiete sollen städtebaulich nicht integrierbare Vorhaben zugelassen werden, wenn eine tragfähige Entwicklungskonzeption vorliegt und eine raumverträgliche Verkehrsanbindung gesichert ist. Konversionsflächen außerhalb innerörtlicher Siedlungsgebiete mit hochwertigen Freiraumpotenzialen oder ohne wesentliche bauliche Vorprägung sollen einer Freiraumnutzung zugeführt werden.

#### **Freiraumentwicklung (Grundsatz G 6.1)**

(1) Der bestehende Freiraum soll in seiner Multifunktionalität erhalten und entwickelt werden. Bei Planungen und Maßnahmen, die Freiraum in Anspruch nehmen oder neu zerschneiden, ist den Belangen des Freiraumschutzes besonderes Gewicht beizumessen.

(2) Der landwirtschaftlichen Bodennutzung ist bei der Abwägung mit konkurrierenden Nutzungsansprüchen besonderes Gewicht beizumessen. Die Weiterentwicklung von Möglichkeiten der Erzeugung nachhaltiger ökologisch produzierter Landwirtschaftsprodukte ist in Ergänzung zur konventionellen Erzeugung von besonderer Bedeutung.

#### **Anpassung an den Klimawandel (Grundsatz G 8.3)**

Bei Planungen und Maßnahmen sollen die zu erwartenden Klimaveränderungen und deren Auswirkungen und Wechselwirkungen berücksichtigt werden. Hierzu soll durch einen vorbeugenden Hochwasserschutz in Flussgebieten, durch den Schutz vor Hitzefolgen in bioklimatisch belasteten Verdichtungsräumen und Innenstädten, durch Maßnahmen zu Wasserrückhalt und -versickerung sowie zur Verbesserung des Landschaftswasserhaushaltes Vorsorge getroffen werden.

### **4.1.2 Regionaler Wachstumskern Cottbus**

Unter dem Motto „Stärken stärken“ hat die Landesregierung im November 2005 fünfzehn so genannte Regionale Wachstumskerne (RWK), darunter Cottbus, bestimmt. Aus den Standortentwicklungskonzepten der einzelnen RWK werden konkrete Projekte und Maßnahmen zum Ausbau der Infrastruktur, der Entwicklung von Gewerbegebieten, der Fachkräfteförderung, des Technologietransfers oder Vorhaben im Bereich der Kultur oder des Tourismus abgeleitet und mit Unterstützung der Landesregierung realisiert.



Der RWK-Prozess dauert an, die Stadt Cottbus setzt mit Unterstützung des Landes wichtige Vorhaben zur Stärkung des Wirtschaftsstandortes um. 2021 wurde der RWK Prozess evaluiert und neu ausgesteuert. Die Auftaktkonferenz hat am 05.10.2021 im Auftrag der Staatskanzlei des Landes Brandenburg stattgefunden. Zentrale Schlüsselprojekte sollen sich zukünftig entlang der Siedlungsachsen, angelehnt an den Achsenmodell des Landesentwicklungsplans Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR), überregional entwickeln.

Seit dem Beschluss des OEKs 2017 wurden weitere unterschiedlichste Standortentwicklungsmaßnahmen realisiert. Dazu gehören zum Beispiel:

- Weiterführung des bedarfsgerechten Um- und Ausbaus des Gebäudekomplexes des Carl-Thiem-Klinikums Cottbus gGmbH zur Stärkung des größten Klinikums des Landes Brandenburg als Wirtschaftsfaktor, Gesundheitseinrichtung und Partner für Aus- und Weiterbildung und angewandte Forschung für die Region und darüber hinaus
- Entwicklung Hauptbahnhof Cottbus und des unmittelbaren Umfeldes (Schaffung eines zentralen Umsteigepunktes SPNV/ÖPNV)
- Aufbau eines Lausitz Science Parks, der im Zuge des Strukturwandels gemeinsam mit dem Land entwickelt werden soll
- Anbindung BER
- Überregionale Anbindung des Cottbuser Ostsees

#### 4.1.3 Förderung der ländlichen Entwicklung und des ländlichen Raumes (ILE/LEADER Region-Spreewald Plus/ELER)

Um Fördermittel der Europäischen Union für die ländlich geprägten Ortsteile in Brandenburg zu gewinnen, wurde im Jahr 2014 die Lokale Aktionsgruppe (LAG) Spreewaldregion e.V. als offizieller Dachverein der LEADER Region Spreewald Plus gegründet. Das Ziel ist es unter Berücksichtigung von Förderkriterien spezifische Maßnahmen und Entwicklungsstrategien finanziell zu unterstützen. Hierdurch sollen Entwicklungsimpulse generiert werden, die sich in Form der Schaffung neuer Arbeitsplätze oder der Entwicklung neuer Produkte unter der Dachmarke Spreewald ausdragen sollen.

Die Förderung von Projekten über das LEADER-Budget dient der Gewährleistung der Fortentwicklung der ländlich geprägten Ortsteile durch die Bereitstellung finanzieller Mittel und führt zur Einordnung von Projekten in den Haushaltsplan der Stadt Cottbus/Chósebez. Derzeit gehören 9 der 12 Cottbuser Ortsteile der LEADER -Region an. Die ländlich geprägten Ortsteile der Stadt Cottbus/Chósebez sind mit Beginn der Förderperiode der Europäischen Union 2014 – 2020 wieder in der LEADER-Region „Spreewald-Plus“ vertreten. Mit der Fortschreibung der Regionale Entwicklungsstrategie (RES) in 2021 ist davon auszugehen, dass die Förderkulisse die neun Ortsteile der Stadt Cottbus integriert. Eine Erweiterung der Kulisse um die drei Ortsteile Groß Gaglow, Gallinchen und Kiekebusch, die bereits 2014 beantragt wurde, ist aufgrund der baulichen Entwicklung der Ortsteile ausgeschlossen.

Zur LEADER-Region „Spreewald-Plus“ gehören die Ortsteile Sielow, Döbbrick, Skadow, Saspow, Willmersdorf, Merzdorf, Dissenchen, Schlichow, Branitz und Kahren. Der ELER-Fonds der EU unterstützt kommunale und private Projekte.

Als erfolgreiches Referenzprojekt der LEADER-Region „Spreewald Plus der letzten vier Jahre kann innerhalb der Fördergebietskulisse Cottbus/Chósebez die Erweiterung und energetische Aufwertung des Vereinsgebäudes der SG Sielow e.V. sowie die Sanierung des Dorfgemeinschaftshauses in Willmersdorf genannt werden.

Fördermöglichkeiten ergeben sich ggf. aus der (EU-)LEADER-Förderung des Landwirtschaftsministeriums über das LELF. Als ländlich geprägter Ortsteil der Stadt Cottbus/Chósebuz gehört Saspow zur Gebietskulisse der LEADER-Region Spreewald-PLUS. Mit LEADER stehen finanzielle Mittel bereit, um Projekte zu unterstützen, die die ländlichen Regionen als Lebens-, Arbeits-, Erholungs- und Naturraum entwickeln und ausbauen. Die Grundlage für mögliche Antragsbegründungen wäre in Abhängigkeit ihrer Veröffentlichung dann die Richtlinie des LELF für die EU-Förderperiode bis 2027 für den ländlichen Raum und die Entwicklungskonzeption der LAG Spreewald-Plus 2021-2027.

Weiterhin können in der LEADER-Region die Fördermöglichkeiten der nationalen GAK Richtlinie (Gemeinschaftsaufgabe zur Verbesserung der Agrarstruktur und des Küstenschutzes) beispielsweise zur Erneuerung von ländlichen Wegen genutzt werden.

#### 4.1.4 Entwicklung Cottbuser Ostsee

Der Cottbuser Ostsee entsteht auf dem Gelände des 2015 geschlossenen ehemaligen Tagebaus Cottbus-Nord, im östlichen Stadtgebiet und in angrenzenden Ämtern bzw. Gemeinden. Für die Entwicklung hat die Stadt u.a. die Potenzialanalyse Cottbuser Ostsee (2016), die 2. Fortschreibung des Masterplans Cottbuser Ostsee (2016) und den Entwurf der Entwicklungsstrategie Cottbuser Ostsee (2019) erarbeitet. Hauptziel ist es, durch die Entwicklungspotenziale neue stadträumliche Qualitäten zu schaffen und den See durch die zukünftige Seeachse gut mit der Stadt zu verknüpfen.<sup>2</sup>

Der Cottbuser Ostsee wird über die Stadtgrenzen hinaus, für die Lausitz, einen überregional wirksamen Stellenwert einnehmen. Das gesamte Projekt wird neue Perspektiven in der Entwicklung einer Tagebaufolgelandschaft aufzeigen. Entstehen soll eine innovative und klimaschutzorientierte Stadtlandschaft, die in einem ausgewogenen Dialog aus Wohnen, Erholen, Erleben sowie aus Forschung und Wirtschaft als Impulsgeber für den ganzen Cottbuser Ostsee dienen soll.

#### 4.1.5 Strukturstärkungsgesetz

Ebenfalls von enormer Bedeutung ist die Richtlinie der Staatskanzlei des Landes Brandenburg zur Umsetzung der Finanzhilfen des Strukturstärkungsgesetzes für den Teil Investitionsgesetz Kohleregionen – Strukturentwicklung Lausitz (Förderrichtlinie Strukturentwicklung zum Lausitzer Braunkohlerevier Land Brandenburg), die mit Wirkung vom 24.11.2020 in Kraft getreten ist. Diese dient der Umsetzung der Finanzhilfen des Investitionsgesetzes Kohleregionen (InvKG) mit dem Ziel der Bewältigung des Strukturwandels und der Sicherung der Beschäftigung im Zuge des Ausstiegs aus dem Braunkohleabbau und der Verstromung von Braunkohle im Lausitzer Braunkohlerevier. Zur operativen Umsetzung der Finanzhilfen können Projektideen bei der Wirtschaftsregion Lausitz GmbH eingereicht werden.

Zu den möglichen Förderthemen gehören Investitionen zur Gestaltung des Strukturwandels in den Bereichen: Wirtschaftsnaher Infrastruktur, Verkehr ohne Bundes-, Landes- und Kommunalstraßen, öffentliche Fürsorge, Städtebau, Stadt- und Regionalentwicklung; Digitalisierung, Breitband- und Mobilinfrastruktur; touristische Infrastruktur; Infrastrukturen für

---

<sup>2</sup> vgl. Integriertes Stadtentwicklungskonzept Cottbus/Chósebuz 2035 (INSEK), Seite 29

Forschung, Innovation und Technologietransfer; Klima- und Umweltschutz sowie Naturschutz und Landschaftspflege.

Von der Förderung der Strukturprojekte, wie etwa die Ansiedlung eines BMX Olympiastützpunktes oder den Bau des Radrundweges um den Cottbuser Ostsee profitieren demnach auch die ländlichen Ortsteile, insbesondere die Anrainer Ortsteile des Cottbuser Ostsees.

#### 4.1.6 Weitere Förderprogramme

Die neue Stadtumbaukulisse „Struktureller Wandel-Cottbuser Ostsee“ für einzelne Ortsteile stellt ein neues Instrument dar, das sich erleichternd auf eine mögliche Projektumsetzung auswirken wird. Die Richtlinie des Ministeriums für Infrastruktur und Landesplanung zur Förderung städtebaulicher Erneuerungsmaßnahmen vom 20. September 2021 (Städtebauförderungsrichtlinie - StBauFR 2021) wurde erst vor kurzen novelliert und ist seit Oktober 2021 in Kraft getreten.

## 4.2 Bevölkerungsentwicklung

Die Einwohner- und Haushaltentwicklung ist wesentliche Grundlage für die Siedlungs- bzw. Ortsentwicklung und speist sich aus der natürlichen Bevölkerungsentwicklung sowie den Zu- und Wegzügen. Sie ist ein wichtiger Indikator für den Bedarf an Bau- und Entwicklungsflächen.

### 4.2.1 Einwohnerzahlen/Bevölkerung

*„Die demografische Entwicklung verlief in Cottbus im historischen Vergleich wechselhaft. Bedingt durch politische Umbrüche, wirtschaftliche Stagnation und andere Krisen bewegte sich die Bevölkerungszahl der Stadt Cottbus seit ihrer Gründung im 13. Jahrhundert bis in die 1850er Jahren in einem Korridor von mehreren hundert bis wenigen tausend Einwohnerinnen und Einwohnern. Beginnend mit der Industrialisierung und des Anschlusses an das Eisenbahnnetz stieg die Bevölkerung über die Jahrzehnte bis zum 1. Weltkrieg auf knapp 50.000 Einwohnerinnen und Einwohnern (EW), stagnierte dann bis zum 2. Weltkrieg auf diesem Niveau und sank bis 1946 auf 46.500 EW. 1952 wurde Cottbus im Zuge der Verwaltungsreform der DDR Bezirkshauptstadt. [Durch den damit verbundenen Wandel wuchs die Einwohnerzahl der Stadt zwischen 1950 und 1989 kontinuierlich von rund 62.000 auf ca. 129.000 EW.]*

*Durch den damit einhergehenden Verwaltungsausbau und die weitere Stärkung von traditionellen Kernen der Textil- sowie Lebensmittelindustrie und den Neuansiedlungen im Kohle- und Energiesektor sowie im Bereich Elektrotechnik/Elektronik wuchs die Einwohnerzahl der Stadt zwischen 1950 und 1989 kontinuierlich von ca. 62.000 auf ca. 129.000 EW.“<sup>3</sup>*

Ab 1989, bis etwa zum Jahr 2009, verzeichnete Cottbus einen kontinuierlichen und zum Teil starken Bevölkerungsrückgang von rund 20%. Seit 2010 wird eine stabile und seit 2014 sogar eine positive Bevölkerungsentwicklung festgestellt. Zum 31.12.2017 wurden in Cottbus

---

<sup>3</sup> vgl. Integriertes Stadtentwicklungskonzept Cottbus/Chósebusz 2035 (INSEK), Seite 14

100.945 Personen gezählt. Mit Stand 31. Dezember 2019 wurden in der Stadt 99.678 Einwohner registriert; mit Stand 30. April 2021 waren es 98.347 Einwohner.

#### 4.2.2 Räumliche Verteilung

*„Der größte Teil der Einwohnerschaft lebt in den inneren Ortsteilen Stadtmitte, Ströbitz, Schmellwitz, Sandow und Spremberger Vorstadt. In diesen vier Stadtteilen leben ca. 70.000 EW, knapp 70 % aller Cottbuserinnen und Cottbuser. Mit Ausnahme des Ortsteils Sachsen-dorf mit über 11.700 EW nehmen die Stadtteile nach außen von der Größe eher zu und sind dünn besiedelt.*

*Während die Ortsteile Mitte und Ströbitz in den letzten 10 Jahren ein konstantes Einwohnerwachstum verzeichneten, lässt sich für die übrigen Ortsteile in der Bilanz von 2007-2017 eine ähnliche Entwicklung wie die Gesamtstadt mit Einwohnerrückgängen und anschließender Stabilisierung beobachten. [...] Der Ortsteil Sachsen-dorf hingegen weist einen über-durchschnittlichen Einwohnerrückgang von 15 % auf, der vornehmlich auf die Rückbautätig-keiten des Stadtumbauprogrammes zurückzuführen ist.“<sup>4</sup>*

#### 4.2.3 Einwohnerstruktur/Altersstruktur

*„In der Bilanz wird deutlich, dass die Cottbuser Bevölkerung in den letzten Jahren älter und internationaler geworden ist. Lag das Durchschnittsalter im Jahr 2000 noch bei knapp über 40 Jahren, ist es bis 2016 auf über 46 Jahre gestiegen. [...] Gleichwohl wird auch eine Zu-nahme der kleinsten Altersgruppe der 0-15-Jährigen beobachtet.“<sup>4</sup>*

#### 4.2.4 Bevölkerungsprognose des Landes Brandenburg 2017-2030

*„In der bisherigen Bevölkerungsvorausschätzung des Landes Brandenburg 2014-2040<sup>5</sup> wurde auf Grundlage des Basisjahrs 2013 mit ca. 99.500 EW für die Stadt Cottbus eine ne-gative Bevölkerungsentwicklung vorausgeschätzt.*

*Mit Blick auf die Jahre 2013-2017 fällt jedoch auf, dass die reale Einwohnerentwicklung an-ders als erwartet einen stabilen bis leicht positiven Verlauf genommen hat. Dies spiegelt sich nun auch in der aktualisierten Landesprognose<sup>6</sup> wider. Demnach wird nun ausgehend vom Basisjahr 2016 mit 100.400 EW ein leichter Anstieg der Bevölkerung um ca. 2.700 Personen bis ca. 2025 vorausgeschätzt. Bis 2030 sinkt wieder die Einwohnerzahl, bleibt jedoch mit 100.600 EW über dem Wert von 2016.“<sup>7</sup>*

---

<sup>4</sup> vgl. Integriertes Stadtentwicklungskonzept Cottbus/Chósebez 2035 (INSEK), Seite 16/17

<sup>5</sup> Amt für Statistik Berlin-Brandenburg (Hrsg.): Bevölkerungsvorausschätzung für das Land Brandenburg 2014-2040, Potsdam, 2015.

<sup>6</sup> Amt für Statistik Berlin-Brandenburg (Hrsg.): Bevölkerungsvorausberechnung für das Land Brandenburg 2017-2040, Potsdam, 2018

<sup>7</sup> vgl. Integriertes Stadtentwicklungskonzept Cottbus/Chósebez 2035 (INSEK), Seite 18

## 4.2.5 Bevölkerungsprognose der Stadt Cottbus 2018-2040

„Vor dem Hintergrund der neuen Landesprognose hat die Stadt Cottbus eine eigene Berechnung der Bevölkerung für den Zeitraum 2018-2040 vorgenommen.“<sup>8</sup>

Auf Basis der Bevölkerungszahl vom 01. Januar 2018 (101.032 EW) werden drei Prognosevarianten (siehe Abbildung) aufgestellt, wovon die Planungsvariante „Digitale Stadt Cottbus“ als Hauptvariante eingestuft wird. Hierbei wird von einer Trendwende und einem prognostizierten leichten Anstieg der städtischen Wohnbevölkerung bis 2030 auf 103.882 Personen ausgegangen. Bis 2040 setzt sich in dieser Variante der Trend weiter fort und erreicht in 2040 einen Stand von insgesamt 106.651 EW. Dies entspricht einen Anstieg von 5,6 % gegenüber 2018.

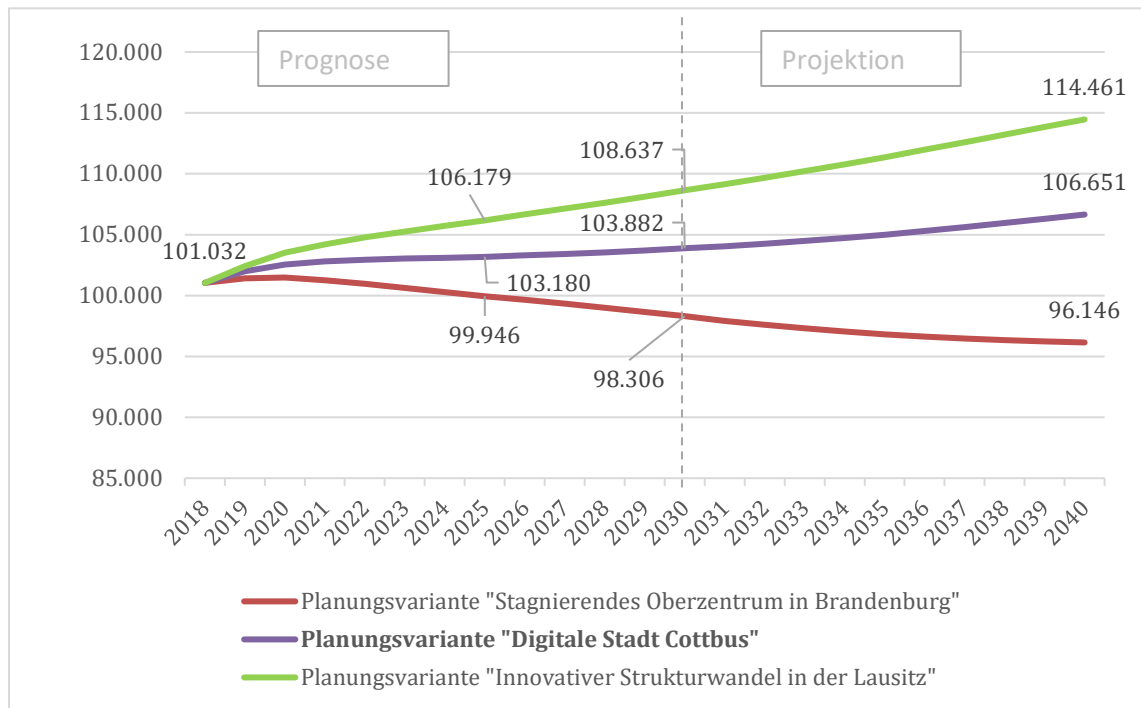


Abb.: Bevölkerungsentwicklung 2018-2040, Daten: Stadt Cottbus, Quelle: INSEK 2035, complan Potsdam

Auf Stadtteilebene wachsen in der Hauptvariante die bevölkerungsreicheren Quartiere im westlichen Teil der Stadt am stärksten. Hier wird ein Zuwachs von über 22 % bis 2030 erwartet. Im Ortsteil Ost wird ein leichter Bevölkerungszuwachs von 4,2 % bis 2030 und in Mitte ein sehr leichter Zuwachse von fast 2 % erwartet. In den Ortsteilen Nord und Süd hingegen werden voraussichtlich bis 2030 die EW-Zahlen zurückgehen.

Auf Ebene der Ortsteile wird in der Hauptvariante eine Prognose bis 2025 errechnet. Demnach ist die Mehrheit der Ortsteile bis 2025 von Einwohnerzuwächsen gekennzeichnet, vor allem in den Ortsteilen Ströbitz und Madlow. Alle weiteren Ortsteile werden sehr leichte Bevölkerungsverluste zu verzeichnen haben, wobei Sachsendorf mit -9 % den höchsten Wert aufweist.

<sup>8</sup> Stadtverwaltung Cottbus: Bevölkerungsentwicklung in Cottbus 2018 bis 2040

Bei allen möglichen Entwicklungen schreitet der demografische und hier vor allem altersstrukturelle Wandel weiter voran. Mit der weiteren Abnahme von Personen im arbeitsfähigem Alter bei gleichzeitiger Zunahme von Personen in der Nacherwerbsphase ist eine Reihe von Herausforderungen für die Stadt verbunden, insbesondere in der Bereitstellung notwendiger Infrastrukturangebote in Bildung, Betreuung, Integration, Gesundheit, Pflege sowie in der nachfragegerechten Ausstattung des öffentlichen Nahverkehrs, Wohnraumangebots u.v.m. Gleichzeitig sind mit dem steigenden Anteil ausländischer Mitbürgerinnen und Mitbürger auch Chancen für die wirtschaftliche Entwicklung (Fachkräftesicherung, Unternehmensansiedlung usw.), für Wissenschaft und Forschung, für das Image sowie für die Außenwahrnehmung der Stadt (Weltoffenheit, Vielfalt, Attraktivität) verknüpft, die die Stadt durch geeignete Maßnahmen und Projekte nutzen kann.“<sup>9</sup>

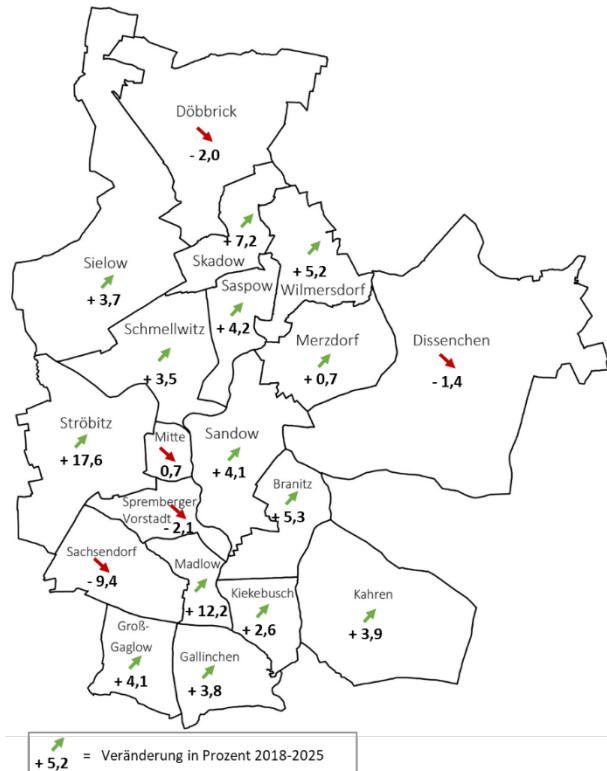


Abb.: Einwohnerprognose auf Ortsteilebene 2018-2025, Daten: Stadt Cottbus, Quelle:INSEK 2035, complan Potsdam

## 4.3 Kommunale Planungen

### 4.3.1 Cottbus/Chósebuz 2035 „Integriertes Stadtentwicklungskonzept“

„Im Jahr 2008 hat die Stadt Cottbus das integrierte Stadtentwicklungskonzept (INSEK) „Cottbus 2020 - mit Energie in die Zukunft“ erarbeitet. Auf Basis dieses Konzeptes konnte die Stadt eine Reihe wichtiger Stadtentwicklungsvorhaben verwirklichen sowie Förder- und Unterstützungsprogramme des Landes Brandenburg in Anspruch nehmen.

Aktuell haben sich die Rahmenbedingungen und die Ausgangssituation für eine langfristig tragfähige Stadt- und Wirtschaftsentwicklung am Standort Cottbus insgesamt verbessert. Die wissenschaftliche und wirtschaftliche Bedeutung der Stadt hat sich stärker profiliert, die regionale Funktion als Oberzentrum wurde ausgebaut. Mit dem stadtweit bedeutendsten Entwicklungsvorhaben „Cottbuser Ostsee“ hat sich über die letzten Jahre ein neues räumliches und thematisches Handlungsfeld für die Stadtentwicklung erschlossen, dessen hiermit verbundene Chancen für eine nachhaltige Stadtentwicklung einzigartig sind und mit seinen facettenreichen Wirkungen alle Themen der Stadtentwicklung berührt.

Mit Fortschreibung des INSEK (StVV-Beschluss-Nr.: IV-011-49/19) werden strategische Entwicklungsziele mit Perspektive 2035 formuliert, Schlüsselmaßnahmen und Projekte

<sup>9</sup> vgl. Integriertes Stadtentwicklungskonzept Cottbus/Chósebuz 2035 (INSEK), Seite 18-20

*festgelegt sowie Umsetzungsstrategien aufgezeigt. Als Leitfaden und Richtschnur für alle an der Stadtentwicklung beteiligten Akteure bietet das INSEK die grundlegende Orientierung für alle weiteren Entscheidungen, Fachpläne und Arbeitsprogramme.“<sup>10</sup>*

Der Leitbildprozess „Cottbus 2035“ griff die vorhandenen Stärken und Potenziale der Stadt auf und formulierte vier Leitthemen, die eine wesentliche Grundlage für das INSEK Cottbus 2035 bilden:

1. Alte und neue Kulturlandschaften im Sinne Fürst Pücklers
2. BTU Cottbus-Senftenberg – Impulsgeberin für Forschung, Technologietransfer und Fachkräfte
3. Stadt mit Tatkraft für Energie, Wirtschaft und Innovation
4. Leuchttürme der Sport- und Kulturstadt

Als strategische Ausrichtung städtischer Entscheidungen und Handlungen wurden darauf aufbauend Grundsätze formuliert, die letztlich als Ziele der Stadtentwicklung formuliert wurden. Im Ergebnis stehen vier Zielbereiche und ein Querschnittsziel, die jeweils mit fachlichen Zielstellungen untersetzt sind:

- Wirtschaftsraum - Lausitzer Zentrum der Energietechnologie
  - Regionalen Strukturwandel aktiv gestalten
  - Rahmenbedingungen für eine nachhaltige Wirtschaftsentwicklung verbessern
  - Chancen des Entwicklungsvorhabens Cottbuser Ostsee ergreifen
- Wissensraum - Vielfältige Bildungslandschaft und Forschung auf Spitzenniveau
  - Forschung und Entwicklung unterstützen
  - Bildung als Schlüssel zur gesellschaftlichen Teilhabe fördern
  - Zukünftige Unternehmen und Fachkräfte in Cottbus sichern
- Großstadt mit besonderer Lebensqualität
  - Urbanes Stadtzentrum weiterentwickeln
  - Städtische Wohn- und Lebensqualitäten sichern und profilieren
  - Stadtteilentwicklung fördern
  - Bürgerschaftliches Engagement stärken
- Fürst-Pückler-Stadt mit überregionaler Ausstrahlung
  - Kultur, Sport und Freizeit als Stärken stärken
  - Stadtmarketing und Imagearbeit intensivieren
- Cottbuser Ostsee – Landschaftswandel erlebbar gemacht (Querschnittsziel)

*„Im Integrierten Stadtentwicklungskonzept werden basierend auf den vier Zielbereichen und Handlungsschwerpunkten Zentrale Vorhaben und Maßnahmen benannt, die die mit dem Strukturwandel verbundenen Chancen ergreifen und bestmöglich nutzen sollen. [...]*

*Die daraus für Cottbus definierten „Zentralen Vorhaben“ stellen ein Bündel von fachlich übergreifenden Maßnahmen für einen räumlichen Schwerpunkt dar. Je nach thematischer Handlungsorientierung der Maßnahmen und deren räumlichen Wirkungen betreffen die Zentralen Vorhaben entweder räumliche Vertiefungsbereiche oder die Gesamtstadt. Die Zentralen Vorhaben sind:*

- ZV 1 Cottbuser Ostsee
  - Impulsgeber zur strukturellen und funktionalen Neuordnung der Stadt
- ZV 2 Starke Innenstadt und stabile Stadtteile

<sup>10</sup> vgl. Integriertes Stadtentwicklungskonzept Cottbus/Chóšebuz 2035 (INSEK), Seite 5

- Voraussetzung für den sozialen Zusammenhalt
- ZV 3 Schaffung einer zeitgemäßen technischen Infrastrukturausstattung
  - Vorfahrt für Digitalisierung, nachhaltige Mobilität und Versorgungsinfrastruktur
- ZV 4 Aktive Unterstützung des regionalen Strukturwandels
  - Vorrang für Wirtschaft, Wissenschaft, Innovation und regionale Funktionen
- ZV 5 Nachhaltige Sicherung und Entwicklung der Branitzer Park- und Kulturlandschaft
  - Ziel Weltkulturerbe
- ZV 6 Sicherung und Weiterentwicklung der ländlich geprägten Ortskerne
  - unser Ortsteil hat Zukunft

*Die in den Zentralen Vorhaben verankerten Maßnahmen leisten je nach ihren thematischen Schwerpunkten einen wesentlichen Beitrag zur Stärkung der vier Zielbereiche.“<sup>11</sup>*

*„[Das INSEK Cottbus 2035] liefert die konzeptionelle und strategische Grundlage für die Umsetzung der stadtentwicklungspolitischen, infrastrukturellen und wirtschaftsfördernden Maßnahmen für Cottbus in der Perspektive bis 2035.*

*Mit Umsetzung der hier definierten Zentralen Vorhaben sollen die darin verankerten Ziele erreicht werden. Ausgehend von den formulierten Zielbereichen und den Handlungsfeldern können sämtliche Maßnahmen den definierten Zielen der Stadtentwicklung zugeordnet werden. Die anstehenden kommunalen Aufgaben sind dadurch stringent und ressortübergreifend miteinander verknüpft.*

*Im Ergebnis steht ein sehr umfassender Maßnahmenkatalog, der sowohl alle wesentlichen Aufgaben der Stadt und ihrer Partner umfasst und von großen infrastrukturellen Investitionsvorhaben über kleinteilige Maßnahmen und Projekte bis hin zu innovativen Projektideen und alternativen Ansätzen reicht.“<sup>12</sup>*

### 4.3.2 STUK 2035 „Stadtumbaukonzept“, 3. Fortschreibung

Das Stadtumbaukonzept (STUK) liefert auch in seiner 3. Fortschreibung (März 2019) die konzeptionellen Grundlagen speziell im Hinblick auf Dimension und Tempo des Stadtumbaus in Cottbus. Es formuliert ein entsprechendes Leitbild und gibt Handlungsempfehlungen für die künftige Ausrichtung des Umbaus der Stadt.

*„In den zurückliegenden Förderperioden STUB I und STUB II (STUB – Bund/Länder-Programm Stadtumbau) lag der in den Cottbuser Stadtumbauprozess investierte Förderrahmen bei insgesamt ca. 85 Mio. Euro. Davon stammen ca. 71 Mio. Euro aus der Städtebauförderung des Bundes und der Länder (Fördermittelanteil) und ca. 14 Mio. Euro aus dem städtischen Haushalt (Mittleistungsanteil). Flankierend kamen Mittel aus den Städtebauförderungsprogrammen Sanierung und Entwicklung (Modellstadt Cottbus - Innenstadt) und Soziale Stadt sowie umfangreiche private Investitionen zum Einsatz.*

*In STUB I (2002 bis 2009) lag der Schwerpunkt des Mitteleinsatzes inhaltlich auf dem Rückbau in den Stadtrandlagen Sachsendorf-Madlow und Neu-Schmellwitz. In STUB II (2010 bis 2017) lag der Schwerpunkt des Mitteleinsatzes inhaltlich auf der Aufwertung in der Innenstadt und den innenstadtnahen Lagen.“<sup>13</sup>*

---

<sup>11</sup> vgl. Integriertes Stadtentwicklungskonzept Cottbus/Chósebusz 2035 (INSEK), Seite 120

<sup>12</sup> vgl. Integriertes Stadtentwicklungskonzept Cottbus/Chósebusz 2035 (INSEK), Seite 190

<sup>13</sup> vgl. Stadtumbaukonzept (STUK 2035) der Stadt Cottbus/Chósebusz, 3. Fortschreibung, Seite 186/187



*„In der Förderperiode STUB III (beginnend 2020) sind zunächst konzeptionelle, planerische und rechtliche Grundlagen zu schaffen und damit der längerfristig zu denkende Stadtumbauprozess fortzuführen. Die Schwerpunktmaßnahmen im Bereich der kommunalen Infrastruktur (sowohl Erschließung als auch Stadttechnik) sind weiter auf den Weg zu bringen. [...]*

*„In seiner Eigenschaft als fachübergreifendes integriertes Konzept und kommunalpolitische Handlungsgrundlage muss das Stadtumbaukonzept als Instrument zur Einwerbung von über die Städtebauförderung hinausgehenden Mitteln verstanden werden – so etwa im Hinblick auf Aufgaben, die aus der Energiewende, dem Strukturwandel und der gesellschaftlichen Integration erwachsen.*

*Wichtige strukturelle Ansatzpunkte für eine prosperierende Entwicklung der Stadt Cottbus und der Region übersteigen die Möglichkeiten und Einsatzbereiche der Städtebauförderung. Der Stadtumbauprozess und die Städtebauförderung sind daher eingebettet und vernetzt zu denken und bilden ein wichtiges Instrument insbesondere neben den Folgenden:*

- *Bildungsförderung*
  - *Die BTU soll als Forschungs- und Bildungsstandort gestärkt und attraktiver gemacht werden als Anziehungspunkt für junge Haushaltsgründer und zur Fachkräftesicherung.*
- *Wirtschaftsförderung*
  - *Der Strukturwandel in der Region soll aktiv gestaltet werden und zukunftsfähige Arbeitsplätze schaffen, um Wertschöpfung in der Region halten*
- *Tourismusförderung*
  - *Der Cottbuser Ostsee soll vielfältig entwickelt werden zur Steigerung der Lebensqualität (Naherholung), als Wirtschaftsfaktor und als Tourismusdestination.*
- *Infrastrukturförderung*
  - *Die ÖPNV-Anbindung nach Berlin soll spürbar verbessert werden, um Pendlerverflechtung zu erleichtern und stärker vom Berliner Wachstumsdruck zu profitieren.*

*Die konzeptionelle Zusammenführung und Verknüpfung dieser Elemente erfolgt im Rahmen des integrierten Stadtentwicklungskonzeptes (INSEK), für welches sich das Stadtumbaukonzept als Baustein und inhaltliche Untersetzung versteht. “<sup>14</sup>*

### **4.3.3 Gewerbeflächenentwicklung**

Mit dem Ziel einer erfolgreichen städtischen Wirtschaftsentwicklung geht eine ausreichende und an den Erfordernissen der Wirtschaft orientierte Verfügbarkeit von Wirtschaftsflächen einher. Vor diesem Hintergrund wurde das Strategiekonzept für die Gewerbeflächenentwicklung im September 2020 fortgeschrieben.

Ziel des Gewerbeflächenkonzeptes (GEK) ist eine umfassende Analyse der Gewerbeflächensituation im Stadtgebiet. Es ist darüber hinaus Basis und Leitlinie für eine bedarfsgerechte und zukunftsorientierte Gewerbeflächenpolitik der Stadt.

Grundlage für eine zukunftsweisende Gewerbeflächenpolitik ist die Ermittlung des Flächenpotenzials, um auf dieser Basis einen Überblick über für die Wirtschaft nutzbare Flächen und

---

<sup>14</sup> vgl. Stadtumbaukonzept (STUK 2035) der Stadt Cottbus/Chósebez, 3. Fortschreibung, Seite 190/191

deren Qualität, Marktfähigkeit und Nutzungsintensität zu erhalten. Ein darauf aufbauendes Gewerbeflächenmanagement kann die effektive Nutzung der Flächen dauerhaft sichern. Wie die Nutzung der Bestandsflächen z.B. durch Revitalisierung von Brachflächen und die Vermeidung von Nutzungskonkurrenzen gelingen kann, wird mit dem Konzept beschrieben.

In der Zusammenschau der Ergebnisse kann bei einem moderaten Prognoseansatz von einem realistischen Flächenbedarf für die Stadt Cottbus in der Größenordnung von rund 25,5 bis 28,7 Hektar (netto) bis zum Jahr 2035 ausgegangen werden. Dies entspricht bei einem pauschalen Anteil der Nettofläche von 75 Prozent (moderater Ansatz) einem Bruttoflächenbedarf von etwa 33 bis 37 Hektar (Faktor 1,3).

Darüber hinaus wird die Bereitstellung eines zusätzlichen angebotsorientierten Flächenangebotes für Logistik- und/oder Industrieansiedlungen empfohlen, um im Falle eines Ansiedlungsinteresses eines größeren Unternehmens handlungsfähig zu sein. Für diese angebotsorientierten Flächen wurden pauschal 15,0 bis 20,0 Hektar (netto) ergänzt. Somit würde sich der Orientierungsrahmen inklusive der angebotsorientierten Flächen auf ca. 40 bis 49 Hektar (brutto) bis zum Jahr 2035 beziffern.

Hinzu kommen dann weitere rund 17 bis 27 Hektar Verlagerungsbedarf von Unternehmen aus der Seevorstadt sowie zusätzliche Flächenbedarfe durch Ansiedlungen im Rahmen des Strukturwandels, die zum aktuellen Zeitpunkt nicht abschließend quantifiziert werden können. Es sollte jedoch ein ausreichendes Flächenportfolio für unterschiedliche Nutzergruppen vorgehalten werden, um den Strukturwandel erfolgreich bestreiten zu können.

Generell weisen die einzelnen (Industrie-) und Gewerbegebiete in Cottbus unterschiedliche Standortqualitäten auf und eignen sich somit für verschiedene Nutzergruppen. Es können aber für bestimmte Nutzergruppen bzw. Flächen mit bestimmten Standortqualitäten Knappheiten entstehen. Im Zuge dessen sollte neben der Gewährleistung eines quantitativ ausreichenden Angebotes auch ein qualitativ vielfältiges Flächenportfolio vorgehalten werden.

Im Rahmen des GFK wurden in folgenden ländlich geprägten Ortsteilen die Gewerbegebiete bewertet und deren Entwicklungsoption definiert:

#### Ortsteil Dissenchen

- Gewerbegebiet Dissenchen
  - Gesamtgröße von 63,5 ha und einem Flächenpotential von 30,1 ha
  - gewerbliche Nutzung ist mit den touristischen und landschaftsgestalterischen Zielen zum Ostsee-Umfeld abzustimmen. Eine nördlich angrenzende Wohnnutzung entlang der zukünftigen Ortsumgehung ist nicht zu empfehlen.
  
- Tagesanlagen
  - Gesamtgröße von 77,8 ha und einem Flächenpotential von 6,6 ha
  - Perspektivisch Standort für emittierende Unternehmen aufgrund der isolierten Lage mit südlichen und nördlichen Erweiterungspotenzial auf einer GI-Fläche
  - in Abstimmung mit den touristischen und landschaftsgestalterischen Zielen zum Ostsee-Umfeld

#### Ortsteil Gallinchen

- Gewerbegebiet Gallinchen
  - Gesamtgröße von 24, ha und einem Flächenpotential von 1,1 ha
  - Fortentwicklung als Gewerbebestandort; Vermarktung der Restflächen

- perspektivisch weiteres Flächenpotenzial (Fotovoltaikanlage)
- Gewerbegebiet Am Telering
  - Gesamtgröße von 12,0 ha und einem Flächenpotential von 0,9 ha
  - Fortentwicklung als Gewerbebestandort mit bestehender Nutzung; Vermarktung der Restflächen
- Autobahnmeisterei
  - Gesamtgröße von 2,7 ha
  - Fortentwicklung als Gewerbebestandort mit bestehender Nutzung
- Autohaus Harnischdorfer Straße
  - Gesamtgröße von 4,6 ha
  - Fortentwicklung als Gewerbebestandort mit bestehender Nutzung

#### Ortsteil Groß Gaglow

- Gewerbegebiet A 15-Süd
  - Gesamtgröße von 41,1 ha und einem Flächenpotential von 1,2 ha
  - Fortentwicklung als Gewerbebestandort; städtebaulicher Handlungsbedarf (Nachverdichtung, Nachnutzung der Brachfläche) im Bereich Am Seegraben

#### Ortsteil Willmersdorf

- Möbelhaus Willmersdorf
  - Gesamtgröße von 5,4 ha
  - Fortentwicklung als Gewerbebestandort mit bestehender Nutzung

Zusätzlich zu den Entwicklungen aus dem Gewerbeflächenkonzept gibt es aufgrund der aktuellen Strukturentwicklung und erhöhten Nachfragen, v.a. aus der Forschung und Wissenschaft heraus, Überlegungen einen so genannten Wissenschaftspark zu etablieren. Diese Ansiedlungen werden sich aller Voraussicht auch auf die Ortsteile auswirken.

#### TIP und Lausitz Science Park

- Umwandlung des Technologie- und Innovationsparks (TIP) in einen Wissenschaftspark (angelehnt an das Konzept aus Adlershof)
- Geplanter Aufbau des Lausitz Science Park nördlich der BTU, inkl. dem Stadtfeld und auf dem ehemaligen TIP Gelände sowie in weiteren Quartieren der Stadt (u.a. in der Seevorstadt)

### 4.3.4 Neuaufstellung Flächennutzungsplan (FNP)

Die Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes (FNP) wurde im Jahr 2010 von der Stadtverordnetenversammlung beschlossen. Um langfristige Entwicklungsvorstellungen nachhaltig steuern zu können, sollte ein neuer FNP für das gesamte Stadtgebiet mit den aktuellen städtebaulichen Zielstellungen und einem Planungshorizont von 15 Jahren aufgestellt werden. Die wesentlichen Ausgangspunkte dazu waren:

- Für das ehemalige Stadtgebiet Cottbus sowie für die ehemaligen Gemeinden Groß Gaglow und Gallinchen bestehen eigenständige rechtswirksame Flächennutzungspläne, die nach § 204 Abs. 2 BauGB fortgelten.
- Für den Bereich der ehemaligen Gemeinde Kiekebusch fehlt bislang ein FNP.

- Die bestehenden Flächennutzungspläne sind entsprechend zusammenzuführen, fehlende Bereiche zu ergänzen.
- Aufgrund der Vergrößerung des Stadtgebietes und veränderter städtebaulicher Rahmenbedingungen müssen die FNP-Zielstellungen und Darstellungen angepasst werden. Dafür sind Prognosen, Konzepte und Fachplanungen heranzuziehen.
- Parallel erfolgt die Erarbeitung des Landschaftsplanes, dem Fachplan für Naturschutz und Landschaftspflege sowie des Umweltberichtes. Deren Inhalte sind im FNP für die Beurteilung der Umweltverträglichkeit und für die Abwägung mit heranzuziehen.

Die frühzeitige Beteiligung von Behörden und Trägern öffentlicher Belange (TÖB) erfolgte bereits im Jahr 2015. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgte daraufhin im Jahr 2017 anhand des ersten Vorentwurfes des neuen Flächennutzungsplanes. 2017 erfolgten auch die Information der Stadtverordnetenversammlung und ausgewählter Ausschüsse. Außerdem wurde zum Vorentwurf 2017 ein Informationstermin für Bürger angeboten und es erfolgte die Auslegung des Vorentwurfes im Rathaus. Im Rahmen der Auslegung erreichten den Fachbereich Stadtentwicklung 143 Stellungnahmen von Behörden und TÖBs sowie fast 100 weitere Stellungnahmen von Bürgern. In Summe enthielten die Stellungnahmen über 300 Belange, die im Rahmen der Abwägung zu berücksichtigen sind.

Seitdem wurde die Plandarstellung des FNPs kontinuierlich den neuen Erkenntnissen und Anforderung angepasst. Insbesondere Wohnraum- und Gewerbeflächenbedarfe sowie Vorhaben des Strukturwandels und der Ostseeentwicklung und aktualisierte Prognosen und Konzepte – wie z.B. das 2019 fertiggestellte Ortsteilentwicklungskonzept - bildeten hierfür die Grundlage. Insbesondere aufgrund der neuen Bevölkerungsprognose (2018) und den Perspektiven des Strukturwandels, wurde der FNP-Entwurf nunmehr für Bevölkerungszuwächse auch in den ländlich geprägten Ortsteilen ausgelegt. Ein Paradigmenwechsel von der schrumpfenden zur wachsenden Stadt.

Seit 2020 lag der Arbeitsschwerpunkt sodann in der informellen Beteiligung. 2020 erfolgte so z.B. eine erneute Beteiligung der Ortsbeiräte und Bürgervereine. Soweit es fachlich möglich war, wurden gemeinsam mit den gewählten Vertretern konsensfähige Plandarstellungen abgestimmt. Zusätzlich wurden in diesen Runden ortsteilspezifische Schwerpunkte erörtert, wie z.B. das Waldkonzept in Sielow, die Kleingartenanlage „Sonnenschein“ in Groß Gaglow oder die Mutterbodendeponie in Skadow. 2021 wurde eine interfraktionelle Arbeitsgemeinschaft zum FNP gegründet und auch die Öffentlichkeit wurde über „Online-Expertengespräche“ informiert.

Aktuell ist der Beschluss zur gemeinsamen Offenlage für den Entwurf zum Flächennutzungsplan, den Landschaftsplan und des Umweltberichtes für Ende 2022 geplant. Mit der Rechtswirksamkeit des neuen Flächennutzungsplanes ist frühestens 2023 zurechnen.

#### 4.3.5 Wohnbaupotentiale

Mit der Neuaufstellung des FNP werden die Zahlen der Bevölkerungsprognose (siehe Punkte 4.2) mit dem Ansatz des innovativen Strukturwandels verfolgt. Dieser sieht auch in den ländlich geprägten Ortsteilen einen Bevölkerungszuwachs, der im Resultat zusätzliche Wohnbaupotentiale nach sich zieht. Gleichzeitig gilt zu beachten, dass, wie im Punkt 4.2.5 Bevölkerungsprognose der Stadt Cottbus 2018-2040 dargelegt, auf der Ebene der Ortsteile in der Hauptvariante eine Prognose bis 2025 errechnet wurde.

Entsprechend dieser Maßgaben und im Zusammenspiel mit der Erarbeitung des Baulandkatasters und der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans werden die damit verbundenen Auswirkungen auf die ländlichen geprägten Ortsteile sichtbar. Dabei ist zu beachten, dass die Auswirkungen durch die Entwicklung des Ostsees, des Hafenzentrums und der Seevorstadt nicht in die ortsteilbezogenen Prognosen im Detail eingeflossen sind. Die Zahlen für die jeweiligen Ortsteile werden unter Punkt 5, beim jeweiligen Ortsteil kurz dargestellt und stellen den Stand einer verwaltungsinternen Datenbasis dar.

#### 4.3.6 Wohnraumversorgungskonzept

*„Der Wohnungsmarkt in der Stadt Cottbus befindet sich in einer Phase mit sehr unterschiedlichen Facetten. Die insgesamt entspannte Lage auf dem Wohnungsmarkt bringt ein Nebeneinander von Wohnungsüberhängen auf der einen und sehr gut nachgefragten Angeboten auf der anderen Seite mit sich. Auch kleinräumig sind diese Gegensätze vor Ort sichtbar.*

*Für die Zukunft gilt es, den bisher so erfolgreichen Stadtumbauprozess fortzuführen und gleichzeitig das insgesamt sehr homogene Spektrum an Wohnformen weiter zu diversifizieren. Ergänzend zu Maßnahmen im Bestand braucht es hierfür weiterhin qualitativen Neubau, sowohl von Mehrfamilienhäusern als auch von Eigenheimen. Entsprechende Potenziale an Flächen, aber auch an Rückbau- und Sanierungsobjekten sind generell verfügbar. Bei all diesen Maßnahmen, wie auch bei gezielten wohnungspolitischen Instrumenten z.B. für einkommensschwächere Zielgruppen, bieten sich gute Möglichkeiten, Cottbus als Wohnstandort auch weiterhin zu stärken.*

*Ein attraktiver Wohnungsmarkt mit einem breiten Angebot für alle Zielgruppen ist auch deshalb unentbehrlich, weil Cottbus nicht nur nicht schrumpfen, sondern kräftig wachsen möchte. Das bedeutet, dass jetzige Cottbuser gehalten werden und es gleichzeitig sehr viele Zuzüge von außerhalb braucht. Der Wohnungsmarkt ist nicht der einzige Einflussfaktor darauf, ob dies gelingt. Er kann aber, auch mit Blick auf den Strukturwandel, eine entscheidende Rolle bei möglichen Standortentscheidungen von Haushalten spielen. Auch hier sind in Cottbus alle Voraussetzungen gegeben, um die Chancen und Potenziale zu nutzen und die Rahmenbedingungen für Wachstum zu schaffen.“<sup>15</sup>*

*„Die 12 ländlich geprägten Cottbuser Ortsteile umfassen fast drei Viertel des gesamten Stadtgebietes und ca. 17 % der Gesamtbevölkerung. [...] Für die Ortsteile sieht das Konzept den Versorgungsauftrag v.a. in der Eigenentwicklung und in einer behutsamen Angebotsausweitung. Hintergrund sind u. a. noch umfangreiche Innenentwicklungspotenziale in der Kernstadt, aber auch Potenziale der Bestandsaktivierung sowie Herausforderungen des Zusammenlebens bei einer hohen Zahl an Neubürgern. Mit einzelnen Ausnahmen (Kahren, ggf. auch Saspow, Kiekebusch und Branitz) ermittelt das Konzept ausreichend Flächenpotenziale. „Für alle Ortsteile gilt, dass es hinsichtlich der Innenentwicklung zudem einen Zielkonflikt zwischen vielfach sinnvoller Kompaktheit und dem Erhalt des ländlichen Charakters gibt.“ (Ortsteilentwicklungskonzept 2017, Seite 75)*

*So enthält das Handlungsprogramm detaillierte und flächenscharfe Ortsteilentwicklungskonzepte und Schlüsselprojekte, um eine verträgliche, aber auch mit Blick auf gesamtstädtische*

---

<sup>15</sup> vgl. Konzept bedarfsgerechte Wohnraumversorgung Cottbus/Chósebuz (Stand: 09.07.2021), Seite 145

*Belange zielführende Entwicklung befördern. Zu den Projekten zählen auch altersgerechte Angebote in den Ortsteilen.*<sup>16</sup>

## 5 Weitere Handlungserfordernisse

Der Evaluierungsbericht zeigt Fortschritte bei der Umsetzung der Maßnahmen, auch wenn diese in den Augen der einzelnen weiter sein dürften. Gleichzeitig zeigt die Evaluierung und die damit verbundene Abstimmung mit dem Ortsbeiräten und den beteiligten Fachbereichen, dass sich zum einen die Prioritäten verschoben haben, Maßnahmen wegfallen können oder nicht mehr umsetzbar sind oder auch neue Maßnahmen an Wichtigkeit gewonnen haben.

Darüber hinaus sieht sich nicht nur die Stadt Cottbus/Chósebuz, sondern auch die 12 ländlich geprägten Ortsteile neuen Herausforderungen gegenüber. Diese sind zum einen in den geänderten Rahmenbedingungen (Punkt 4 des Berichts) begründet und zum anderen in den bevorstehenden und teilweise schon begonnen Entwicklungen durch den Cottbuser Ostsee, das Hafenquartier sowie die Seevorstadt und vor allem dem beginnenden Strukturwandel. Auch die Fortschreibung verschiedener Förderprogramme auf Landesebene tragen zu geänderten Vorsätzen für die Maßnahmenprogramme bei.

Angesichts der weitreichenden Änderungen von Rahmen- und Ausgangsbedingungen, einhergehend mit Anforderungen des Strukturwandels und der Bevölkerungsprognosen, wird empfohlen, dass Ortsteilentwicklungskonzept für die 12 ländlich geprägten Orte fortzuschreiben. So kann sichergestellt werden, dass bisher benannte Maßnahmen gemeinsam geprüft werden und geänderte sowie neue Punkte aufgenommen werden. Damit wird für die ländlich geprägten Ortsteile eine zukunftsfähige und nachhaltige Entwicklung ermöglicht.

Im Zuge der Fortschreibung sollte ein zentraler Ansprechpartner für die Maßnahmenkoordination gefunden werden und die Maßnahmen mit einem möglichen Umsetzungsbudget gekoppelt werden, damit diese dadurch nicht von Beginn an als nicht umsetzbar gelten.

---

<sup>16</sup> vgl. Konzept bedarfsgerechte Wohnraumversorgung Cottbus/Chósebuz (Stand: 09.07.2021), Seite 3/4

## **6 Anhang**

### **6.1 Maßnahmenübersicht der einzelnen Ortsteile**

Erläuterungen zu den Tabellen und der vorgenommenen Bewertung