



STADT COTTBUS  
CHÓSEBUZ

Stadtverwaltung Cottbus · Postfach 101235 · 03012 Cottbus

Stadtverordnetenversammlung Cottbus

**Anfrage der Fraktion Gemeinsam für Cottbus zur Stadtverordnetenversammlung am 28.10.2020  
hier: „Bereitstellung von Bauland“**

Sehr geehrter Herr Micklich,  
sehr geehrte Damen und Herren Stadtverordnete

Ihre Anfrage möchte ich wie folgt beantworten:

**1. Wie viele unbebaute Baugrundstücke gibt es in Cottbus/Chósebusz gegenwärtig?**

Derzeit sind ca. 360 Wohnbaupotenzialflächen mit unterschiedlichem bauplanungsrechtlichen Stand und Größe erfasst. Auf diesen Flächen besteht je nach Lage rechnerisch gesehen die Möglichkeit, für etwa 500 Einfamilienhäuser und zudem 1.300 WE im Mehrfamilienhausbau Baugenehmigungen zu erlangen. Grundlage dafür bilden die §§ 34 BauGB (unbeplanter Innenbereich) bzw. 30 BauGB (Geltungsbereich von Bebauungsplänen). Darüber hinaus sind Flächen als Wohnbaupotenzialflächen mit weiteren 4.500-5.000 WE definiert, für die das Baurecht zeitnah mittels Bebauungsplanverfahren geschaffen werden kann.

Insgesamt entspricht dieses Volumen an Wohneinheiten einem Wohnraumangebot für ca. 14.000 Bewohnerinnen und Bewohner.

Im Rahmen der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes wird eine Flächenausweisung entsprechend der Einwohnerprognose „Innovativer Strukturwandel“ bis 2035/2040 erfolgen und somit zusätzliche Standorte auf ihre Eignung hin untersucht. Diese hat eine Einwohnerentwicklung in Höhe von knapp 115.000 Einwohner\*innen als Zielkorridor. Gleichzeitig werden die Entwicklungsszenarien und Flächenoptionen auf Ortsteilebene u.a. mit den Ortsbeiräten und Bürgervereinen rückgekoppelt, geprüft und bedarfsweise angepasst.

**2. Welche Maßnahmen plant die Stadtverwaltung Cottbus/Chósebusz, um die Anzahl der unbebauten Baugrundstücke in Bebauungsplangebietten zu erhöhen?**

Die Stadt Cottbus/Chósebusz ändert bestehende, rechtskräftige Bebauungspläne, sobald es dafür ein begründetes städtebauliches Erfordernis im Sinne § 1 Abs. 1 und Abs. 3 BauGB gibt. Beispiele hierfür sind der Bebauungsplan „Waldparksiedlung“ (ehemals Bürgerzentrum) in Gallinchen sowie der Beschluss zur Neuaufrichtung des Bebauungsplans „Märkische Siedlung – Schmellwitzer Straße“ in Schmellwitz (ehemals „Schmellwitz Anger

Datum: 02.11.2020

Geschäftsbereich/Fachbereich  
GB IV – Stadtentwicklung u. Bauen  
FB 61 – Stadtentwicklung  
Karl-Marx-Straße 67  
03044 Cottbus

Zeichen Ihres Schreibens

Sprechzeiten

Ansprechpartner/-in  
Frau Rietschel

Zimmer  
4.062

Mein Zeichen  
61-Rie

Telefon  
0355 – 612 4116

Fax  
0355 - 612 13 4116

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

Stadtverwaltung Cottbus  
Neumarkt 5  
03046 Cottbus

IBAN:  
DE06 1805 0000 3302 0000 21  
BIC: WELADED1CBN

[www.cottbus.de](http://www.cottbus.de)

...

Nord“). Eine „Nachverdichtung“ von Baugebieten im Sinne der Fragestellung war dabei bisher angesichts der demografischen Rahmenbedingungen kein Planungsziel. Im Abgleich mit den perspektivischen Entwicklungen in den kommenden Jahren u.a. der Einwohnerentwicklung im Zusammenhang mit dem Strukturwandelprozess werden die bisherigen Entscheidungsparameter auf einen Anpassungsbedarf hin geprüft und bedarfsgerechte Vorschläge in Form von Beschlussvorlagen an die politischen Entscheidungsträger vorgelegt.

In Abgleich mit den Zielen der Stadtentwicklung und den jeweiligen rechtlichen und standortbezogenen Rahmenbedingungen unterstützt die Stadt neben eigenen Aktivitäten die Planungsansinnen Dritter zur Baulandbereitstellung gerade für den individuellen Wohnungsbau.

Derzeit laufen Verfahren u.a. mit der Aufstellung von Bebauungsplänen für den kleinteiligen Wohnungsbau, z.B. Grünstraße in Saspow, Grenzstraße und Am Birkengrund Gallinchen, Wohngebiet Binnendüne I sowie Seeachse in Dissenchen, zur Nachnutzung des ehemaligen Busbahnhofs Marienstraße in Mitte sowie die Neuaufstellung des Flächennutzungsplans für die Gesamtstadt. Begleitend erfolgt die Erarbeitung des Konzeptes zur bedarfsgerechten Wohnraumversorgung in Ergänzung zum Stadtumbaukonzept STUK 2019 und als politischer Auftrag der Stadtverordnetenversammlung. Derzeit laufen die sogenannten Expertengespräche zum Verfahren. Die ersten Informationen werden im Rahmen der Aktuellen Stunde „Bezahlbares Wohnen heute und morgen“ zur Stadtverordnetenversammlung am 25.11.2020 vorgestellt. Der Endbericht soll im Entwurf im 2. Quartal 2021 vorliegen und zur Diskussion gebracht werden.

Die jeweiligen aufgenommenen Festsetzungen bei der Änderung und Aufstellung von Bauleitplänen selbst sind das Ergebnis des jeweiligen breiten Beteiligungs- und Abwägungsprozesses unter öffentlicher, behördlicher und politischer Beteiligung. Neben öffentlichen und privaten als auch sozialen, wirtschaftlichen und ökologischen Interessen liegen hier insbesondere auch gemeinsam formulierte städtebauliche Ziele und Vorschriften sowie umweltbezogene Belange zugrunde.

### **3. Besteht die Möglichkeit, „Abrissgrundstücke“ ehemaliger Plattenbauwohnungen, die sich zu einem Teil im Besitz der GWC befinden, einer Tochter der Stadt Cottbus/Chósebuz, zur Bebauung freizugeben?**

Zu den Flächenoptionen gehören auch die Stadtumbauflächen u.a. in Neu-Schmellwitz und Sachsendorf-Madlow. Mit dem fortgeschriebenen Stadtumbaukonzept (3.Fortschreibung mit Beschluss 04/ 2019) wird unter den veränderten Voraussetzungen des bevorstehenden Strukturwandels mit aktuellen Prognosen und Anforderungen der Stadtentwicklung eine grundsätzliche Wiederbebauungsmöglichkeit begründet. Hierzu sind einige Rahmenbedingungen zu beachten.

Für die Entwicklung und Aktivierung von Bauflächen in den Stadtumbaugebieten hat aufgrund der fördertechnischen Rahmenbedingungen eine weitere Konkretisierung der städtebaulichen Zielkonzeption als auch die planungsrechtliche sowie stadttechnische Anpassung zu erfolgen. Aufgrund der Zuwendungsbedingungen der Förderung im Stadtumbau ist zudem zu prüfen, ob in den Bereichen eine stadumbaubedingte bzw. sanierungsrechtliche Bodenwerterhöhung erfolgt ist und diese abzuschöpfen wäre. Bei der Nachnutzung der Rückbauflächen in Neu-Schmellwitz sind darüber hinaus auch die besonderen Bodenverhältnisse zu beachten, die bei den ehemals bestehenden Geschosswohnungsbauten Pfahlgründungen erforderlich machten.

Diese Maßgaben sind den jeweiligen Flächeneigentümern bekannt, so auch unserem kommunalen Wohnungsunternehmen GWC als auch interessierten Bauwilligen mitgeteilt worden. Insgesamt lässt sich festhalten, dass mit der Voraussetzung aus dem STUK 2019 eine wichtige Vorentscheidung getroffen wurde, die als Zielstellung gemeinsam durch Fördermittelgeber, Politik und Verwaltung getragen und umgesetzt wird.

Mit freundlichen Grüßen

gez.  
Marietta Tzschoppe  
Bürgermeisterin

---