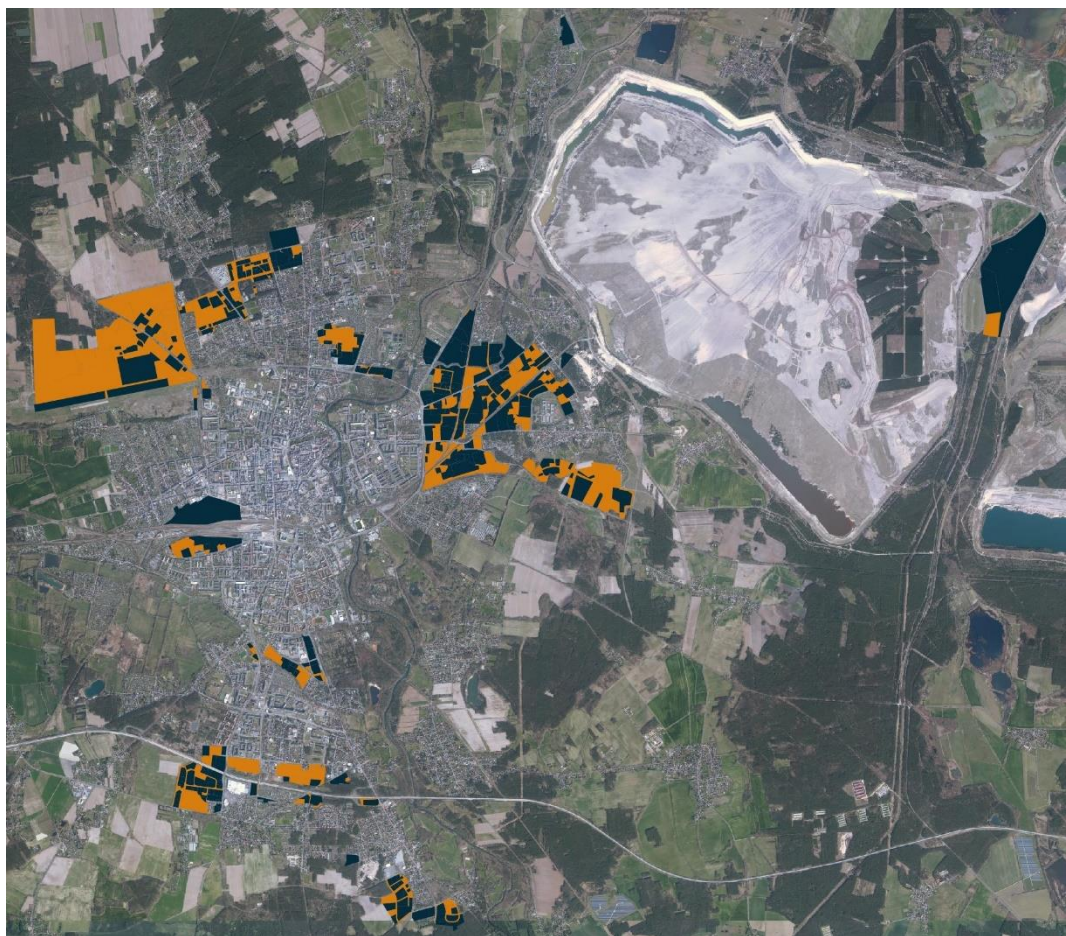


STADT COTTBUS

GEWERBEFLÄCHENKONZEPT



STANDORTBLÄTTER

SEPTEMBER 2020



STADT COTTBUS
CHÓŠEBUZ



Gefördert aus Mitteln des Bundes
und des Landes Brandenburg
im Rahmen der Gemeinschaftsaufgabe
"Verbesserung der regionalen
Wirtschaftsstruktur - GRW-Infrastruktur"

AUFTRAGGEBER:

Stadtverwaltung Cottbus
Fachbereich Stadtentwicklung
Karl-Marx-Straße 67
03044 Cottbus
T 0355 612 4115
www.cottbus.de

ANSPRECHPARTNER:

Doreen Mohaupt
Carola Hübner
Tina Reiche (EGC mbH)

AUFTRAGNEHMER:

Georg Consulting
Immobilienwirtschaft | Regionalökonomie
Bei den Mühren 70
20457 Hamburg
T 040 300 68 37 0
F 040 300 68 37 20
www.georg-ic.de

ANSPRECHPARTNER:

Achim Georg
Marco Gaffrey

UNTER MITWIRKUNG VON:

BFR Büro für Regionalanalyse
Hörder Rathausstraße 15
44263 Dortmund
T 0231 86 32 595
www.b-f-r.eu

ANSPRECHPARTNER:


















Jochen Weiland

VERFASSER:

Achim Georg
Marco Gaffrey
Jochen Weiland

LEGENDE

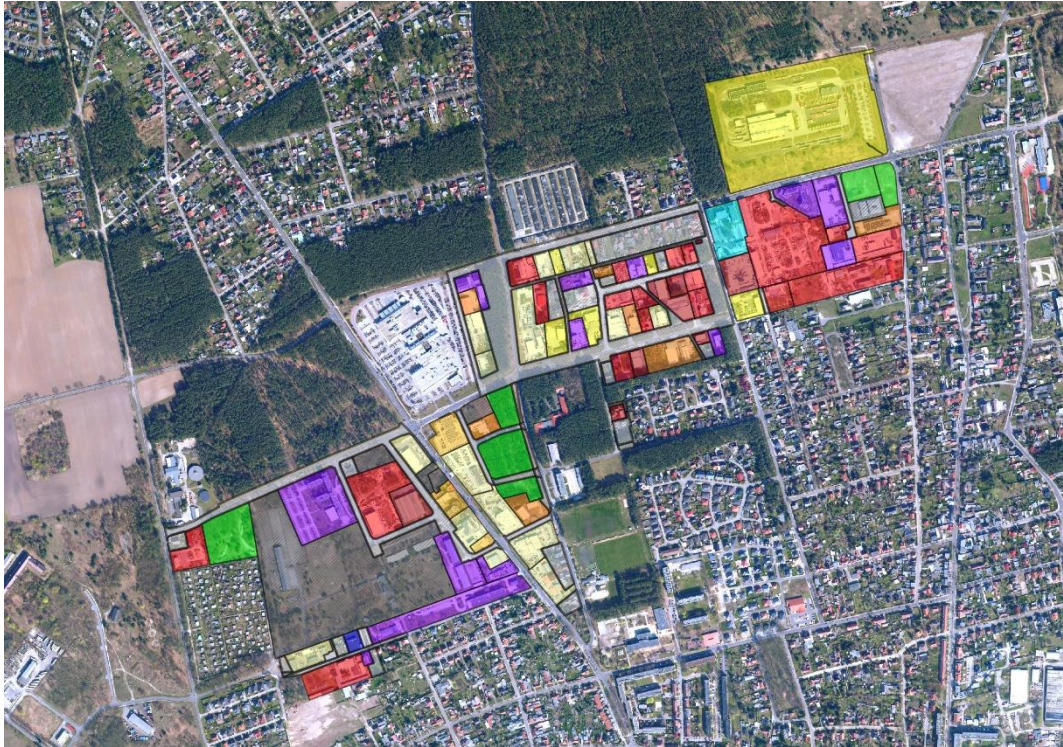
Wirtschaftszweige

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

QUELLEN: BFR - BÜRO FÜR REGIONALANALYSE DORTMUND (2019); STADTVERWALTUNG COTTBUS (2020).

STANDORT 1: GEWERBEGEBIET COTTBUS-NORD

GEBIETSBEZOGENE NUTZUNGSSTRUKTUR (AUSZUG GIS-SYSTEM)



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

GEBIETSBEZOGENE NUTZUNGSSTRUKTUR

NUTZUNGSKATEGORIEN	ha	%
Ausschlüsse (sonstige nicht gewerbliche Nutzungen)	16,3	20,5
Land- und Forstwirtschaft, Fischerei	-	-
Bergbau und Gewinnung von Steinen und Erden	-	-
Verarbeitendes Gewerbe	2,5	3,1
Energieversorgung	1,0	1,3
Wasserversorgung, Abwasser-/Abfallentsorgung, Beseitigung von Umweltverschmutzungen	0,2	0,2
Baugewerbe	12,3	15,4
Kfz-Gewerbe (Handel mit Kfz, Instandhaltung und Reparatur von Kfz)	7,3	9,2
Großhandel	2,6	3,3
Einzelhandel	1,2	1,5
Verkehr und Lagerei	11,6	14,7
Andere Wirtschaftszweige	8,1	10,2
Verschiedene Gewerbe ohne überwiegende Nutzungen	-	-
WZ-Zuordnung noch unklar	-	-
Brachen	11,7	14,7
Leerstand	0,4	0,5
Freie Flächen, vormals nicht gewerblich genutzt	4,3	5,5
Summe	79,4	100,0

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

STANDORTINFORMATIONEN

GRUNDSTÜCKSMERKMALE

**EIGENTÜMER
(PRIVAT | STADT | ANDERE)** 60,3 | 16,4 | 2,7 Hektar

**AKTUELLE SITUATION |
GRUNDSTÜCKSNUTZUNG** | Nutzungsstruktur zeichnet sich durch einen breiten Branchenmix aus (kein klares Standortprofil): Baubranche, Dienstleistungen, Kfz-Handel, Betriebshof Cottbusverkehr, teilweise Einzelhandel
| Auswahl im Gebiet ansässiger Unternehmen: Cottbusverkehr GmbH, Kitzur Baumaschinen GmbH, Krautz Bau GmbH, GE-MAG, Bundeswehr, Rohrleitungs-Tiefbau GmbH, Autohaus Wilke, SpreeGas GmbH, Waury GmbH, Frahnow GmbH, IK-Bau Cottbus, Wernecke GmbH, DEKRA GmbH
| Ungenutzte Flächen vorhanden, z. B. Areal der Telekom AG mit 10,2 Hektar
| Brache, Leerstand und freie Flächen machen über 20 Prozent des Standortes aus

VERKEHRERSCHLIESSUNG | Straßenseitig voll erschlossen
| Inneres Straßennetz ist in Teilbereichen ggf. zu ergänzen
| Anbindung an Landesstraße L 51
| ÖPNV-seitig z.T. erschlossen

**STADTTECHNISCHE
ERSCHLIESSUNG** | Fläche ist mit Trinkwasser, Schmutzwasserableitung, Gas, Elektroenergie und Nachrichten erschlossen
| Fernwärmesetzungsgebiet

BODENRICHTWERT (2018): 25–30 €/m²

**PLANUNGSRECHTLICHE
SITUATION** FNP: Gewerbliche Baufläche
Planungsrecht: B-Plan nach § 30 BauGB; außer ehemals Sielower Landstraße West (kein B-Plan vorhanden, § 34 BauGB)

QUELLE: STADTVERWALTUNG COTTBUS (2019).

STANDORTEINSCHÄTZUNG: Fortentwicklung als Gewerbestandort; Nutzung der bestehenden Potenziale (Brachen, Leerstand, freie Flächen); städtebaulicher Handlungsbedarf in Teilbereichen (Neuordnung, Aufwertung, Nachverdichtung); Sielower Landstraße West: Aufgrund der Nachfrage wird die gemischte Nutzung (MI) in Teilbereichen empfohlen.

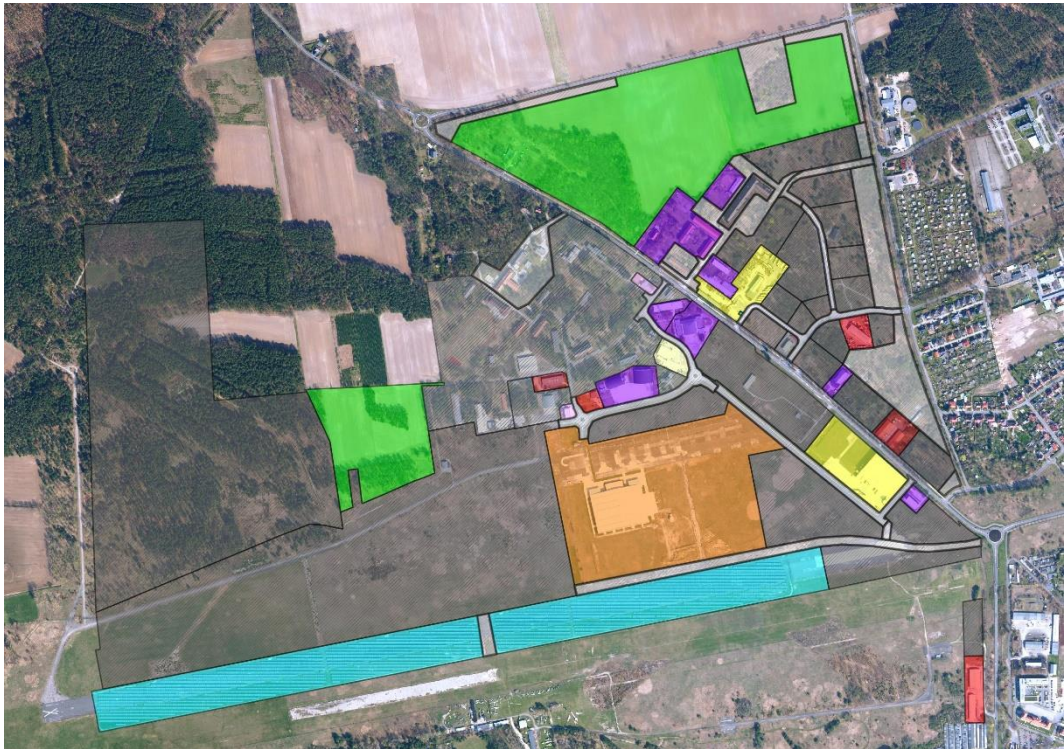
GEBIETSEIGNUNG: Handwerk, Baugewerbe, Dienstleistungen, serviceorientierte und technische Dienstleistungen, Kfz-bezogene Nutzungen

VERWERTUNGSBESCHRÄNKUNGEN: geringfügig bzw. auf einem Grundstück erhöht (Sukzessionswald)

FLÄCHENPOTENZIAL: 14,9 Hektar

STANDORT 2: TIP COTTBUS

GEBIETSBEZOGENE NUTZUNGSSTRUKTUR (AUSZUG GIS-SYSTEM)



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

GEBIETSBEZOGENE NUTZUNGSSTRUKTUR

NUTZUNGSKATEGORIEN	ha	%
Ausschlüsse (sonstige nicht gewerbliche Nutzungen)	22,8	9,1
Land- und Forstwirtschaft, Fischerei	-	-
Bergbau und Gewinnung von Steinen und Erden	-	-
Verarbeitendes Gewerbe	1,1	0,5
Energieversorgung	20,7	8,2
Wasserversorgung, Abwasser-/Abfallentsorgung, Beseitigung von Umweltverschmutzungen	-	-
Baugewerbe	1,7	0,7
Kfz-Gewerbe (Handel mit Kfz, Instandhaltung und Reparatur von Kfz)	0,6	0,2
Großhandel	19,3	7,7
Einzelhandel	-	-
Verkehr und Lagerei	4,9	1,9
Andere Wirtschaftszweige	-	-
Verschiedene Gewerbe ohne überwiegende Nutzungen	6,9	2,8
WZ-Zuordnung noch unklar	0,3	0,1
Brachen	126,2	50,2
Leerstand	21,6	8,6
Freie Flächen, vormals nicht gewerblich genutzt	25,2	10,0
Summe	251,5	100,0

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

STANDORTINFORMATIONEN

GRUNDSTÜCKSMERKMALE

**EIGENTÜMER
(PRIVAT | STADT | ANDERE)** 141,6 | 101,4 | 8,5 Hektar

**AKTUELLE SITUATION |
GRUNDSTÜCKSNUTZUNG** | Standort mit erheblich untergenutzten Flächen TIP Nord
| Im Gebiet ansässige Unternehmen: TÜV Rheinland AG, Horst
Knocha, THW Cottbus
| Standort TIP ebenfalls mit erheblich untergenutzten Flächen
| Im Gebiet ansässige Unternehmen: PX Company Ltd., BKO na-
ture Power GmbH, barth Spedition GmbH, BTU, EURO-K GmbH,
Brandenburgische TU, Wankel SuperTec,

VERKEHRSERSCHLIESSUNG | Straßenseitig z. T. erschlossen, inneres Straßennetz ergänzen
(bei TIP Nord und TIP), Anbindung an L 51
| durch Stadtbuss ÖPNV-seitig z. T. erschlossen

**STADTTECHNISCHE
ERSCHLIESSUNG** | Äußere Erschließung (TIP Nord) mit Trinkwasser, Schmutzwas-
serableitung, Elektroenergie, Gas und Nachrichten von der Bur-
ger Chaussee und vom Fehrower Weg aus möglich
| Äußere Erschließung (TIP) mit Trinkwasser, Schmutzwasserablei-
tung, Elektroenergie möglich, Gas und Fernwärme nicht direkt
anliegend
| Innere Erschließung für TIP und TIP Nord ist neu zu ordnen und
aufzubauen

BODENRICHTWERT (2018): 13 €/m²

**PLANUNGSRECHTLICHE
SITUATION** FNP: Gewerbliche Baufläche
Planungsrecht: ehemals TIP-Nord (B-Plan nach § 30 BauGB); ehe-
mals TIP (B-Plan in Aufstellung, aktuell § 33/34/35 BauGB)

QUELLE: STADTVERWALTUNG COTTBUS (2019).

STANDORTEINSCHÄTZUNG: Fortentwicklung als Industrie- und Gewerbestandort; insgesamt hohes Flächenpotenzial und insbesondere für größere (Industrie-)Unternehmen (110 Hektar GI-Ausweisung) im südwestlichen Bereich; Fokus auf höherwertiges Gewerbe und Dienstleistungen (z. B. Ausgründungen aus der Universität) nördlich und südlich der Burger Chaussee; keine optimale Anbindung an das überregionale Straßennetz, was sich restriktiv auf die Flächenvermarktung auswirkt; Potenziale durch innovative Vermarktungskonzepte im Rahmen des Strukturwandels (z. B. bundesweiter Ansiedlungswettbewerb, Nähe zur BTU und RCGC); Standortattraktivität verbessert sich durch einen Autobahnanschluss im Bereich Hänchen sowie einen Anschluss an das Schienennetz

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

VERWERTUNGSBESCHRÄNKUNGEN: geringfügig (Sukzessionswald, Altlastenverdacht, Bodenkontamination, Schutthügel, Müllablagerung, schützenswerte Eiche), erhöht (ungenügende Verkehrsanbindung, Altlasten/-verdacht, Sukzessionswald, Artenschutzbelange, Gebäuderückbau, teilweise aufwendige Erschließung, Denkmalschutz, Eigentümerstruktur)

FLÄCHENPOTENZIAL: 171,3 Hektar

STANDORT 3: GEWERBEGEBIET AM CAMPUS

GEBIETSBEZOGENE NUTZUNGSSTRUKTUR (AUSZUG GIS-SYSTEM)



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

GEBIETSBEZOGENE NUTZUNGSSTRUKTUR

NUTZUNGSKATEGORIEN	ha	%
Ausschlüsse (sonstige nicht gewerbliche Nutzungen)	0,7	28,3
Land- und Forstwirtschaft, Fischerei	-	-
Bergbau und Gewinnung von Steinen und Erden	-	-
Verarbeitendes Gewerbe	-	-
Energieversorgung	-	-
Wasserversorgung, Abwasser-/Abfallentsorgung, Beseitigung von Umweltverschmutzungen	-	-
Baugewerbe	-	-
Kfz-Gewerbe (Handel mit Kfz, Instandhaltung und Reparatur von Kfz)	-	-
Großhandel	-	-
Einzelhandel	-	-
Verkehr und Lagerei	1,8	71,7
Andere Wirtschaftszweige	-	-
Verschiedene Gewerbe ohne überwiegende Nutzungen	-	-
WZ-Zuordnung noch unklar	-	-
Brachen	-	-
Leerstand	-	-
Freie Flächen, vormals nicht gewerblich genutzt	-	-
Summe	2,5	100,0

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

STANDORTINFORMATIONEN

GRUNDSTÜCKSMERKMALE

**EIGENTÜMER
(PRIVAT | STADT | ANDERE)** 0,5 | 0,7 | 1,3 Hektar

**AKTUELLE SITUATION |
GRUNDSTÜCKSNUTZUNG** -

VERKEHRERSCHLIESSUNG | Neuaufbau der äußeren und inneren Verkehrserschließung

**STADTTECHNISCHE
ERSCHLIESSUNG** | Heranführung der stadttechnischen Erschließungsleitungen von außen und Aufbau der inneren stadttechnischen Erschließung

BODENRICHTWERT (2018): 100 €/m²

**PLANUNGSRECHTLICHE
SITUATION** Sonstige Sondergebiete (§11BauNVO)

QUELLE: STADTVERWALTUNG COTTBUS (2019).

STANDORTEINSCHÄTZUNG: Entwicklung als höherwertiger Forschungs- und Gewerbestandort mit Fokus auf Institute und Unternehmen im Rahmen des Strukturwandels, die die Nähe zur Universität benötigen (z. B. Ausgründungen, technologieorientierte Unternehmen); hohe Standortqualität durch die Nähe zum BTU Hauptcampus; zum Regionalen Cottbuser Gründungszentrum (RCGC) und zum TIP

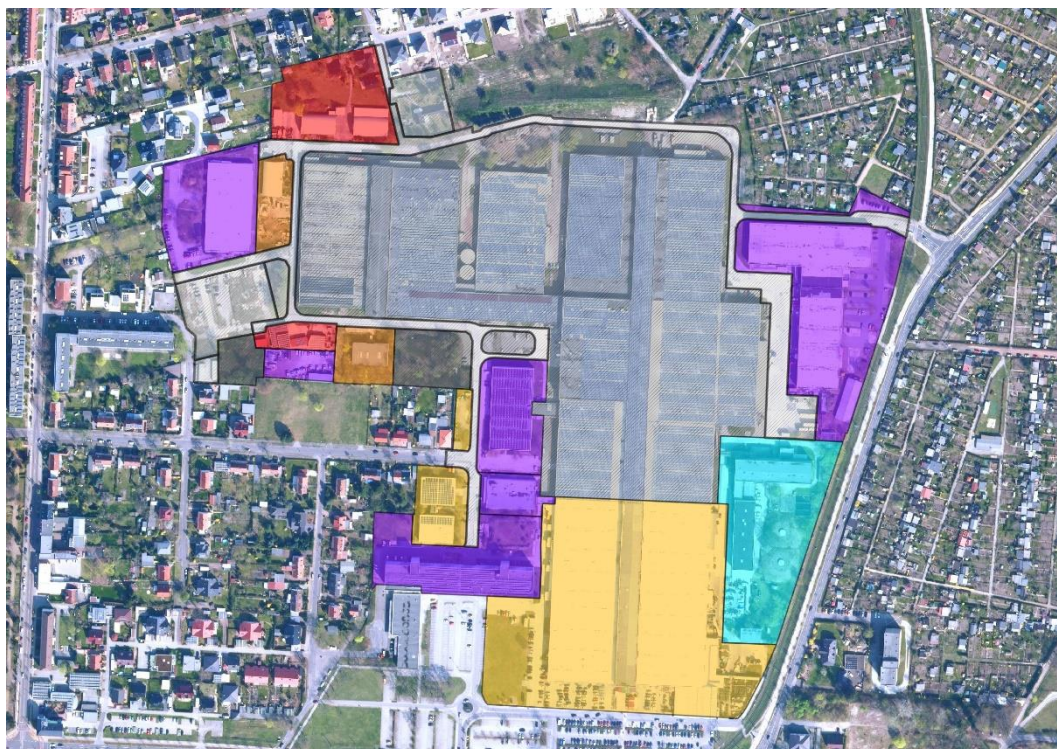
GEBIETSEIGNUNG: Institute, Dienstleistungen, Start-ups (mit Aufstellung des Bebauungsplans "Sondergebiet Forschung und Entwicklung" wird der Standort dem Teilbereich 2 als Entwicklungspotenzial zugeordnet.)

VERWERTUNGSBESCHRÄNKUNGEN: geringfügig, bestehende Pachtverträge Garagen

FLÄCHENPOTENZIAL: -

STANDORT 4: TKC COTTBUS

GEBIETSBEZOGENE NUTZUNGSSTRUKTUR (AUSZUG GIS-SYSTEM)



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

GEBIETSBEZOGENE NUTZUNGSSTRUKTUR

NUTZUNGSKATEGORIEN	ha	%
Ausschlüsse (sonstige nicht gewerbliche Nutzungen)	2,6	10,8
Land- und Forstwirtschaft, Fischerei	-	-
Bergbau und Gewinnung von Steinen und Erden	-	-
Verarbeitendes Gewerbe	-	-
Energieversorgung	1,4	5,9
Wasserversorgung, Abwasser-/Abfallentsorgung, Beseitigung von Umweltverschmutzungen	-	-
Baugewerbe	0,9	3,9
Kfz-Gewerbe (Handel mit Kfz, Instandhaltung und Reparatur von Kfz)	-	-
Großhandel	0,5	2,2
Einzelhandel	4,2	17,5
Verkehr und Lagerei	-	-
Andere Wirtschaftszweige	4,4	18,5
Verschiedene Gewerbe ohne überwiegende Nutzungen	-	-
WZ-Zuordnung noch unklar	-	-
Brachen	0,5	2,1
Leerstand	9,4	39,1
Freie Flächen, vormals nicht gewerblich genutzt	-	-
Summe	24,0	100,0

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

STANDORTINFORMATIONEN

GRUNDSTÜCKSMERKMALE

**EIGENTÜMER
(PRIVAT | STADT | ANDERE)** 21,1 | 2,9 | 0,0 Hektar

**AKTUELLE SITUATION |
GRUNDSTÜCKSNUTZUNG** | Gebäude des ehemaligen Textilkombinates TKC
| Branchenmix vorwiegend Dienstleistungen, Nutzung der Lager-
hallen durch Speditionen und Handelsbetriebe
| Auswahl im Gebiet ansässiger Unternehmen: Stadtwerke Cott-
bus GmbH, walter services GmbH, Krause Haustechnik, K & S
Computerservice, Büro Organisation Roland Zeller GmbH, Meiß-
ner Sicherheitstechnik GmbH, Sodexo Services GmbH, ESA
Elektro GmbH

VERKEHRSERSCHLIESSUNG | straßenseitig voll erschlossen, innere Erschließung ist Betriebs-
straßensystem und muss neu geordnet werden
| Anbindung an das innerstädtische Hauptverkehrsstraßennetz
| durch Straßenbahn ÖPNV-seitig sehr gut erschlossen

**STADTTECHNISCHE
ERSCHLIESSUNG** | äußere und innere Erschließung mit Fernwärme, Trinkwasser,
Schmutzwasserablenkung, Gas, Elektroenergie und Nachrichten
vorhanden

BODENRICHTWERT (2018): 25 €/m²

**PLANUNGSRECHTLICHE
SITUATION** FNP: Gewerbliche Baufläche
Planungsrecht: kein B-Plan vorhanden, § 34 BauGB

QUELLE: STADTVERWALTUNG COTTBUS (2019).

STANDORTEINSCHÄTZUNG: Aufgrund des städtebaulichen Handlungsbedarfs wird eine Umnutzung von Teilflächen in Randlagen zu angrenzenden Wohnbereichen in eine gemischte Nutzung (MI) und Wohnnutzung empfohlen.

GEBIETSEIGNUNG: Transport und Logistik (kleinteilig: Großhandel, Speditionen), Handwerk, serviceorientierte und technische Dienstleistungen

VERWERTUNGSBESCHRÄNKUNGEN: erhöht (Sukzessionsbewuchs, Brandschutz, Denkmalschutz, Zustand Immobilien)

FLÄCHENPOTENZIAL: 0,4 Hektar

STANDORT 5: GEWERBEBEBIET NORDRING

GEBIETSBEZOGENE NUTZUNGSSTRUKTUR (AUSZUG GIS-SYSTEM)



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

GEBIETSBEZOGENE NUTZUNGSSTRUKTUR

NUTZUNGSKATEGORIEN	ha	%
Ausschlüsse (sonstige nicht gewerbliche Nutzungen)	0,7	12,2
Land- und Forstwirtschaft, Fischerei	-	-
Bergbau und Gewinnung von Steinen und Erden	-	-
Verarbeitendes Gewerbe	-	-
Energieversorgung	-	-
Wasserversorgung, Abwasser-/Abfallentsorgung, Beseitigung von Umweltverschmutzungen	1,8	29,3
Baugewerbe	-	-
Kfz-Gewerbe (Handel mit Kfz, Instandhaltung und Reparatur von Kfz)	-	-
Großhandel	-	-
Einzelhandel	-	-
Verkehr und Lagerei	2,1	34,0
Andere Wirtschaftszweige	1,5	24,4
Verschiedene Gewerbe ohne überwiegende Nutzungen	-	-
WZ-Zuordnung noch unklar	-	-
Brachen	-	-
Leerstand	-	-
Freie Flächen, vormals nicht gewerblich genutzt	-	-
Summe	6,1	100,0

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

STANDORTINFORMATIONEN

GRUNDSTÜCKSMERKMALE

**EIGENTÜMER
(PRIVAT | STADT | ANDERE)** 5,5 | 0,6 | 0,0 Hektar

**AKTUELLE SITUATION |
GRUNDSTÜCKSNUTZUNG** | Auswahl im Gebiet ansässiger Unternehmen: LWG, Gewässer-
und Bodenverband, Poredda LogisticService

VERKEHRSERSCHLIESSUNG | Straßenseitig erschlossen
| Lage am innerstädtischen Hauptverkehrsstraßennetz, jedoch
| ÖPNV-seitig nicht erschlossen

**STADTTECHNISCHE
ERSCHLIESSUNG** | Äußere Erschließung mit Trinkwasser, Schmutzwasserableitung,
Gas, Elektroenergie und Nachrichten vorhanden
| Innere Erschließung ist neu aufzubauen

BODENRICHTWERT (2018): 15–40 €/m²

**PLANUNGSRECHTLICHE
SITUATION** FNP: Gewerbliche Baufläche
Planungsrecht: kein B-Plan vorhanden, § 34 BauGB

QUELLE: STADTVERWALTUNG COTTBUS (2019).

STANDORTEINSCHÄTZUNG: Fortentwicklung als Gewerbestandort mit bestehender Nutzung, keine
bauliche Verdichtung, Konfliktpotenzial mit LSG Spreeaue

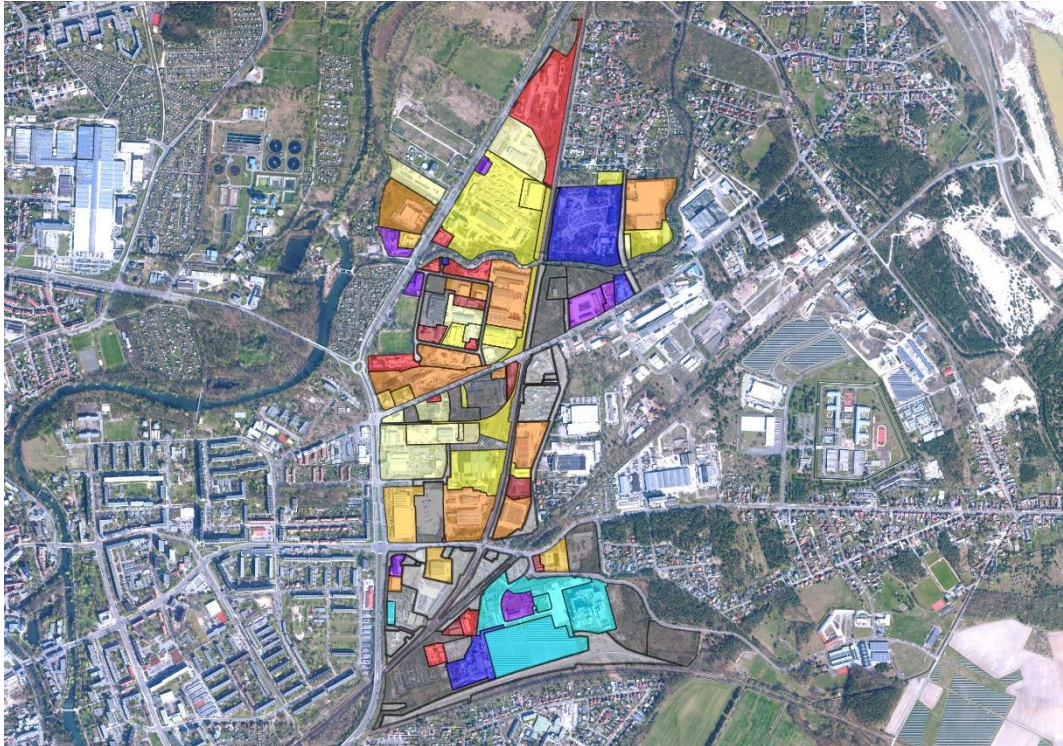
GEBIETSEIGNUNG: -

VERWERTUNGSBESCHRÄNKUNGEN: in Entwicklungsperspektive beschränkt durch LSG Spreeaue

FLÄCHENPOTENZIAL: -

STANDORT 6: INDUSTRIE- UND GEWERBEGEBIET COTTBUS-OST

GEBIETSBEZOGENE NUTZUNGSSTRUKTUR (AUSZUG GIS-SYSTEM)



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

GEBIETSBEZOGENE NUTZUNGSSTRUKTUR

NUTZUNGSKATEGORIEN	ha	%
Ausschlüsse (sonstige nicht gewerbliche Nutzungen)	22,4	14,5
Land- und Forstwirtschaft, Fischerei	-	-
Bergbau und Gewinnung von Steinen und Erden	-	-
Verarbeitendes Gewerbe	2,8	1,8
Energieversorgung	13,5	8,8
Wasserversorgung, Abwasser-/Abfallentsorgung, Beseitigung von Umweltverschmutzungen	10,4	6,7
Baugewerbe	9,8	6,4
Kfz-Gewerbe (Handel mit Kfz, Instandhaltung und Reparatur von Kfz)	14,4	9,4
Großhandel	22,3	14,4
Einzelhandel	5,9	3,8
Verkehr und Lagerei	20,6	13,3
Andere Wirtschaftszweige	4,9	3,2
Verschiedene Gewerbe ohne überwiegende Nutzungen	-	-
WZ-Zuordnung noch unklar	-	-
Brachen	24,4	15,8
Leerstand	3,0	1,9
Freie Flächen, vormalig nicht gewerblich genutzt	-	-
Summe	154,4	100,0

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

STANDORTINFORMATIONEN

GRUNDSTÜCKSMERKMALE

**EIGENTÜMER
(PRIVAT | STADT | ANDERE)** 139,8 | 9,0 | 5,6 Hektar

**AKTUELLE SITUATION |
GRUNDSTÜCKSNUTZUNG**

- | Traditionelles Industrie- und Gewerbegebiet mit Branchenmix in Nachbarschaft zum Zukunftsstandort Seevorstadt
- | Schwerpunkt der Flächennutzung auf (Kfz-)Handel, Verkehr und Lagerei sowie Energieversorgung (Heizkraftwerk, PV-Anlage)
- | Standort mit teilweise (erheblich) untergenutzten Flächen sowie Gewerbebrachen (16 %)
- | Auswahl im Gebiet ansässiger Unternehmen: Uhlhorn GmbH, ETS GmbH, Enerparc AG, Stadtwerke Cottbus, AHC GmbH, Holz-zentrum Wöhlk, Transgourmet GmbH, Frigolanda GmbH, IN-TRANS GmbH, BÄR & OLLENROTH KG, HKW Cottbus

VERKEHRSERSCHLIESSUNG

- | Straßenseitig erschlossen, inneres Straßennetz ggf. zu ergänzen
- | Anbindung an die B 169 und Stadtring sowie an die neue Orts-umgehung (B 168) mit Anschluss an die A 15
- | Zukünftige Anbindung an die B 168 über W.-v.-S.-Straße
- | Perspektivisch weitere Verbesserung der Anbindung an die A 15 durch den geplanten Weiterbau der Ortsumgehung sowie der dritten Anschlussstelle Cottbus-Ost
- | Durch Stadtbus ÖPNV-seitig z. T. erschlossen
- | Anschluss an die Regionalbahn über Bahnhof Cottbus-Merzdorf
- | Südlich des Standortes besteht am Bahnhof Cottbus-Sandow Anschluss an die Regional- und Straßenbahn
- | Gleisanschluss im südlichen Bereich durch Erweiterung An-schlussbahn HKW möglich

**STADTTECHNISCHE
ERSCHLIESSUNG**

- | Äußere Erschließung vorhanden (Trinkwasser, Abwasser, Gas, Fernwärme, Elektroenergie, Nachrichten)
- | Leitungstrassen teilw. außerhalb des öffentlichen Straßenraums
- | Ergänzung bzw. Anpassung innere Erschließung in Teilbereichen

BODENRICHTWERT (2018): 15–20 €/m²

**PLANUNGSRECHTLICHE
SITUATION** FNP: Gewerbliche Baufläche
Planungsrecht: kein B-Plan vorhanden, § 34 BauGB; außer ehemals
altes und neues HKW (B-Plan nach §30 BauGB)

QUELLE: STADTVERWALTUNG COTTBUS (2019).

STANDORTEINSCHÄTZUNG: Fortentwicklung als Gewerbebestandort; teilw. erheblicher städtebaulicher Handlungsbedarf (Neuordnung, Aufwertung, Nachverdichtung) unter Berücksichtigung der vorhandenen gewerblichen Nutzungen (z. B. Schrottplatz); Standort geeignet für Verlagerungen aus der Seevorstadt; Schaffung einer höherwertigen städtebaulichen Struktur zur Aufwertung des Übergangs zur Seevorstadt wichtig; im Bereich An der Pastoa werden ggf. Flächen für eine Erweiterung der Verkehrsinfrastruktur benötigt; im Bereich HKW Ansiedlungen von Betrieben mit hohem Energiebedarf sinnvoll

GEBIETSEIGNUNG: Handwerk, Baugewerbe, Kfz-bezogene Nutzungen, produktionsorientierter Mittelstand, Transport und Logistik (kleinteilig), serviceorientierte und technische Dienstleistungen

VERWERTUNGSBESCHRÄNKUNGEN: geringfügig/erhöht (Altlastenverdacht, Preisvorstellungen und fehlende Verkaufsbereitschaft Privateigentümer, Gebäuderückbau, Sukzessionsbewuchs, fehlende Erschließung, erforderliche Leitungsumverlegungen, Grundwassergefährdung)

FLÄCHENPOTENZIAL: 18,9 Hektar

STANDORT 7: GEWERBEGEBIET DISSENCHEN

GEBIETSBEZOGENE NUTZUNGSSTRUKTUR (AUSZUG GIS-SYSTEM)



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

GEBIETSBEZOGENE NUTZUNGSSTRUKTUR

NUTZUNGSKATEGORIEN	ha	%
Ausschlüsse (sonstige nicht gewerbliche Nutzungen)	2,6	4,1
Land- und Forstwirtschaft, Fischerei	-	-
Bergbau und Gewinnung von Steinen und Erden	-	-
Verarbeitendes Gewerbe	0,2	0,3
Energieversorgung	16,5	25,9
Wasserversorgung, Abwasser-/Abfallentsorgung, Beseitigung von Umweltverschmutzungen	-	-
Baugewerbe	0,6	0,9
Kfz-Gewerbe (Handel mit Kfz, Instandhaltung und Reparatur von Kfz)	-	-
Großhandel	3,8	6,0
Einzelhandel	-	-
Verkehr und Lagerei	-	-
Andere Wirtschaftszweige	0,8	1,3
Verschiedene Gewerbe ohne überwiegende Nutzungen	-	-
WZ-Zuordnung noch unklar	-	-
Brachen	-	-
Leerstand	-	-
Freie Flächen, vormals nicht gewerblich genutzt	39,0	61,4
Summe	63,5	100,0

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

STANDORTINFORMATIONEN

GRUNDSTÜCKSMERKMALE

**EIGENTÜMER
(PRIVAT | STADT | ANDERE)** 52,5 | 11,0 | 0,0 Hektar

**AKTUELLE SITUATION |
GRUNDSTÜCKSNUTZUNG** | Hoher Anteil des Standortes noch nicht parzelliert
| Auswahl im Gebiet ansässiger Unternehmen: seltronik Nachrichtentechnik, STYLE WORK, Brockner Werbung, Gohr GmbH, Adams Industriemontage GmbH, CBS Bau- und Sanierung GmbH, R. & J. Gehrman

VERKEHRSERSCHLIESSUNG | straßenseitig erschlossen über Werner-von-Siemens-Straße, inneres Straßennetz ist zu ergänzen
| zukünftige Anbindung über Werner-von-Siemens-Straße an Ortsumgehung Cottbus (B 168) sowie A 15
| ÖPNV-seitig nicht erschlossen

**STADTTECHNISCHE
ERSCHLIESSUNG** | Äußere und innere Erschließung mit Trinkwasser, Schmutzwasserableitung, Elektroenergie, Gas und Nachrichten im Bereich westlich der Branitzer Straße vorhanden
| Fernwärme ist nicht vorhanden
| Äußere und innere Erschließung im Bereich östlich der Branitzer Straße muss noch erfolgen

BODENRICHTWERT (2018): 15 €/m²

**PLANUNGSRECHTLICHE
SITUATION** FNP: Gewerbliche Baufläche
Planungsrecht: B-Plan nach §30 BauGB

QUELLE: STADTVERWALTUNG COTTBUS (2019).

STANDORTEINSCHÄTZUNG: Fortentwicklung als hochwertiger Gewerbestandort für KMU mit Fokus auf nachhaltige Energieversorgung (100 % Ökostrom) mit hohem Potenzial; Beibehaltung der FNP-Ausweisung als Gewerbestandort; Anbindung an die Ortsumgehung im Osten der Stadt notwendig. Die 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. Lagevorteile durch Nähe Ortsumgehung, Werner-von-Siemens-Straße, Cottbuser Ostsee

GEBIETSEIGNUNG: Handwerk, Baugewerbe, technologie- und produktionsorientierter Mittelstand, serviceorientierte und technische Dienstleistungen

VERWERTUNGSBESCHRÄNKUNGEN: erhöht (erforderlicher Lückenschluss/Erschließung Werner-von-Siemens-Straße, Gründungsproblem aufgrund von Torflinsen im Boden, kleinteilige Eigentümerstruktur)

FLÄCHENPOTENZIAL: 55,1 Hektar

STANDORT 8: GEWERBEBEBIET AM HAUPTBAHNHOF

GEBIETSBEZOGENE NUTZUNGSSTRUKTUR (AUSZUG GIS-SYSTEM)



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

GEBIETSBEZOGENE NUTZUNGSSTRUKTUR

NUTZUNGSKATEGORIEN	ha	%
Ausschlüsse (sonstige nicht gewerbliche Nutzungen)	2,9	5,9
Land- und Forstwirtschaft, Fischerei	-	-
Bergbau und Gewinnung von Steinen und Erden	-	-
Verarbeitendes Gewerbe	-	-
Energieversorgung	-	-
Wasserversorgung, Abwasser-/Abfallentsorgung, Beseitigung von Umweltverschmutzungen	-	-
Baugewerbe	-	-
Kfz-Gewerbe (Handel mit Kfz, Instandhaltung und Reparatur von Kfz)	1,5	3,1
Großhandel	-	-
Einzelhandel	-	-
Verkehr und Lagerei	37,8	78,0
Andere Wirtschaftszweige	0,9	1,8
Verschiedene Gewerbe ohne überwiegende Nutzungen	-	-
WZ-Zuordnung noch unklar	-	-
Brachen	4,5	9,4
Leerstand	0,9	1,8
Freie Flächen, vormals nicht gewerblich genutzt	-	-
Summe	48,5	100,0

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

STANDORTINFORMATIONEN

GRUNDSTÜCKSMERKMALE

**EIGENTÜMER
(PRIVAT | STADT | ANDERE)** 41,6 | 0,8 | 6,1 Hektar

**AKTUELLE SITUATION |
GRUNDSTÜCKSNUTZUNG** | Untergenutzte Flächen im südlichen Bereich
| Auswahl im Gebiet ansässiger Unternehmen: DB Netz AG,
Genge Automobile, COSA GmbH, Kubo & Pietschmann GmbH

VERKEHRSERSCHLIESSUNG | Nord- und Südseite sind Straßenseitig erschlossen, inneres Stra-
ßennetz ist ggf. zu ergänzen
| Anbindung an das innerstädtische Hauptverkehrsstraßennetz
| durch Straßenbahn und Stadtbus ÖPNV-seitig gut erschlossen

**STADTTECHNISCHE
ERSCHLIESSUNG** | südliche Fläche erschlossen, Neuordnung erforderlich, öffentli-
che Erschließung im Bereich Vetschauer Straße (Trinkwasser, Ab-
wasser, Fernwärme, Gas, Elektroenergie, Nachrichten)
| Ergänzung innere Erschließung/evtl. Leitungsumverlegungen er-
forderlich
| Nördliche Fläche erschlossen, auch mit Fernwärme, Neuordnung
öffentliche Erschließung (Bahnanlagen)

BODENRICHTWERT (2018): 15–25 €/m²

**PLANUNGSRECHTLICHE
SITUATION** FNP: Gewerbliche Baufläche (Süd) und Bahnfläche (Nord)
Planungsrecht: kein B-Plan vorhanden, § 34 BauGB

QUELLE: STADTVERWALTUNG COTTBUS (2019).

STANDORTEINSCHÄTZUNG: Fortentwicklung der südlichen Fläche als innerstädtischer Gewerbestand-
ort für nicht störendes Gewerbe (auch Büros) und bahnaffine Nutzungen mit der Nähe zu Schienen und
Hauptbahnhof als Standortvorteil – auch im Kontext für Ansiedlungen im Rahmen des Strukturwandels;
städtebaulicher Handlungsbedarf (Neuordnung, Aufwertung, Nachverdichtung); im dem Zuge sollte
auch eine höhere Bebauungsdichte erzielt werden; nördliche Fläche Standort für Strukturwandel mit
Schwerpunkt bahnaffine Nutzungen

GEBIETSEIGNUNGEN: Handwerk, serviceorientierte und technische Dienstleistungen, technologieori-
entiertere (bahnaffine) Nutzungen, Dienstleistungen, Start-ups; innenstadtverträgliche Nutzungen mit ge-
ringem Verkehrsaufkommen, nachgeordnet Beherbergung, z. B. Hotel/Hostel

VERWERTUNGSBESCHRÄNKUNGEN: erhöht (fehlende Erschließung, Beseitigung oder Sicherung der
Kontaminationen im Boden und in den Gebäuden, Gebäuderückbau notwendig)

FLÄCHENPOTENZIAL: 4,5 Hektar

STANDORT 9: GEWERBEBEBIET SPREMBERGER VORSTADT

GEBIETSBEZOGENE NUTZUNGSSTRUKTUR (AUSZUG GIS-SYSTEM)



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

GEBIETSBEZOGENE NUTZUNGSSTRUKTUR

NUTZUNGSKATEGORIEN	ha	%
Ausschlüsse (sonstige nicht gewerbliche Nutzungen)	7,1	34,2
Land- und Forstwirtschaft, Fischerei	-	-
Bergbau und Gewinnung von Steinen und Erden	-	-
Verarbeitendes Gewerbe	-	-
Energieversorgung	-	-
Wasserversorgung, Abwasser-/Abfallentsorgung, Beseitigung von Umweltverschmutzungen	-	-
Baugewerbe	-	-
Kfz-Gewerbe (Handel mit Kfz, Instandhaltung und Reparatur von Kfz)	1,8	8,6
Großhandel	0,5	2,3
Einzelhandel	2,2	10,6
Verkehr und Lagerei	2,5	11,9
Andere Wirtschaftszweige	4,6	21,9
Verschiedene Gewerbe ohne überwiegende Nutzungen	-	-
WZ-Zuordnung noch unklar	-	-
Brachen	0,8	4,0
Leerstand	1,0	4,9
Freie Flächen, vormals nicht gewerblich genutzt	0,3	1,5
Summe	20,9	100,0

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

STANDORTINFORMATIONEN

GRUNDSTÜCKSMERKMALE

**EIGENTÜMER
(PRIVAT | STADT | ANDERE)** 18,4 | 2,5 | 0,0 Hektar

**AKTUELLE SITUATION |
GRUNDSTÜCKSNUTZUNG** | Nördlicher Teilbereich relativ neu erschlossen, südlicher Teilbereich älterer Gebäudebestand
| Branchenmix mit Schwerpunkt Einzel- und Kfz-Handel sowie Büros (Landesbehörden, LEAG)
| Auswahl im Gebiet ansässiger Unternehmen: Lausitz Energie Bergbau AG, Staatstheater Cottbus, Deutsche Post, Autohaus Schön GmbH, BAUTECH Beteiligung GmbH, STAHLGRUBER GmbH, SB-Möbel Boss GmbH, Autohaus Förster,

VERKEHRSERSCHLIESSUNG | Straßenseitig gut erschlossen, Lage an der B 97 sowie B 169 mit Anbindung an die A 15
| Durch Straßenbahn und Stadtbuss ÖPNV-seitig gut erschlossen

**STADTTECHNISCHE
ERSCHLIESSUNG** | Erschlossen (Trinkwasser, Abwasser, Fernwärme, Elektroenergie, Nachrichten)
| Fernwärmesatzungsgebiet

BODENRICHTWERT (2018): 33 €/m² (südlicher Bereich) 100 €/m² (nördlicher Bereich)

**PLANUNGSRECHTLICHE
SITUATION** FNP: Gewerbliche Baufläche
Planungsrecht: ehemals Ringstraße (kein B-Plan vorhanden, § 34 BauGB); ehemals Südeck (B-Plan nicht rechtskräftig, §33/34 BauGB)

QUELLE: STADTVERWALTUNG COTTBUS (2019).

STANDORTEINSCHÄTZUNG: Fortentwicklung als Gewerbestandort mit bestehender Nutzung; städtebaulicher Handlungsbedarf im Bereich Dresdener Straße/Ringstraße (potenziell nutzbare Fläche von ca. 1,0 ha); Teilflächen evtl. als Standort für Strukturwandel (Landesbehörden, CTK-Erweiterung?) sowie Wohnungsbau (östlicher Teil als Arrondierung zur bestehenden Nutzung)

GEBIETSEIGNUNG: serviceorientierte und technische Dienstleistungen, Kfz-bezogene Nutzungen, Dienstleistungen, Institute, Behörden; ggf. Standort für Rechenzentrum

VERWERTUNGSBESCHRÄNKUNGEN: erhöht (aufwendige Erschließung notwendig, sinnvolle Bebauungsstruktur schwer herzustellen)

FLÄCHENPOTENZIAL: 1,2 Hektar

STANDORT 10: GEWERBEGEBIET A 15-NORD

GEBIETSBEZOGENE NUTZUNGSSTRUKTUR (AUSZUG GIS-SYSTEM)



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

GEBIETSBEZOGENE NUTZUNGSSTRUKTUR

NUTZUNGSKATEGORIEN	ha	%
Ausschlüsse (sonstige nicht gewerbliche Nutzungen)	5,2	13,8
Land- und Forstwirtschaft, Fischerei	-	-
Bergbau und Gewinnung von Steinen und Erden	-	-
Verarbeitendes Gewerbe	2,8	7,3
Energieversorgung	-	-
Wasserversorgung, Abwasser-/Abfallentsorgung, Beseitigung von Umweltverschmutzungen	-	-
Baugewerbe	-	-
Kfz-Gewerbe (Handel mit Kfz, Instandhaltung und Reparatur von Kfz)	3,0	7,8
Großhandel	-	-
Einzelhandel	-	-
Verkehr und Lagerei	2,4	6,2
Andere Wirtschaftszweige	2,2	5,8
Verschiedene Gewerbe ohne überwiegende Nutzungen	-	-
WZ-Zuordnung noch unklar	-	-
Brachen	22,5	59,1
Leerstand	-	-
Freie Flächen, vormals nicht gewerblich genutzt	-	-
Summe	38,1	100,0

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

STANDORTINFORMATIONEN

GRUNDSTÜCKSMERKMALE

**EIGENTÜMER
(PRIVAT | STADT | ANDERE)** 28,7 | 9,3 | 0,0 Hektar

**AKTUELLE SITUATION |
GRUNDSTÜCKSNUTZUNG**

- | Knapp 60 Prozent der Fläche entfällt auf Brachen (Rückbauflächen des Stadtumbaus, ehemals Wohnnutzung)
- | Lage an der A 15, jedoch ohne ortsdurchfahrtsfreie Anbindung
- | Großflächige Grün- und Freiflächen
- | Schulnutzung im mittleren Standortbereich
- | Branchenmix aus Verarbeitendem Gewerbe, Kfz-Handel, Logistik
- | Auswahl im Gebiet ansässiger Unternehmen: Feuerwehr, GLS, ALBA Wertstoffhof, Carglass GmbH, Hermes Logistik, Kfz-Werkstatt, MSM Sicherheitsdienst,

VERKEHRSERSCHLIESSUNG

- | Straßenseitig erschlossen, inneres Straßennetz ggf. zu ergänzen
- | Lage an innerstädtischen Hauptverkehrsstraße (u. a. B 97, L 50)
- | Anbindung an die A 15 über Lipezker Straße bzw. Chausseestr.
- | Durch Straßenbahn und Stadtbus ÖPNV-seitig z. T. erschlossen

**STADTTECHNISCHE
ERSCHLIESSUNG**

- | Flächen westlich Lipezker Straße erschlossen (Trinkwasser, Abwasser, Fernwärme, Elektroenergie, Nachrichten)
- | Brachflächen entsprechend der bisherigen Wohnnutzung erschlossen (Trinkwasser, Abwasser, Fernwärme, Elektroenergie, Nachrichten)
- | Flächen an der Gaglower Landstraße teilerschlossen (Trinkwasser, Elektroenergie, Nachrichten)
- | Trassen teilweise außerhalb der öffentlichen Straßenräume, innere Erschließung ist ggf. anzupassen und zu ergänzen
- | Trinkwasserschutzzone

BODENRICHTWERT (2018): 15–30 €/m²

**PLANUNGSRECHTLICHE
SITUATION**

FNP: Gewerbliche Baufläche
Planungsrecht: ehemals Lipezker Straße (kein B-Plan vorhanden, § 34 BauGB), ehemals Schopenhauerstraße (B-Plan nach §30 BauGB WA), ehemals Hegelstraße (B-Plan nach §30 BauGB)

QUELLE: STADTVERWALTUNG COTTBUS (2019).

STANDORTEINSCHÄTZUNG: Fortentwicklung als Gewerbestandort; erhebliches Flächenpotenzial; städtebaulicher Handlungsbedarf (Neuordnung, Aufwertung, Nachverdichtung) sowie Fokus auf nicht störendes Gewerbe im Bereich Hegelstraße und Schopenhauerstraße; städtebaulicher Handlungsbedarf ebenfalls im Bereich Gaglower Landstraße

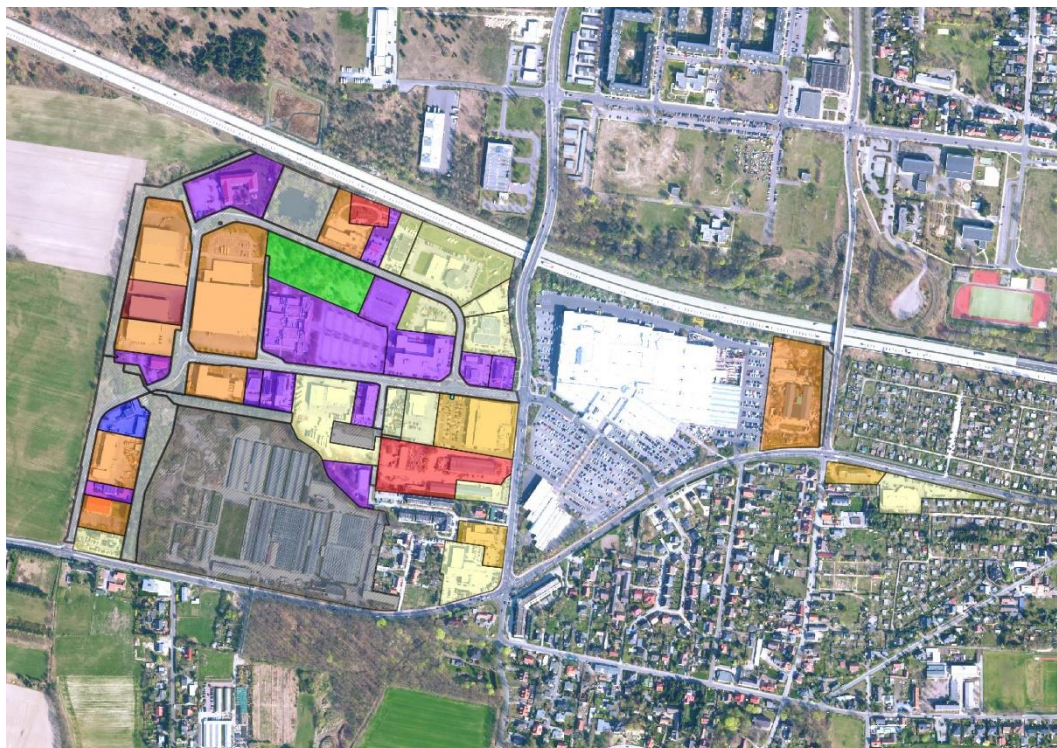
GEBIETSEIGNUNG: Kfz-bezogene Nutzungen, Logistik und Transport (kleinteilig, da kein direkter Autobahnanschluss), Handwerk, serviceorientierte und technische Dienstleistungen, Kfz-bezogene Nutzungen; umfeldverträgliche Nutzungen mit geringen Emissionen

VERWERTUNGSBESCHRÄNKUNGEN: geringfügig (Sukzessionsbewuchs, nutzbare Fläche durch A 15 und Regenwasserkanal verringert, Leitungsquerungen)

FLÄCHENPOTENZIAL: 21,9 Hektar

STANDORT 11: GEWERBEBEGEBIET A 15-SÜD

GEBIETSBEZOGENE NUTZUNGSSTRUKTUR (AUSZUG GIS-SYSTEM)



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

GEBIETSBEZOGENE NUTZUNGSSTRUKTUR

NUTZUNGSKATEGORIEN	ha	%
Ausschlüsse (sonstige nicht gewerbliche Nutzungen)	6,2	15,2
Land- und Forstwirtschaft, Fischerei	-	-
Bergbau und Gewinnung von Steinen und Erden	-	-
Verarbeitendes Gewerbe	0,6	1,5
Energieversorgung	0,01	0,01
Wasserversorgung, Abwasser-/Abfallentsorgung, Beseitigung von Umweltverschmutzungen	0,4	0,9
Baugewerbe	1,6	4,0
Kfz-Gewerbe (Handel mit Kfz, Instandhaltung und Reparatur von Kfz)	6,7	16,2
Großhandel	7,3	17,8
Einzelhandel	1,7	4,2
Verkehr und Lagerei	-	-
Andere Wirtschaftszweige	6,5	15,8
Verschiedene Gewerbe ohne überwiegende Nutzungen	-	-
WZ-Zuordnung noch unklar	-	-
Brachen	8,9	21,7
Leerstand	-	-
Freie Flächen, vormals nicht gewerblich genutzt	1,2	2,8
Summe	41,1	100,0

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

STANDORTINFORMATIONEN

GRUNDSTÜCKSMERKMALE

**EIGENTÜMER
(PRIVAT | STADT | ANDERE)** 35,4 | 5,7 | 0,0 Hektar

**AKTUELLE SITUATION |
GRUNDSTÜCKSNUTZUNG** | Handels- und Dienstleistungsbetriebe prägend
| Auswahl im Gebiet ansässiger Unternehmen: Autohäuser, EDEKA
Großhandel, UCI, Garten- und Forsttechnik, VLC GmbH, Cramo
AG, Wisheit, Media Markt, Elbenwald, ATLAS, Hansa Flex AG
| Großflächiger Gartenbaubetrieb im südlichen Bereich als Brach-
fläche
| Verkehrsfläche (Parkplatz) für EHZ, Handwerkerhof
| Direkte Lage an der A 15, jedoch ohne ortsdurchfahrtsfreie An-
bindung

VERKEHRSERSCHLIESSUNG | Straßenseitig voll erschlossen
| Lage an der L 50
| Durch Stadtbus ÖPNV-seitig erschlossen
| Anbindung an die A 15 über Ringstraße und B 169

**STADTTECHNISCHE
ERSCHLIESSUNG** | Teilbereich Am Seegraben erschlossen (Trinkwasser, Abwasser,
Gas, Elektroenergie, Nachrichten)
| Äußere Erschließung östlich Lausitz-Park vorhanden (Trinkwas-
ser, Abwasser, Gas, Elektroenergie, Nachrichten), ggf. Ergänzung
innere Erschließung erforderlich

BODENRICHTWERT (2018): 35 €/m²

**PLANUNGSRECHTLICHE
SITUATION** FNP: Gewerbliche Baufläche (Am Seegraben), eingeschränkte Ge-
werbliche Baufläche (östlich Lausitz-Park)
Planungsrecht: kein B-Plan vorhanden, § 34 BauGB

QUELLE: STADTVERWALTUNG COTTBUS (2019).

STANDORTEINSCHÄTZUNG: Fortentwicklung als Gewerbestandort; städtebaulicher Handlungsbedarf (Nachverdichtung, Nachnutzung der Brachfläche) im Bereich Am Seegraben

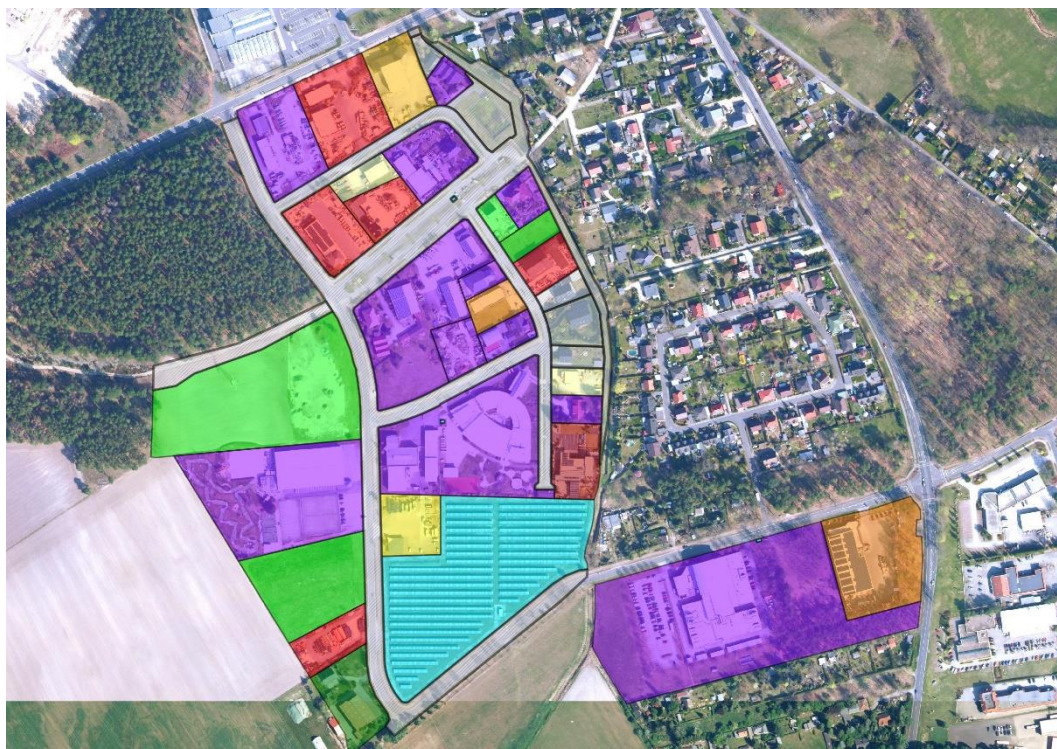
GEBIETSEIGNUNG: Dienstleistungen, serviceorientierte und technische Dienstleistungen, Kfz-bezogene Nutzungen, Logistik und Transport (kleinteilig)

VERWERTUNGSBESCHRÄNKUNGEN: nicht bekannt (Umgang Insolvenzmasse Floralia)

FLÄCHENPOTENZIAL: 1,2 Hektar

STANDORT 12: GEWERBEGEBIET GALLINCHEN

GEBIETSBEZOGENE NUTZUNGSSTRUKTUR (AUSZUG GIS-SYSTEM)



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

GEBIETSBEZOGENE NUTZUNGSSTRUKTUR

NUTZUNGSKATEGORIEN	ha	%
Ausschlüsse (sonstige nicht gewerbliche Nutzungen)	4,8	19,5
Land- und Forstwirtschaft, Fischerei	0,4	1,7
Bergbau und Gewinnung von Steinen und Erden	-	-
Verarbeitendes Gewerbe	0,4	1,4
Energieversorgung	2,5	10,1
Wasserversorgung, Abwasser-/Abfallentsorgung, Beseitigung von Umweltverschmutzungen	-	-
Baugewerbe	1,9	7,5
Kfz-Gewerbe (Handel mit Kfz, Instandhaltung und Reparatur von Kfz)	0,3	1,2
Großhandel	1,1	4,4
Einzelhandel	0,4	1,6
Verkehr und Lagerei	0,4	1,4
Andere Wirtschaftszweige	9,6	38,8
Verschiedene Gewerbe ohne überwiegende Nutzungen	-	-
WZ-Zuordnung noch unklar	-	-
Brachen	-	-
Leerstand	-	-
Freie Flächen, vormals nicht gewerblich genutzt	3,0	12,3
Summe	24,7	100,0

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

STANDORTINFORMATIONEN

GRUNDSTÜCKSMERKMALE

**EIGENTÜMER
(PRIVAT | STADT | ANDERE)** 20,6 | 4,1 | 0,0 Hektar

**AKTUELLE SITUATION |
GRUNDSTÜCKSNUTZUNG** | Branchenmix, relativ kleinteilige Nutzungen
| Teilweise noch ungenutzte Flächen
| Auswahl im Gebiet ansässiger Unternehmen: Handwerkskammer
Cottbus, Betriebe des Baugewerbes, Schimmelschmidt Engineering,
SHS UG, Hensel Systeme Handel

VERKEHRERSCHLIESSUNG | Straßenseitig erschlossen, inneres Straßennetz ist zu ergänzen
| Anschluss an die B 97
| Durch Stadtbus ÖPNV-seitig z. T. erschlossen

**STADTTECHNISCHE
ERSCHLIESSUNG** | Äußere Erschließung vorhanden (Trinkwasser, Abwasser, Gas,
Elektroenergie, Nachrichten), ggf. innere Erschließung erforderlich

BODENRICHTWERT (2018): 25 €/m²

**PLANUNGSRECHTLICHE
SITUATION** FNP: Gewerbliche Baufläche, teilweise eingeschränkte gewerbliche
Baufläche
Planungsrecht: B-Plan nach § 30 BauGB; außer ehemals GE 2
Lange Straße (B-Plan nicht rechtskräftig, §34 BauGB)

QUELLE: STADTVERWALTUNG COTTBUS (2019).

STANDORTEINSCHÄTZUNG: Fortentwicklung als Gewerbestandort; Vermarktung der Restflächen; perspektivisch weiteres Flächenpotenzial (Fotovoltaikanlage)

GEBIETSEIGNUNG: Handwerk, Baugewerbe, serviceorientierte und technische Dienstleistungen, Kfz-bezogene Nutzungen

VERWERTUNGSBESCHRÄNKUNGEN: -

FLÄCHENPOTENZIAL: 1,9 Hektar

STANDORT 13: AM TELERING

GEBIETSBEZOGENE NUTZUNGSSTRUKTUR (AUSZUG GIS-SYSTEM)



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

GEBIETSBEZOGENE NUTZUNGSSTRUKTUR

NUTZUNGSKATEGORIEN	ha	%
Ausschlüsse (sonstige nicht gewerbliche Nutzungen)	2,2	18,5
Land- und Forstwirtschaft, Fischerei	-	-
Bergbau und Gewinnung von Steinen und Erden	-	-
Verarbeitendes Gewerbe	-	-
Energieversorgung	0,001	0,01
Wasserversorgung, Abwasser-/Abfallentsorgung, Beseitigung von Umweltverschmutzungen	-	-
Baugewerbe	-	-
Kfz-Gewerbe (Handel mit Kfz, Instandhaltung und Reparatur von Kfz)	1,6	13,7
Großhandel	2,7	22,6
Einzelhandel	1,8	15,3
Verkehr und Lagerei	1,9	16,1
Andere Wirtschaftszweige	-	-
Verschiedene Gewerbe ohne überwiegende Nutzungen	-	-
WZ-Zuordnung noch unklar	-	-
Brachen	-	-
Leerstand	0,8	6,5
Freie Flächen, vormals nicht gewerblich genutzt	0,9	7,2
Summe	12,0	100,0

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

STANDORTINFORMATIONEN

GRUNDSTÜCKSMERKMALE

**EIGENTÜMER
(PRIVAT | STADT | ANDERE)** 9,7 | 2,3 | 0,0 Hektar

**AKTUELLE SITUATION |
GRUNDSTÜCKSNUTZUNG** | Überwiegend Handelsnutzung
| Auswahl im Gebiet ansässiger Unternehmen: Autohaus Heyde-
mann, Brömmelhaupt Großhandel, Cottbuser Presse Vertrieb,
FaMo Kfz-Ersatzteile, Lagerverkauf Cottbus, Zweirad Hübner, en-
via Mitteldeutsche Ebergie AG, Omnibuscenter, Euro Automob-
ile

VERKEHRSERSCHLIESSUNG | Straßenseitig erschlossen
| Anschluss an die Bundesstraße B 97
| Durch Stadtbus ÖPNV-seitig erschlossen

**STADTTECHNISCHE
ERSCHLIESSUNG** | Standort erschlossen (Trinkwasser, Abwasser, Gas, Elektroenergie,
Nachrichten)

BODENRICHTWERT (2018): 25 €/m²

**PLANUNGSRECHTLICHE
SITUATION** FNP: Gewerbliche Baufläche
Planungsrecht: B-Plan nichts rechtskräftig, § 34 BauGB

QUELLE: STADTVERWALTUNG COTTBUS (2019).

STANDORTEINSCHÄTZUNG: Fortentwicklung als Gewerbestandort mit bestehender Nutzung; Ver-
marktung der Restflächen

GEBIETSEIGNUNG: Dienstleistungen, serviceorientierte und technische Dienstleistungen, Kfz-bezogene
Nutzungen, Transport und Logistik (kleinteilig)

VERWERTUNGSBESCHRÄNKUNGEN: geringfügig (Sukzessionsbewuchs, Preisvorstellungen der priva-
ten Eigentümer)

FLÄCHENPOTENZIAL: 0,9 Hektar

AUTOBAHNMEISTEREI

GEBIETSBEZOGENE NUTZUNGSSTRUKTUR (AUSZUG GIS-SYSTEM)



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

GEBIETSBEZOGENE NUTZUNGSSTRUKTUR

NUTZUNGSKATEGORIEN	ha	%
Ausschlüsse (sonstige nicht gewerbliche Nutzungen)	0,9	33,0
Land- und Forstwirtschaft, Fischerei	-	-
Bergbau und Gewinnung von Steinen und Erden	-	-
Verarbeitendes Gewerbe	-	-
Energieversorgung	-	-
Wasserversorgung, Abwasser-/Abfallentsorgung, Beseitigung von Umweltverschmutzungen	-	-
Baugewerbe	-	-
Kfz-Gewerbe (Handel mit Kfz, Instandhaltung und Reparatur von Kfz)	-	-
Großhandel	-	-
Einzelhandel	-	-
Verkehr und Lagerei	-	-
Andere Wirtschaftszweige	1,8	67,0
Verschiedene Gewerbe ohne überwiegende Nutzungen	-	-
WZ-Zuordnung noch unklar	-	-
Brachen	-	-
Leerstand	-	-
Freie Flächen, vormals nicht gewerblich genutzt	-	-
Summe	2,7	100,0

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

STANDORTINFORMATIONEN

GRUNDSTÜCKSMERKMALE

**EIGENTÜMER
(PRIVAT | STADT | ANDERE)** 0,0 | 0,0 | 2,7 Hektar

**AKTUELLE SITUATION |
GRUNDSTÜCKSNUTZUNG** | Ausschließliche Nutzung Autobahnmeisterei

VERKEHRSERSCHLIESSUNG | Straßenseitig erschlossen, eingeschränkte Grundstückszufahrt
| unmittelbare Lage an der Anschlussstelle Cottbus-Süd (A 15)
und B 97
| Durch Stadtbus ÖPNV-seitig erschlossen

**STADTTECHNISCHE
ERSCHLIESSUNG** | Standort erschlossen (Trinkwasser, Abwasser, Gas, Elektroenergie,
Nachrichten)

BODENRICHTWERT (2018): -

**PLANUNGSRECHTLICHE
SITUATION** FNP: Gewerbliche Baufläche
Planungsrecht: kein B-Plan vorhanden, § 34 BauGB

QUELLE: STADTVERWALTUNG COTTBUS (2019).

STANDORTEINSCHÄTZUNG: Fortentwicklung als Gewerbestandort mit bestehender Nutzung

GEBIETSEIGNUNG: -

VERWERTUNGSBESCHRÄNKUNGEN: -

FLÄCHENPOTENZIAL: -

AUTOHAUS HARNISCHDORFER STRAÙE

GEBIETSBEZOGENE NUTZUNGSSTRUKTUR (AUSZUG GIS-SYSTEM)



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

GEBIETSBEZOGENE NUTZUNGSSTRUKTUR

NUTZUNGSKATEGORIEN	ha	%
Ausschlüsse (sonstige nicht gewerbliche Nutzungen)	1,4	31,7
Land- und Forstwirtschaft, Fischerei	-	-
Bergbau und Gewinnung von Steinen und Erden	-	-
Verarbeitendes Gewerbe	-	-
Energieversorgung	-	-
Wasserversorgung, Abwasser-/Abfallentsorgung, Beseitigung von Umweltverschmutzungen	-	-
Baugewerbe	-	-
Kfz-Gewerbe (Handel mit Kfz, Instandhaltung und Reparatur von Kfz)	3,1	68,3
Großhandel	-	-
Einzelhandel	-	-
Verkehr und Lagerei	-	-
Andere Wirtschaftszweige	-	-
Verschiedene Gewerbe ohne überwiegende Nutzungen	-	-
WZ-Zuordnung noch unklar	-	-
Brachen	-	-
Leerstand	-	-
Freie Flächen, vormals nicht gewerblich genutzt	-	-
Summe	4,6	100,0

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

STANDORTINFORMATIONEN

GRUNDSTÜCKSMERKMALE

**EIGENTÜMER
(PRIVAT | STADT | ANDERE)** 4,5 | 0,1 | 0,0 Hektar

**AKTUELLE SITUATION |
GRUNDSTÜCKSNUTZUNG** | Ausschließliche Nutzung durch Autohaus

VERKEHRSERSCHLIESSUNG | Straßenseitig erschlossen, inneres Straßennetz ist ggf. zu ergänzen
| Anschluss an die L 50
| Unmittelbare Lage an der A 15, nächstgelegene Anschlussstelle jedoch ca. 1,5 km entfernt und nicht ortsdurchfahrtsfrei erreichbar
| ÖPNV-seitig erschlossen

**STADTTECHNISCHE
ERSCHLIESSUNG** | Standort erschlossen (Trinkwasser, Abwasser, Gas, Elektroenergie, Nachrichten)

BODENRICHTWERT (2018): 70 €/m²

**PLANUNGSRECHTLICHE
SITUATION** FNP: Eingeschränkte Gewerbliche Baufläche
Planungsrecht: B-Plan nach § 30 BauGB

QUELLE: STADTVERWALTUNG COTTBUS (2019).

STANDORTEINSCHÄTZUNG: Fortentwicklung als Gewerbestandort mit bestehender Nutzung

GEBIETSEIGNUNG: -

VERWERTUNGSBESCHRÄNKUNGEN: -

FLÄCHENPOTENZIAL: -

MÖBELHAUS WILMERSDORF

GEBIETSBEZOGENE NUTZUNGSSTRUKTUR (AUSZUG GIS-SYSTEM)



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

GEBIETSBEZOGENE NUTZUNGSSTRUKTUR

NUTZUNGSKATEGORIEN	ha	%
Ausschlüsse (sonstige nicht gewerbliche Nutzungen)	-	-
Land- und Forstwirtschaft, Fischerei	-	-
Bergbau und Gewinnung von Steinen und Erden	-	-
Verarbeitendes Gewerbe	-	-
Energieversorgung	-	-
Wasserversorgung, Abwasser-/Abfallentsorgung, Beseitigung von Umweltverschmutzungen	-	-
Baugewerbe	-	-
Kfz-Gewerbe (Handel mit Kfz, Instandhaltung und Reparatur von Kfz)	-	-
Großhandel	-	-
Einzelhandel	5,4	100,0
Verkehr und Lagerei	-	-
Andere Wirtschaftszweige	-	-
Verschiedene Gewerbe ohne überwiegende Nutzungen	-	-
WZ-Zuordnung noch unklar	-	-
Brachen	-	-
Leerstand	-	-
Freie Flächen, vormals nicht gewerblich genutzt	-	-
Summe	5,4	100,0

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

STANDORTINFORMATIONEN

GRUNDSTÜCKSMERKMALE

**EIGENTÜMER
(PRIVAT | STADT | ANDERE)** 5,4 | 0,0 | 0,0 Hektar

**AKTUELLE SITUATION |
GRUNDSTÜCKSNUTZUNG** | Spezielle Nutzung Möbelhaus mit nördlich angeschlossenem Lager

VERKEHRSERSCHLIESSUNG | Straßenseitig voll erschlossen
| Anbindung an die B 168
| Durch Regionalbahn und Stadtbus ÖPNV-/SPNV-seitig erschlossen

**STADTTECHNISCHE
ERSCHLIESSUNG** | Äußere und innere Erschließung mit Trinkwasser, Schmutzwasserableitung, Gas, Elektroenergie und Nachrichten vorhanden
| Fernwärme ist nicht möglich

BODENRICHTWERT (2018): 45 €/m²

**PLANUNGSRECHTLICHE
SITUATION** FNP: Gewerbliche Baufläche (Lager), Sonderbaufläche großflächiger Einzelhandel (Möbelhaus, Parkplatz)
Planungsrecht: B-Plan nichts rechtskräftig, § 34 BauGB

QUELLE: STADTVERWALTUNG COTTBUS (2019).

STANDORTEINSCHÄTZUNG: Fortentwicklung als Gewerbestandort mit bestehender Nutzung

GEBIETSEIGNUNG: -

VERWERTUNGSBESCHRÄNKUNGEN: -

FLÄCHENPOTENZIAL: -

TAGESANLAGEN

GEBIETSBEZOGENE NUTZUNGSSTRUKTUR (AUSZUG GIS-SYSTEM)



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

GEBIETSBEZOGENE NUTZUNGSSTRUKTUR

NUTZUNGSKATEGORIEN	ha	%
Ausschlüsse (sonstige nicht gewerbliche Nutzungen)	-	-
Land- und Forstwirtschaft, Fischerei	-	-
Bergbau und Gewinnung von Steinen und Erden	57,5	73,9
Verarbeitendes Gewerbe	-	-
Energieversorgung	-	-
Wasserversorgung, Abwasser-/Abfallentsorgung, Beseitigung von Umweltverschmutzungen	13,3	17,1
Baugewerbe	0,4	0,5
Kfz-Gewerbe (Handel mit Kfz, Instandhaltung und Reparatur von Kfz)	-	-
Großhandel	-	-
Einzelhandel	-	-
Verkehr und Lagerei	-	-
Andere Wirtschaftszweige	-	-
Verschiedene Gewerbe ohne überwiegende Nutzungen	-	-
WZ-Zuordnung noch unklar	-	-
Brachen	-	-
Leerstand	-	-
Freie Flächen, vormals nicht gewerblich genutzt	6,6	8,5
Summe	77,8	100,0

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

STANDORTINFORMATIONEN

GRUNDSTÜCKSMERKMALE

**EIGENTÜMER
(PRIVAT | STADT | ANDERE)** 77,8 | 0,0 | 0,0 Hektar

**AKTUELLE SITUATION |
GRUNDSTÜCKSNUTZUNG** | Betriebsgelände der LEAG

VERKEHRSERSCHLIESSUNG | Straßenseitig erschlossen, inneres Straßennetz ist zu ergänzen
| Lage an der Bundesstraße B 97
| ÖPNV-seitig nicht erschlossen
| Gleisanschluss vorhanden (Betriebsbahn)

**STADTTECHNISCHE
ERSCHLIESSUNG** | Äußere und innere Erschließung ist nicht vorhanden
| Medienversorgung des Bergbauunternehmens

BODENRICHTWERT (2018): -

**PLANUNGSRECHTLICHE
SITUATION** FNP: Gewerbliche Baufläche
Planungsrecht: kein B-Plan vorhanden, § 34 BauGB

QUELLE: STADTVERWALTUNG COTTBUS (2019).

STANDORTEINSCHÄTZUNG: Perspektivisch Standort für emittierende Unternehmen aufgrund der isolierten Lage mit Erweiterungspotenzial auf einer GI-Fläche im südlichen Bereich, in Abstimmung mit den touristischen und landschaftsgestalterischen Zielen zum Ostsee-Umfeld

GEBIETSEIGNUNG: Industrieunternehmen, Unternehmen der Entsorgungswirtschaft (z. B. Recycling)

VERWERTUNGSBESCHRÄNKUNGEN: -

FLÄCHENPOTENZIAL: 6,6 Hektar