



STADTPROMENADE
COTTBUS/CHÓŠEBUZ

Blick auf einen Zukunftsort im Wandel

VERFASSERIN:

AG.URBAN

Ringbahnstraße 10-14

12099 Berlin

www.ag-urban.de

mail@ag-urban.de

MITARBEIT:

Wiebke Clausen

Lena Jahnke

Christoph Lammers

Julia Sulikowska

Florian Tienes

ABBILDUNGEN

Sofern nicht anders erwähnt
liegen die Bildrechte sämtlicher
Abbildungen bei AG.URBAN.

© AG.URBAN

Mai 2024

INHALT

Intro

1. Historische Entwicklung

Die Stadtpromenade im Wandel der Zeit

2. Status quo

Stadträumliche Einordnung und Umgebung
Stadtpromenade 17-19

3. Perspektiven

Ideen der Stadtentwicklung
Bestehendes Baurecht
Perspektiven der Bürgerschaft

4. Zentrale Erkenntnisse

Chancen und Herausforderungen

Intro

Innenstädte stehen und standen in den letzten Dekaden vor massiven Herausforderungen. Hohe Leerstände und Qualitätsverluste im Einzelhandel, Relikte der autogerechten Stadt, wachsende Gestaltungsdefizite und Kommerzialisierung sind nur einige der Themen, die den innerstädtischen Raum vielerorts belasten. Die Corona Pandemie verstärkte diese ohnehin bestehenden Tendenzen. Daraus entwickelte sich in den letzten Jahren ein Perspektivwechsel in der Stadtplanung: Innenstädte sind Orte der Öffentlichkeit, der Kultur, des sozialen Austausches, der gesellschaftlichen Teilhabe. Sie sind viel mehr als ein exklusiver Ort des Konsums – und genau deshalb ist es wichtig, die Innenstadt der Zukunft wieder neu zu denken und zu entdecken.

An der Stadtpromenade in Cottbus/Chóšebuz lässt sich diese Herausforderung im besonderen Maße ablesen. Die Stadtpromenade, entworfen nach einem Leitbild der modernen Stadt, ist gezeichnet durch Brüche und Transformationen der letzten Jahrzehnte. Sie verlangt angesichts des Struktur-, Klima- und gesellschaftlichen Wandels eine tiefgehende Untersuchung.

1.

COTTBUS ZENTRUM DER KOHLE UND EN

Historische Entwicklung



© Stadt Coburg

1. HISTORISCHE ENTWICKLUNG

Die Stadtpromenade im Wandel der Zeit

Über die Jahrzehnte hinweg hat die Stadtpromenade viele Rollen und Brüche, sowie Eigentümer*innen- und Paradigmenwechsel durchlebt. Sie war Quartierszentrum, Flaniermeile, Treffpunkt, ein Ort des Spielens und des Konsums, ein lebendiger und langezeit wenig lebendiger Ort mit Bauzaun und Brachfläche. Sie hat Kriege, politische und wirtschaftliche Systemwechsel, die Neuordnung des Stadtraums durch den Abriss der Altbauquartiere, den Neubau sozialistischer Wohnscheiden sowie Pavillons und Einkaufszentren und schlussendlich die Bankenkrise, Corona und die Krise des stationären Einzelhandels durchlebt. Es folgt ein kurzer zeitlicher Überblick.

ca. 1920

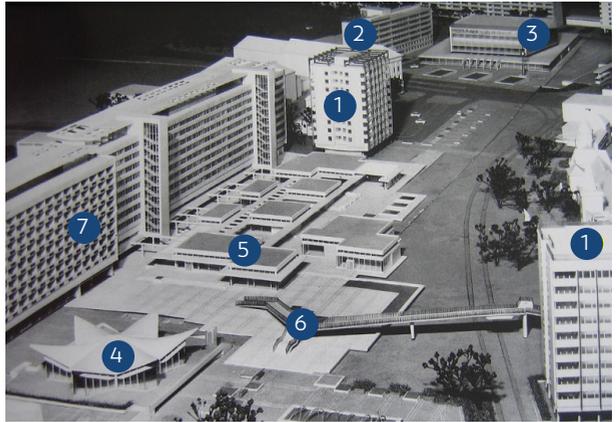
Über die Stadtmauern hinaus

Die teilweise noch bestehenden Gräben rund um die Stadtmauer werden endgültig zugeschüttet, um der expandierenden Stadt Raum zu geben und die Altstadt mit den Außenbezirken zu verbinden. Die Fläche der Stadtpromenade als Lücke zwischen Altstadt und westlicher Stadterweiterung wird nicht vollständig verbaut.



Stadtplan von 1892

(© Stadt Cottbus/Chóšebuz)



1968–1978

Ein neues Stadtzentrum entsteht

Zwischen 1968 und 1978 entsteht im Zuge sozialistischer Umgestaltungen in mehreren Etappen ein neues Stadtzentrum. Beginnend in dem südlichen Abschnitt mit dem Konsument-Kaufhaus entstehen in den darauffolgenden Jahren der Cottbuser Stadtbrunnen, das Hotel Lausitz, eingeschossige Pavillonbauten und neue Wohnhäuser. Mit der Eröffnung der neuen Stadthalle wird im Jahr 1975 die neue Promenade fertiggestellt. Sie gilt als modernes Pendant zum traditionellen Geschäftszentrum und ist ein beliebter Treffpunkt mit verschiedenen Freizeitangeboten sowie Einkaufsmöglichkeiten. In den Pavillonbauten und deren Untergeschossen befinden sich u. a. Disco, Bowlingbahn, und Galerie. Die beliebte Milch-Mokka-Eis-Bar "Kosmos", das sogenannte "Sternchen", und die Fußgängerbrücke prägen das Ensemble architektonisch besonders stark. Ebenso die Plastiken, Wandgestaltungen und Brunnenanlagen, die als Skulpturenpark konzipiert fünf Prozent der Bausumme umfassen. Auf dem ehemaligen Parkplatz östlich des Konsument-Warenhauses (später Galeria Kaufhof) finden regelmäßig Stadtfeste, Weihnachts- oder saisonale Märkte statt.

- 1 Wohn-Punkthochhäuser
 - 2 Hotel Lausitz
 - 3 Stadthalle
 - 4 Mokka-Milch-Eisbar "Kosmos"
 - 5 Pavillons
 - 6 Fußgängerbrücke
 - 7 Wohnscheibe
 - 8 Gaststätte
 - 9 Buchhandel
 - 10 Konsum
-  Stadtraum Stadtpromenade
  Ensemble Stadtpromenade



1990er Jahre

Verfall nach der Wende

1993 wird das Hotel Lausitz als einer der ersten Plattenbauten abgerissen und läutet damit die nächste Transformationsphase der Stadtpromenade ein. Im Mai 1995 eröffnet die Einkaufspassage Spree Galerie und das Hotel „Lindner Hof“ an dieser Stelle.

Das Pavillon-Ensemble hingegen und dessen baulicher Zustand verschlechtert sich nach der Wende zunehmend. 1997 stehen bereits zwei Drittel der Pavillons leer. Die Treuhand Liegenschaftsgesellschaft (TLG) als Eigentümerin scheut zunehmend Investitionen in die Pavillons, wodurch neue Mieter und Kundschaft fern bleiben. Das Stadtentwicklungskonzept von 1996 setzt sich als Ziel die Promenade als attraktiven Einzelhandelsstandort zu entwickeln. Gerade Einkaufszentren sind in den 90er Jahren zu einem beliebten Ort der Begegnung, des Einkaufens und der Unterhaltung geworden.



© DSK GmbH



© DSK GmbH



© DSK GmbH



© DSK GmbH

2008

Abriss und Bau des BlechenCarré

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans City-Galerie wird der Entwicklung der Stadtpromenade nach damaligen Vorstellungen vom "modernen" Einzelhandel ein neuer Weg geebnet. Nach einem Investorenwechsel erteilt die Stadt Cottbus im Jahr 2006 die Baugenehmigung für den Neubau eines großformatigen Einkaufszentrums. Bei dem Bau wird das denkmalgeschützte Schulgebäude in das Konzept integriert, jedoch im selben Zuge die markante Fußgängerbrücke und das prominenteste Bauwerk der Stadtpromenade - die Milch-Mokka-Eis-Bar - abgerissen. 2008 eröffnet bereits das Einkaufszentrum BlechenCARRÉ und um die angrenzenden, ungenutzten Pavillons wird ein Zaun errichtet.

2010/2011

Abriss und der zweite Bauabschnitt

Vor dem Hintergrund der Schaffung eines, einer Großstadt angemessenen, Einkaufsangebotes sollte das BlechenCARRÉ durch einen Erweiterungsbau im zweiten Bauabschnitt auf der umzäunten, brach gefallenen Promenaden-Fläche ergänzt werden. Vorgesehen war die Schaffung weiterer Gewerbeeinheiten sowie die Unterbringung eines Innenstadtkinos. In diesem Zusammenhang wurde die Fläche 2010/11 oberirdisch beraumt. Nur die Fundamente und Kelleranlagen blieben bestehen und sollten für den Neubau nachgenutzt werden. Die Bankenkrise verhindert letztendlich den Bau des zweiten Abschnitts.



© Marco Laske



Entwurf 2015

(© [Wochenkurier](#))



Entwurf 2022

(© [Lausitzer Rundschau](#))



© Marco Laske

2011-2022

Stillstand trotz Planungen

Im Laufe der Jahre entwickelte der Investor immer wieder verschiedene Bebauungs- und Nutzungskonzepte für die Fläche. Zunächst in Form eines mehrstöckigen Einkaufszentrums (2015) und später in Gestalt zweier Wohntürme (2022). Realisiert wird jedoch keiner dieser Pläne. Die Eigentümer geben an, dass aufgrund der erschwerten Marktsituation die Entwicklung des Grundstücks nicht möglich ist – auf der Stadtpromenade herrscht Stillstand.

2023

Kauf und Brachfläche heute

Zu Beginn des Jahres 2023 kauft eine Tochtergesellschaft der Gebäudewirtschaft Cottbus GmbH (GWC), die Entwicklungsgesellschaft Stadtpromenade Cottbus GmbH (ESC), das Grundstück. Da die Brachfläche einen erheblichen städtebaulichen Missstand darstellt, welcher sich weiterhin zu verstetigen droht, wird eine zeitnahe und qualitative Entwicklung angestrebt. Das Areal wird in drei Bereiche gegliedert. Der unterkellerter westliche, sowie der nord-östliche Bereich bleiben umzäunt. Im südlichen Bereich wird im November die temporäre "KuKuk-Box" mit Spielgeräten und Sitzgelegenheiten aufgestellt und für die Bevölkerung zugänglich gemacht. Weitere temporäre Zwischennutzungen sind geplant.



© Marco Laske



© Marco Laske

2.

BleichenCARRE



Status
quo



Foto: Marco Laske

© Marco Laske

2. STATUS QUO

Stadträumliche Einordnung und Umgebung



Das Plangebiet liegt im Zentrum der Stadt Cottbus/ Chósebusz im Stadtgebiet „Mitte“, im Kernbereich der Innenstadt. Das Stadtgebiet Mitte umschließt das historische, wirtschaftliche und kulturelle Zentrum der Stadt. Entlang der Stadtpromenade werden für das Stadtgebiet Mitte wichtige Stadträume miteinander verbunden. In Ost-West-Richtung die Altstadt und der Innere Grüning mit der westlichen Stadterweiterung, ebenso wie in Nord-Süd-Richtung der Berliner Platz mit dem BlechenCARRÉ und der Karl-Liebnecht-Straße.

Die Stadtpromenade ist autofrei und ideal an den ÖPNV angeschlossen. Das zu beplanende Grundstück ist eingebettet in ein bestehendes Fuß- und Radwegnetz.

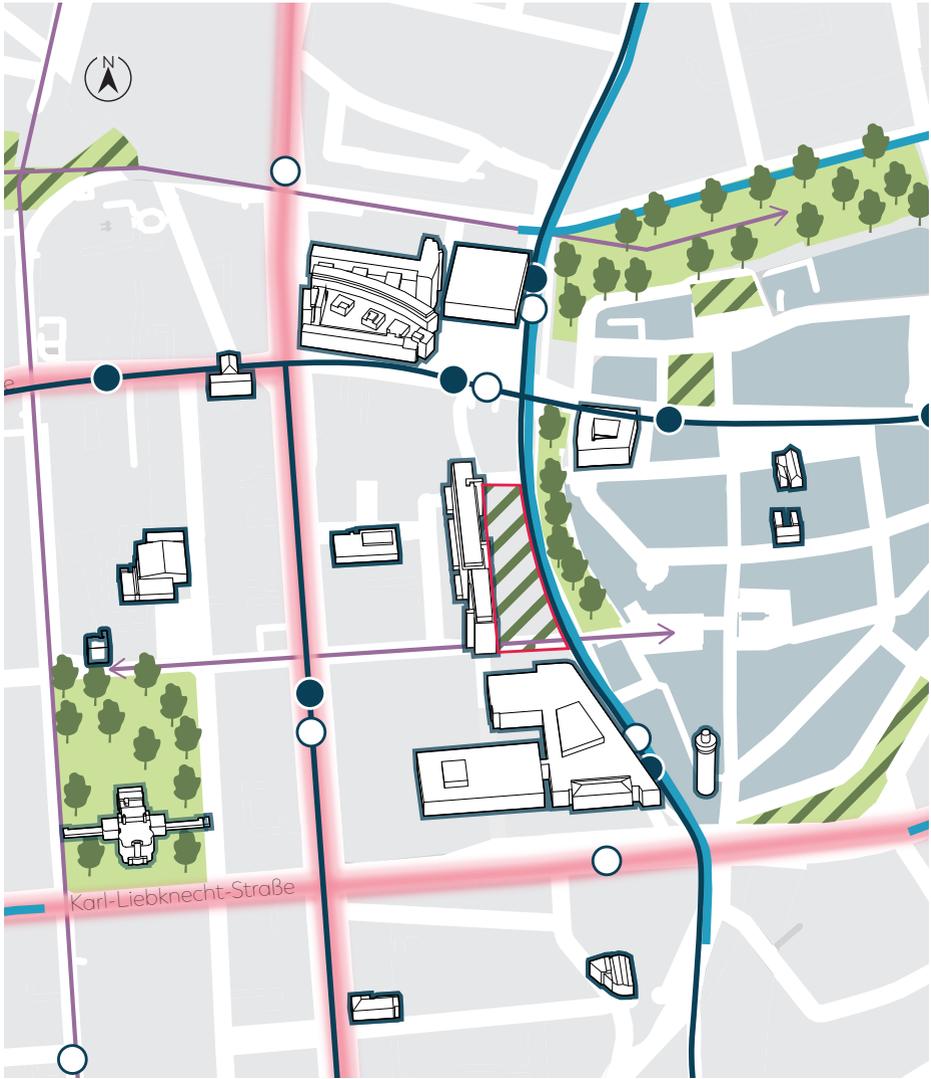
Im Westen, parallel zum Grundstück, befindet sich die für das Cottbuser Stadtbild markante Wohnscheibe mit Einzelhandelsflächen im Erdgeschoss. Hinter ihr verbergen sich unter anderem Stadthaus und Piccolo Theater. Die Fuß- und Radwegeverbindung zwischen Altstadt und westlicher Stadterweiterung erweist sich aktuell als ausbaufähig.

In nördlicher Richtung folgt hinter einem Punkthochhaus das Postamt mit dem Postparkplatz und anschließend der Berliner Platz, mit der Stadthalle Cottbus und der Spree Galerie.

Östlich schmiegen sich an die Stadtpromenade die Schienen der Tramlinien 3 und 4 sowie die Grünanlagen entlang der noch teilweise erhaltenen Stadtmauer, bis zu deren Grundlinie die Bauwerke der Altstadt reichen. Die Grünanlagen entlang der Stadtmauer sind Teil des inneren Grünrings, der sich um die Altstadt zieht. Abseits des inneren Grünrings sind viele Flächen der Innenstadt versiegelt.

Südlich steht auf der ehemaligen Fläche der Mokka-Milch-Eis-Bar "Sternchen" das erbaute Einkaufszentrum Blechen Carré, sowie angrenzend das ebenfalls von der Stadt erworbene ehemalige Warenhaus Galeria Kaufhof – das zukünftige „Stadtforum K“ – samt Parkplatz. Beide Gebäude schirmen die Stadtpromenade von der mehrspurigen Karl-Liebknecht-Straße ab.

Allein die benachbarten Standorte aus Verwaltung, Kultur und Einzelhandel bescheren der Stadtpromenade eine hohe Frequenz im Alltag und lassen sie automatisch zu einem Dreh- und Angelpunkt der Cottbuser Innenstadt werden.



- Grünflächen
- Frei- und Grünraumpotentiale
- Altstadt
- unattraktive Wegeverbindung

- Motorisierter Individualverkehr
- Radverkehrsstrecken
- ÖPNV-Liniennetz
- Haltestellen Bus und Tram



- | | | | |
|--------------------|----------------|--------------------------|----------------------|
| ■ Shopping-Zentrum | ■ Kindergarten | ■ Kultur | ■ Verwaltung |
| ■ Einzelhandel | ■ Schule | ■ soz. Kultur | □ Leerstand 25 % |
| ■ Gastronomie | ■ Bibliothek | ■ Dienstleistungen | ■ Leerstand komplett |
| ■ Sport und Spiel | ■ Forschung | ■ Produzierendes Gewerbe | |

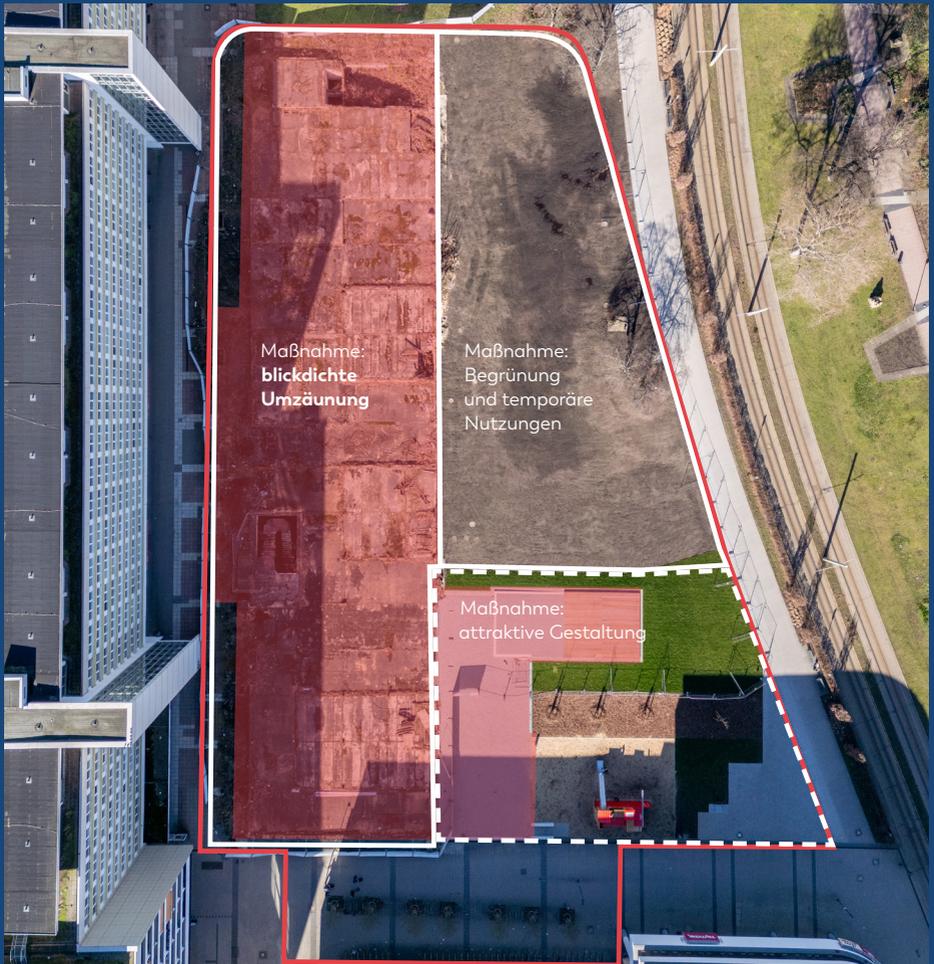
Die Versorgungsleistung der Innenstadt konzentriert sich hauptsächlich auf wenige Orte, die nur etwa 300 bis 400 Meter voneinander entfernt sind. Dies sind das Einkaufszentrum BlechenCARRÉ, die Spree Galerie, aktuell noch das Warenhaus Galeria Karstadt, sowie die „traditionellen“ Geschäfte rund um den Altmarkt und in der Geschäftsstraße Spremberger Straße. Die Wochenmärkte haben sich in und um diese „Konsumspange“ angesiedelt. Trotz der geringen Laufdistanzen zwischen den Standorten fehlt eine funktionale Verknüpfung. Hinzu kommt, dass ein nicht unerheblicher Teil der zentralen Liegenschaften in der Altstadt mit Leerstand zu kämpfen hat, so auch das angrenzende BlechenCARRÉ und die Spree Galerie. Einzelhandel allein kann auch in der „Konsumspange“ nicht die Lösung sein. Hier könnte die Stadtpromenade modellhaft einen alternativen Weg aufzeigen.

Neben dem Einzelhandel finden sich in Laufdistanz zur Stadtpromenade zahlreiche Kultureinrichtungen, die zu verschiedenen Tageszeiten bespielt werden, wie das Piccolo Theater, das Staatstheater, die Kammerbühne, das Filmtheater Weltspiegel, der Club Sound Cottbus, und die Stadthalle.

Angebote für Kinder und Jugendliche im öffentlichen Raum sind in der unmittelbaren Umgebung so gut wie nicht zu finden, bis auf die Spielgeräte vor dem Piccolo Theater.

Insgesamt betrachtet beschert die vielfältige Nachbarschaft der Stadtpromenade Präsenz und Frequenz. Wird dieses Potential aus der Nachbarschaft zukünftig genutzt, beispielsweise in Form von Kooperationen, kann die Stadtpromenade zu einem echten Schaufenster und Anziehungspunkt für die Cottbuser*innen werden.

Stadtpromenade 17-19



Das ca. 7.000 m² große Grundstück Stadtpromenade 17-19 liegt innerhalb des denkmalgeschützten Bauensembles „Stadtpromenade“. Von der charakteristischen Bebauung dieser Zeit wurden bereits zahlreiche Bestandteile rückgebaut. Charakteristisch und prägend sind innerhalb des Plangebietes noch der 11-geschossige Gebäuderiegel mit Verkaufsflächenunterlagerung und teilweise weiteren gewerblichen Nutzungen, sowie das Punkthaus Berliner Platz 1. Die ehemaligen Pavillons im Plangebiet wurden im Zuge vergangener Planungen oberirdisch abgerissen. Die Fundamente und Kellerräume wurden nur zum Teil zurückgebaut, ca. 3.100 m² sind aktuell noch unterkellert. Aus Sicherheitsgründen ist das Grundstück seit Jahren durch einen Bauzaun begrenzt.

Das Grundstück ist aktuell, wie abgebildet, in drei Abschnitte untergliedert in denen die GWC-Entwicklungsgesellschaft ESC unterschiedliche Maßnahmen vorsieht und umsetzt. Die Kellerflächen beschenken der Stadtpromenade einen zusätzlichen Entwicklungsspielraum. Trotz der jahrzehntelangen Vernachlässigung weisen die Kellerflächen nach wie vor eine hohe Traglast auf und sollen in künftige Planungen mit einbezogen werden. Erhaltenswerte Schätze aus vergangenen Tagen, wie beispielsweise den charakteristischen Zugängen des ehemaligen unterirdischen Clubs, lassen sich dort wiederfinden.



Die wichtigsten Erkenntnisse aus dem Status quo:

1: Aktuell noch ein unter-nutzter Transitraum.



BINDEGLIED STADTPROMENADE Die zentrale Lage der Stadtpromenade, sowie die hervorragende Erschließung durch den ÖPNV, machen sie zu einem repräsentativen Transitraum und Bindeglied in der Stadt. Doch aktuell ist die Stadtpromenade unter-nutzt. Zukünftig sollte sie ihr Potential ausschöpfen und zu einem attraktiven Bindeglied und Verweilraum werden. Beispielsweise ist die Anbindung an die westliche Stadterweiterung, bisher über den Durchgang unter der Wohnscheibe, nicht ausreichend und sollte zukünftig stärker ausgebildet werden.

2: Nutzungslücken schließen und Verweildauer erhöhen.



NUTZUNGSPUZZLE Die urbane Nachbarschaft ist reich an verschiedensten Nutzungen und sorgt automatisch für Frequenz. Die Stadtpromenade sollte mit ihrer zukünftigen Nutzung synergetisch Nutzungslücken in der Nachbarschaft schließen, anstatt in Konkurrenz zu ihr zu treten. Ihr Nutzungsprofil sollte vor allem unter dem Aspekt einer erhöhten Verweildauer entwickelt werden, denn damit kann sie nicht nur dem benachbarten Einzelhandel äußerst dienlich sein.

3: Aus und mit der Vergangenheit die Stadtpromenade entwickeln.



GESCHICHTE IST OMNIPRÄSENT Geschichte ist omnipräsent auf der Stadtpromenade, sei es sichtbar, durch den historischen Bestand, oder unsichtbar, durch vergangene Lieblingsorte wie das „Sternchen“. Für die Cottbuser*innen war und ist die Stadtpromenade ein öffentliches Ensemble, der Versuch einer eher introvertierten Planung mit einem grundstücksfüllenden Einkaufszentrum ist nicht geglückt. Und Geschichte schreibt sich fort: auch die eingezäunte Stadtpromenade des letzten Jahrzehnts gehört mittlerweile zum kollektiven Gedächtnis der Cottbuser*innen. Nun geht es in dem aktuellen Prozess darum, den Status quo der Stadtpromenade als Chance zu begreifen, denn durch die übrig gebliebenen Kellerflächen und teils unversiegelten Bereiche ergeben sich ungeahnte Entwicklungspotentiale.

3.



Perspektiven

3. PERSPEKTIVEN

Ideen der Stadtentwicklung

"Versorgungsort, Attraktiver Aufenthaltsort, ein Teil des Grünrings"

2015

Sanierungsgebiet „Modellstadt Cottbus - Innenstadt“

Das erste Ziel der Stadt Cottbus/Chósebus ist die Stärkung der Versorgungsfunktion der Innenstadt. Dies soll durch die Verbesserung der Standortbedingungen, eine vielfältigere Angebotsstruktur und erhöhte Investitionsbereitschaft erreicht werden. Eine zentrale Maßnahme ist die Anbindung der Nutzungsachsen an die Altstadt ,sowie die Erweiterung des Zentrums über die Altstadt und das "neue Zentrum" in die umliegenden Quartiere.

Das zweite Ziel konzentriert sich auf die Verbesserung und Wiederherstellung des Stadtbildes. Hierbei strebt die Stadt Cottbus/Chósebus an, die Erlebbarkeit durch eine aufenthaltsfreundlichere Gestaltung zu steigern. Ein weiterer Fokus liegt auf der Wiederherstellung der strukturellen und städtebaulichen Zusammenhänge der Blöcke zu Stadtquartieren. Zudem ist die Erhaltung und sinnvolle Nutzung der historischen Bausubstanz ein integraler Bestandteil dieses Ziels.

Das dritte Ziel beinhaltet die Verbesserung der Grün- und Freiflächen in der Stadt. Hierzu gehören die Vollendung des Grüngürtels um die Altstadt, die Schaffung wohnungsnaher Spielbereiche sowie die Entsiegelung von öffentlichen und privaten Flächen. Diese Maßnahmen sollen dazu beitragen, die Lebensqualität in der Stadt zu steigern und die Umweltfreundlichkeit zu fördern.

"Einkaufszentrum Stadtpromenade"

2016

Bebauungsplan M/4/100

Der Bebauungsplan Stadtpromenade aus dem Jahr 2016 lässt eine großzügige Bebauung zu und sieht außerdem eine Verkehrsfläche für den Fuß- und Radverkehr entlang der Gleise, der Straße "Am Stadtbrunnen" und im nördlichen Bereich des Gebietes vor. Im Bereich der Brache (MK1) ist eine vollflächige, bis zu zweigeschossige Bebauung mit einer Gesamtverkaufsfläche von bis zu 5.900 m² für Einzelhandelsbetriebe, nicht störende Gewerbebetriebe und Anlagen für kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke und ausnahmsweise ausgewählte Vergnügungsstätte vorgesehen, Sowie darauf drei Punkthäuser von bis zu 15,7m und 17,8m. Der Bebauungsplan nimmt auch Bezug auf das Gebäude Wohnscheibe (MK2) und das bestehende Punkthochhaus (MK3) und weist auf die Beibehaltung ihrer Wohnfunktion hin. Darüber hinaus kann das Erdgeschoss der Wohnscheibe zu einer Einzelhandelsfläche ausgebaut werden und eine neue, eingeschossige Bebauung (EF-Bereich), die direkt an das Gebäude angrenzt, zugelassen werden.

Das Plangebiet berührt das Bodendenkmal (Stadtmauer und Stadtgraben) und das Baudenkmal (Stadtpromenade, zwischen Karl-Liebnecht-Str. und Berliner Platz), dementsprechend ist das Brandenburgische Denkmalschutzgesetz (BbgDSshG) zu beachten. Mehr Infos ab Seite 38.

2019

Stadtumbaukonzept (STUK) 2035

Das Ziel sollte es sein, in der Innenstadt ein leistungsfähiges, profiliertes und konzentriertes Einzelhandelsangebot mit umfassendem Branchen- und Betriebstypenmix vorzuweisen, um die Gewichtung der Innenstadt im Gesamteinzelhandelsnetz der Stadt zu erhöhen.

"Versorgungszentrum,
neuer Wohnraum,
ein Teil des Grünrings"

2019

Integriertes Stadtentwicklungskonzept (INSEK) Cottbus 2035

Die Entwicklung eines weiteren Standortes für Einzelhandel und Dienstleistungen könnte einen wesentlichen Beitrag zur Nutzerfrequenzsteigerung und damit zur weiteren Belebung und Aufwertung der Innenstadt leisten.

Die Brachfläche an der Stadtpromenade kann auch als potenzieller innerstädtischer Standort für neuen Wohnraum angesehen werden. Die Stadtpromenade soll ein Teil des Grünen Rings um die Altstadt werden und eine Klimaanpassungsfunktion erfüllen - Stichwort Schwammstadtkonzept.

"Eine wichtige Radverkehrs-Achse und Flaniermeile"

2021

Entwurf des Mobilitätskonzepts für die Altstadt Cottbus / Chośébuz

Die Haltestellen Stadtpromenade und Stadthalle sind zentrale Verknüpfungspunkte des ÖPNV im Zentrum der Altstadt. Die Stadtpromenade ist von Fußgängerzonen umgeben und für Autoverkehr gesperrt. Aktuell fehlt es an einem getrennten Fuß- und Radweg.

Geplante Maßnahmen umfassen eine Verkehrsuntersuchung zur möglichen Entflechtung von Fuß- und Radverkehr. Zur Verbesserung der Radinfrastruktur ist die Planung einer Veloroute entlang der Schienen vorgesehen, ergänzt durch den Bau von 20 Fahrradbügeln und die Errichtung einer für den Radverkehr geeigneten Rampe unter der Wohnscheibe. Die Stadtpromenade ist außerdem einer von drei vorgeschlagenen Standorten für eine Mobilitätsstation. Darüber hinaus ist ein barrierefreier Ausbau der Haltestelle geplant. Durch die städtebauliche Aufwertung, die Steigerung der Aufenthaltsqualität und die Begrünung des Stadtraums wird die Mobilität gefördert und die Lebensqualität im Altstadtzentrum verbessert.

Die wichtigsten Fragen und Erkenntnisse aus vergangenen Konzepten zur Stadtpromenade sind:

"Einkaufszentrum Stadtpromenade"



Die Krise des stationären Einzelhandels verändert die Innenstadt. Im Laufe der letzten Dekade hat sich in den Konzeptpapieren das Bild einer attraktiven Raumentwicklung der Stadtpromenade hauptsächlich auf die Versorgung und Reaktivierung der Fläche über den Einzelhandel gestützt. Doch der stationäre Einzelhandel ist rückläufig, wie Leerstände und die Schließung von Galeria Karstadt bezeugen. Die Corona Pandemie beschleunigte nochmals diesen Prozess. In der Stadtentwicklung hat es dementsprechend einen Perspektivwandel gegeben: der gebaute und öffentliche Raum im Zentrum muss vor allem seinem gesellschaftlichen Nutzungszweck zugeführt werden und neben der zentralen Versorgung auch einen sozialen Raum bieten.

"Neuer Wohnraum"



Punktueller Wohnbau auf der Stadtpromenade? Laut dem Bebauungsplan von 2016 ist Wohnraum ab dem zweiten Obergeschoss auf dem Grundstück möglich. Auch vor dem Hintergrund des Rückkaufs durch die GWC als Wohnungsbaugesellschaft und ihrem Auftrag, wirtschaftlich zu handeln, sollte man punktueller Wohnbau in die langfristigen Überlegungen und Planungen mit einbeziehen.

"Attraktiver Aufenthaltsort, ein Teil des Grünrings"



Stadtpromenade als Modellprojekt für den inneren Grünring? Die Anknüpfung und der Ausbau des inneren Grünrings, sowie der Radinfrastruktur sind Schlüsselemente neuerer Entwicklungskonzepte. Die Stadtpromenade könnte als Teil einer noch größeren Idee ein Zeichen setzen: Der Ringschluss und die Attraktivierung des inneren Grünrings als ideellen und infrastrukturellen, blaugrünen Bezugsraum für die Cottbuser Innenstadt.

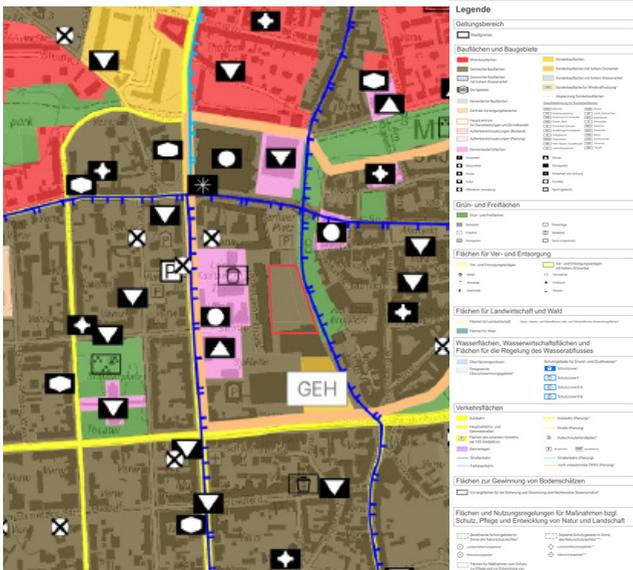
"Zukunftsort Stadtpromenade"

Bestehendes Baurecht

Flächennutzungsplan

Mithilfe des Flächennutzungsplans lässt sich die städtebauliche Entwicklung von Gemeinden steuern. Er gehört zur untersten Ebene der Raumordnung in Deutschland, welche auch als Bauleitplanung bezeichnet wird. Neben dem Flächennutzungsplan gehört auch der Bebauungsplan zu dieser Ebene. Als Regelwerk dient dabei das Baugesetzbuch.

Beim Flächennutzungsplan handelt es sich um eine grafische Darstellung des Gemeindegebiets, bei der die gesamte Bodennutzung der jeweiligen Gemeinde zu erkennen ist. Dabei werden zum Beispiel Wohngebiete, Gewerbegebiete und Ackerflächen dargestellt. Auch Industrieflächen, Grünflächen und Flächen, die der Allgemeinheit dienen, sind im Plan verzeichnet. Änderungen können jederzeit vorgenommen werden. Zu beachten ist, dass das wesentliche Ziel nicht die Darstellung des aktuellen Zustandes ist, sondern vielmehr die zukünftige Nutzung der Gemeindeflächen im Fokus steht.



Auszug des Flächennutzungsplans mit Stadtpromenade 17-19 (rot umrandet)

Laut dem aktuellen Entwurfsstand (2023) des Flächennutzungsplans von Cottbus/Chósebus entspricht das Grundstück „Stadtpromenade“ dem Gebietstypus Gemischte Baufläche. Dieser Gebietstypus beschreibt ein breites Spektrum von Baugebieten mittlerer Nutzungsintensität und -dichte. Dazu gehören typische „Gemeingelagen“ in der Innenstadt, erlaubt sind im Rahmen von Bebauungsplänen unter anderem Kerngebiete, sowie Mischgebiete, bzw. urbane Gebiete.

Die zu beplanende Fläche erfüllt keine übergeordnete Bedeutung. Südlich an das Grundstück grenzt großflächiger Einzelhandel auf einer Sonderbaufläche. Im Westen und Norden liegen benachbarte Gemeinbedarfsflächen inklusive Spielplatz, Kultureinrichtung, Schule und öffentlicher Verwaltung. Im Osten, entlang der historischen Stadtmauer und Straßenbahnlinie, ist eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage dargestellt

Bebauungsplan

Nach dem Flächennutzungsplan folgt die Aufstellung des Bebauungsplans (kurz: B-Plan). Hierbei treffen die verantwortlichen Stellen verbindliche Regelungen über die Zulässigkeit für bestimmte bauliche Vorhaben. Der Bebauungsplan ist außerdem Grundstücksscharf und führt bereits die rechtsverbindlichen, planerischen Festsetzungen auf, die für ein Baugenehmigungsverfahren relevant sind.

Baurechtlich wirksam ist aktuell der Bebauungsplan Nr. M/4/100 „Einkaufszentrum Stadtpromenade“ von September 2016, dessen Festsetzungen werden allerdings nicht mehr den aktuellen Anforderungen an die Entwicklung des Grundstücks gerecht. Im Zuge des aktuellen Prozesses „Entwicklungsstudie Stadtpromenade“ wird die Frage zu klären sein, wie man mit dem bestehenden Bebauungsplan umgehen will: Nur Änderungen vornehmen, oder doch gleich aufheben

und einen neuen Bebauungsplan aufstellen? Oder aber nach der Aufhebung ohne einen neuen Bebauungsplan die Stadtpromenade gemäß § 34 BauGB (Entwicklung im Innenbereich) entwickeln?

Es ist stark davon auszugehen, dass die detaillierten Festsetzungen im bestehenden Bebauungsplan, wie beispielsweise den Baulinien (rot, siehe Abbildung), den neuen Erfordernissen und zukünftigen Planungen zuwiderlaufen werden. Hier wird eine Änderung oder Aufhebung des Bebauungsplan unvermeidbar sein.

Hingegen dürfte die Ausweisung als Kerngebiet weniger problematisch sein. Die Entscheidung fiel 2016 auf den Typus Kerngebiet, da Einkaufszentren gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO ausschließlich in Kerngebieten und speziellen Sondergebieten zulässig sind. Daher war damals kein Mischgebiet möglich.

Kerngebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von Handelsbetrieben sowie der zentralen Einrichtungen der Wirtschaft, der Verwaltung und der Kultur (§ 7 Abs. 1 BauNVO). Aber auch Wohnungen unter gewissen Voraussetzungen (Abs. 2 Nr.7), sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche

**Auszug aus dem B-Plan Nr. M/4/100
(Planzeichnung)**

Erdgeschoss (rechts)
und Obergeschoss (links)



und sportliche Zwecke (Abs. 2 Nr.4) sind zulässig. Das Nutzungsspektrum im Kerngebiet könnte folglich als baurechtliche Grundlage auch für die zukünftige Entwicklung der Stadtpromenade dienen.

Allerdings sollte man dieser Stelle ebenfalls über das urbane Gebiet nachdenken: urbane Gebiete dienen dem Wohnen sowie der Unterbringung von Gewerbebetrieben und sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören. Die Nutzungsmischung muss nicht gleichgewichtig sein. (§ 6a Abs. 1 BauNVO)

Also wie nun verfahren? Aufhebung, Änderung oder Neuaufstellung?

Hierzu eine erste Einschätzung aus heutiger Sicht: Grundsätzlich gilt § 1 Abs. 8 BauGB. Die Vorschriften des BauGB zur Aufstellung von B-Plänen gelten nach § 1 Abs. 8 BauGB auch für ihre Änderung, Ergänzung und Aufhebung. Für die Änderung oder Ergänzung kann nach § 13 ein vereinfachtes Verfahren durchgeführt werden: Abs. 1: Werden durch die Änderung oder Ergänzung eines Bauleitplans die Grundzüge der Planung nicht berührt [...] kann die Gemeinde das vereinfachte Verfahren anwenden [...].

Für die Änderung oder Ergänzung kann nach § 13a ein beschleunigtes Verfahren durchgeführt werden, wenn:

- es Entwicklungen im Innenbereich betrifft (z.B. Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen der Innenentwicklung)
- die Grundfläche weniger als 20.000 m² beträgt
- kein Vorhaben vorbereitet oder begründet wird, dass einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) unterliegt
- keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung eines FFH-Gebiets oder eines Europäischen Vogelschutzgebiets bestehen

Was sind die „Grundzüge der Planung“?

Laut dem deutschen Architektenblatt umschreibt das Gesetz in § 31 Abs. 2 BauGB mit dem Begriff „Grundzüge der Planung“ die planerische Grundkonzeption, die den Festsetzungen eines Bebauungsplans zu Grunde liegt und in ihnen zum Ausdruck kommt. Hierzu gehören die Planungsüberlegungen, die für die Verwirklichung der Hauptziele der Planung sowie den mit den Festsetzungen verfolgten Interessenausgleich, und damit für das Abwägungsergebnis, maßgeblich sind.

Ob die Grundzüge der Planung berührt werden, hängt von der jeweiligen Planungssituation ab. Entscheidend ist, ob die Abweichung dem planerischen Grundkonzept zuwiderläuft. Dies zu erkennen setzt eine sorgfältige Auslegung des Bebauungsplans voraus. Unter Umständen muss auf die Aufstellungsvorgänge zurückgegriffen werden. Je tiefer die Befreiung in das Interessengeflecht der Planung eingreift, desto eher liegt der Schluss auf eine Änderung der Planungskonzeption nahe, die nur im Wege der (Um-)Planung möglich ist. Ob es sich bei einer Festsetzung um einen Grundzug der Planung handelt, kann sich auch aus der Festsetzung selbst ergeben, die auszulegen ist.

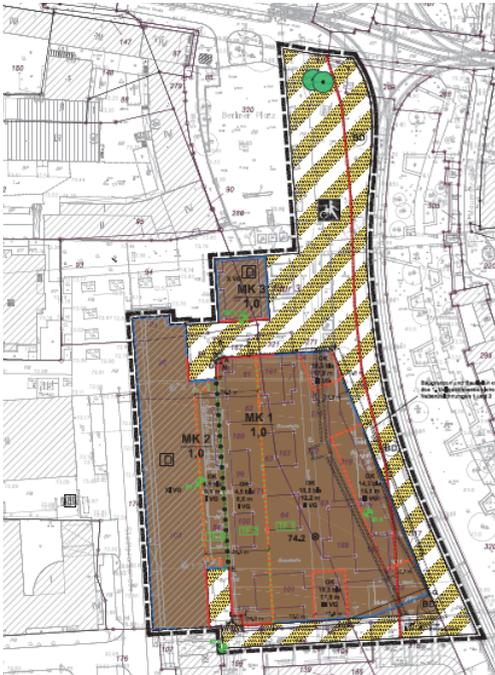
Was sind die Grundzüge des B-Plans M/4/100?

ANGEBOTSBEBAUUNGSPLAN Da es sich aber um einen „Angebotsbebauungsplan“ handelt, ist dieser nicht auf ein konkretes Projekt zugeschnitten, sondern eher allgemein und langfristig ausgerichtet. Die Aufstellung wurde also auf eigene Initiative der Gemeinde aufgestellt, jedoch auf Grundlage einer konkreten städtebaulichen Konzeption (s. 1.6 in der Begründung zum B-Plan).

FESTSETZUNGEN IM B-PLAN Die grafischen und textlichen Festsetzungen sehen ein zwei- bis dreistöckiges, großvolumiges Gebäude mit einer konkreten Kubatur, insbesondere im zweiten und dritten Stock-

werk, vor. Dies ist aus heutiger Sicht die kritischste Festsetzung im Bebauungsplan. Weitere eher unkritische Festsetzungen umfassen:

- Kerngebiet (mit einigen unkritischen Ausnahmen)
- Höhe baulicher Anlagen
- Überschreiten der Baulinie
- Bauweise
- Ausschluss Garagen & Stellplätze
- Dachbegrünung (mind. 1.500 m²)
- Pflanzmaßnahmen
- Maßnahmen zum Artenschutz
- Immissionsschutz
- Zuordnungsfestsetzung
- Werbeanlagen
- Dachform
- Fassadenöffnungen
- Bodendenkmale



WEITERE GRUNDZÜGE DER PLANUNG können aus dem Planungskonzept und dem Inhalt und Ziel des B-Plans entnommen werden. Folgend Punkte aus der Begründung (insb. siehe 1.6 und 2.3).

1. Eine neue Bebauung an dem Standort sollte sich als logisches Bindeglied in der Nord-Süd-Achse zwischen Karl-Liebknecht-Straße und Berliner Platz und in der Ost-West-Achse zwischen August-Bebel-Straße / Galeria Kaufhof / Stadtforum und der Spremberger Straße verstehen und zu einer hohen Attraktivität und Belebung der Stadtpromenade beitragen.
2. Wesentliche Entwurfsaspekte sind:
 - Ausbildung einer Raumfolge entlang der Straßenbahnschienen und Stärkung der Wegebeziehung zwischen BlechenCARRÉ und Stadthalle / Spreegalerie
 - Aufnahme der östlichen Gebäudeflucht des BlechenCARRÉ
 - räumliche Fassung des Berliner Platzes und Ausbildung eines Hochpunktes
 - Südseite: Aufweitung des Platzes am Stadtbrunnen und Ausbildung eines Vorplatzes zwischen EKZ Stadtpromenade und BlechenCARRÉ
 - Fortführung der inneren Erschließung des BlechenCARRÉ im Neubau
3. räumliche und funktionale Verbindung zwischen EKZ Stadtpromenade und dem Erdgeschoss der Wohnscheibe (GWC)
4. Übergeordnetes Ziel ist es, die Innenstadt weiter zu stärken und aufzuwerten und die landesplanerisch zugeordnete Funktion als Oberzentrum durch die Ermöglichung hierfür erforderlicher Angebote und Funktionen weiterzuentwickeln.
5. Die Anlieferung und Entsorgung soll über eine Zufahrt entlang der Straßenbahntrasse von Norden von der Berliner Straße aus erfolgen (Zufahrt über

den Fußgängerbereich, der auch als solcher erhalten bleiben soll).

6. Die Flaniermeile soll einen urbanen Charakter und eine hohe Frequentierung aufweisen, wird aber dennoch eine straßenbahnbegleitende Baumreihe aufnehmen und damit den sogenannten „Grünring“ ergänzen. Ruhebereiche sollen sich hingegen schwerpunktmäßig auf die Flächen östlich der Straßenbahn, entlang der Stadtmauer, konzentrieren.

Empfehlung

Eine grundlegende Änderung des B-Plans erscheint aus heutiger Sicht am sinnvollsten. Da dies nach § 13 aufgrund der nicht zu berührenden Grundzüge der Planung schwierig ist, könnte § 13a besser geeignet sein. Festsetzungen, die bestenfalls zu ändern sind, wären:

- Die Baugrenzen und Baulinien für oberhalb des I. Vollgeschosses entfernen (Nebenzeichnungen 1-3)
- Baulinien in Baugrenzen umwandeln
- Hochpunkte entfernen
- statt Kerngebiet (MK) ein urbanes Gebiet (MU) festsetzen
- ggf. Versetzen der textlich beschriebenen „Baulinie“ zwischen F und E.

Landschaftsplan

In dem Vorentwurf (Stand 2016) ist zu erkennen, dass bis auf ein paar vereinzelte Inseln an Grün- und Freiflächen der gesamte Innenstadtbereich bioklimatisch stark belastet ist.

Mit Blick auf die Karte scheint es, als könnte man nicht oft genug betonen, wie wichtig es für die Cottbuser In-

nenstadt sein wird, den Inneren Grüning zu schließen und ihn resilienter zu machen.

Im aktuellen Prozess wird die Frage zu klären sein, inwiefern die Stadtpromenade als Teil des Grünings zu verstehen ist und dementsprechend, wie stark man bioklimatische Entwurfparameter gewichten möchte. Untersucht werden sollte in dem Zuge auch die Frage, inwiefern über die Stadtpromenade, trotz Wohnscheibe, ein Kaltluftaustausch zwischen der Kaltluftbahn aus dem Westen und dem Inneren Grüning stattfindet.

In der textlichen Begründung zum B-Plan M/4/100 ist man sich der kleinklimatischen Bedeutung des Inneren Grünings aufgrund der Vegetationsstrukturen und den damit verbundenen Klimameliorationsfunktionen (u.a. Staubbildung, Frischluftproduktion) bewusst und schätzt sie hoch ein. Allerdings ist man was die Entlastungsfunktion angrenzender, klimatisch belasteter Gebiete angeht aufgrund der geringen Gesamtgröße des Grünings und der insgesamt wenig dichten Vegetation hingegen skeptischer.

Auszug aus dem Landschaftsplan mit Stadtpromenade 17-19 (rot umrandet)



Die wichtigsten Erkenntnisse aus dem bestehenden Baurecht sind:

1:

KERNGEBIET ODER URBANES GEBIET

Flexibilität zukünftig sichern.



Der Gebietstypus Gemischte Baufläche im Flächennutzungsplan ermöglicht ein breites Entwicklungs- und Nutzungsspektrum. Im Falle einer Änderung oder Neuaufstellung des B-Plans ist die Umwidmung des Grundstück als urbanes Gebiet empfehlenswert. Dies bietet die Möglichkeit einer stark funktionsgemischten Entwicklung, punktuell hoch verdichtet zu bauen, sowie eine gewisse Flexibilität. Dies ermöglicht die Entwicklung der Fläche verträglich mit den finanziellen Rahmenbedingungen zu gestalten.

2:

PROBLEM B-PLAN

Keine städtebauliche Erfordernis mehr für detaillierte Festsetzungen.



Die detaillierten Festsetzungen, wie beispielsweise die Baulinien, im derzeitigen Bebauungsplan M/4/100 werden im aktuellen Prozess wahrscheinlich zum Problem. Es gibt durch den veränderten Entwicklungshorizont für das Grundstück keine städtebauliche Erfordernis mehr die Baulinien, sowie andere detaillierte Festsetzungen, einzuhalten, er würde somit hinfällig werden.

3:

ÄNDERUNG, AUFHEBUNG, NEUAUFSTELLUNG

Den Faktor Zeit mit berücksichtigen.



Es gibt verschiedene Wegen den B-Plan zu ändern, aufzuheben oder neu aufzustellen. Diese sollten im Laufe des KEB Prozesses gemeinsam mit der zukünftigen Nutzungsidee ausgelotet werden. Bei dieser Entscheidung sollte der Faktor Zeit ebenso eine Rolle spielen. Eine Änderung des B-Plans würde nicht so viel Zeit kosten, wie das gesamte Verfahren einer Aufhebung und Neuaufstellung eines Bebauungsplans, inklusive aller Gutachten.

Mikroklima Stadt- promenade-Grünring untersuchen.



Von einem qualifizierten und geschlossenen inneren Grünring um die Altstadt wird sich eine klimatische Entlastung für die Innenstadt erhofft und mit einer Kaltluftschneise argumentiert. Hinsichtlich der erhofften Funktion als Kaltluftschneise ist zu prüfen, ob der Kaltluftaustausch entlang der Promenadenfläche trotz des nach Westen (Kaltluftbahn) abschirmenden Wohnriegels gegeben ist.

Exkurs: Welche Vorteile bietet das Urbane Gebiet (MU) gegenüber Kern- oder Mischgebieten?

Der neue Baugebietstyp „urbanes Gebiet“ erlaubt den Kommunen eine flexiblere Planung. Möglich ist eine höhere Bebauungsdichte und niedrigerer Lärmschutz, als dies bei den bestehenden Kerngebieten (MK) und Mischgebieten (MI) der Fall ist.

In Kerngebieten gelten beinahe dieselben Obergrenzen für die mögliche Ausnutzung der Grundstücksfläche in Bezug auf die Grund- und Geschossfläche sowie die Baumasse (§ 17 BauNVO). Die Wohnnutzung ist allerdings dort deutlich stärker eingeschränkt als im urbanen Gebiet, wo die Wohnnutzung sogar überwiegen darf. Denn die Baunutzungsverordnung regelt ausdrücklich, dass Wohnen und Gewerbe im urbanen Gebiet nicht in einem ungefähr gleichen Mischungsverhältnis vorliegen müssen. Diese Flexibilität, die das urbane Gebiet nun möglich macht, stellt den wichtigsten Unterschied zum Mischgebiet dar. Dort wird nur das qualitativ und quantitativ gleichwertige Nebeneinander von Gewerbe und Wohnen zugelassen.

3. PERSPEKTIVEN

Perspektiven der Bürgerschaft

Dass die Bürger*innen von Cottbus /Chósebus ein Bedürfnis nach Koproduktion von städtischen Räumen hat, zeigen der große Andrang und die zahlreiche Teilnahme an den bisherigen Beteiligungsformaten zur Innenstadtentwicklung. Die Beteiligungen der letzten drei Jahre zeichnen ein deutliches Bild davon, welche Themen die Cottbuser*innen beschäftigen.

2020-2021

Beteiligung Traumfabrik

Das Kollektiv Stadtsucht führte 2020-2021 eine selbstinitiierte Beteiligungsaktion durch, bei der auf Postkarten Visionen in einen perspektivisch umrissenen Stadtraum eingezeichnet, beschrieben und eingereicht werden konnten. Knapp 100 Zeichnungen entstanden, sowohl von Erwachsenen, als auch von Kindern aus Cottbus /Chósebusz.



© Kollektiv Stadtsucht



© Kollektiv Stadtsucht



© Kollektiv Stadtsucht

Die wiederkehrend auftauchenden Vorschläge waren:

44%

Grünflächen
/ Park

29%

Wasserbecken
/ Brunnen
/ Springbrunnen

27 %

Spielplatz

13%

Pavillon
/ Sternchen Pavillon

12%

Markthalle

Unter den Teilnehmenden hegen die meisten den Wunsch, die Freifläche für die Naherholung zu nutzen, gestalterisch umgesetzt in Form einer Grünfläche, sowie zum Teil auch Wasserflächen. Rund ein Viertel der Visionen befasst sich auch mit dem Bedürfnis nach Spiel und Sport für Jung und Alt. Zudem greifen einige die ehemalige Platzgestaltung mit dem Stadtbrunnen, der Fußgängerbrücke und der aufgelockerten Pavillon-Bebauung samt der markanten Mokka-Milch-Bar "Sternchen" wieder auf. Auch gibt es einige Vorschläge, die Versorgung zurück auf die Fläche der Stadtpromenade zu holen. Dabei liegt in den Zeichnungen meist der Fokus auf Gastronomie und Lebensmittel in Form von kleinen Buden, einer Markthalle oder Pavillions.



© Kollektiv Stadtsucht

Grün



Die folgende Wortwolke wurde nach Durchsicht aller Postkarten der Traumfabrik erstellt:

2020-2022

Bürgerinitiative "Schönes Cottbus"

Von 2020 bis 2022 gab es regelmäßige Veröffentlichungen einer Bürgerinitiative "Schönes Cottbus" unter dem Titel "Schandfleck", die sich (kritisch) mit der Entwicklung der Fläche auseinander gesetzt hat.

2022

Meine Stadt der Zukunft

Im Rahmen der Landesinitiative wurden Kinder und Jugendliche mit Hilfe von Gamification an der Stadtentwicklung und deren Meta-Themen aktiv beteiligt. Durch die Gamification verlagerte sich der Beteiligungsraum in die für Kinder und Jugendliche gewohnte Umgebung von Minecraft. Mit Hilfe eines Influencers (TheJoCraft), entwickelten sie ihre jeweilige Vorstellung der Cottbuser Innenstadt. Bei dem Modellvorhaben stand die Erprobung des Beteiligungsformates im Vordergrund und es war den Kindern- und Jugendlichen frei gestellt, für welchen konkreten Ort sie eine Idee entwickeln wollten. Einige beschäftigten sich auch mit der Stadtpromenade, wobei die Idee von Grün-, Aufenthalts- und Bewegungsräumen bis hin zu kleinen Einkaufsmöglichkeiten reichten.



© Marco Laske





© Martin Maleschka, Christoph Schulze



2022

Die Stadtentdecker

Im Jahr 2022 beschäftigte sich die 6. Klasse der Regine-Hildebrandt-Grundschule in ihrer Abschlussarbeit intensiv mit der Stadtpromenade. Dabei stand das Erforschen, Recherchieren und Verstehen des Ortes genauso im Fokus, wie die Entwicklung von neuen Nutzungsideen. Diese waren alle baulich geprägt, wobei es allen wichtig war einen Ort des Treffens, des Verweilens und des Erlebens zu schaffen, der für alle Generationen nutzbar ist.

2023

Online-Beteiligung Innenstadt 4.0

Im November-Dezember 2023 hat die AG.URBAN online und analog mittels Fragebögen ein Stimmungsbild der Bürger*innen bezüglich der Visionen für Cottbus/Chósebusz erfragt. 208 Cottbuser*innen nahmen teil. Die Genese aus ihren Äußerungen zur Stadtpromenade lautet:

- Die Stadtpromenade soll ein Treffpunkt sein.
- Die Stadtpromenade soll als Grünraum oder Park entwickelt werden.
- Die Stadtpromenade sollte als zentraler Marktplatz fungieren, die Brache muss dabei als Platz in Verbindung mit den umliegenden Plätzen gedacht werden. Hierfür ist zudem eine qualitativ hochwertige, markante Platzgestaltung notwendig.
- Die temporäre Spiel- und Sportmaßnahme auf der Brache wird positiv aufgenommen. Insbesondere mehr vielfältige Bewegungsangebote werden sich gewünscht.
- Die Cottbuser*innen legen viel Hoffnung in der Neugestaltung der Brache.
- Eine koproductive Entwicklung und Gestaltung der Brache ist wünschenswert und notwendig.

2023

Kinderstadt

Im Juli 2023 hat die AG.URBAN mit Kindern und Jugendlichen aus Cottbus /Chóśebuz eine Zukunftsvision für die Innenstadt erarbeitet. Mit Hilfe verschiedener Medien und Materialien, wie Collagen, Lego und selbst generierten KI-Bildern konnten die Beteiligten ihre Vorstellungen von der Cottbuser Innenstadt der Zukunft darstellen. Am häufigsten wurde dabei Spiel, Sport und Freizeit thematisiert, sowie Mobilität und Verkehr. Auch Grün- und Naturräume in der Stadt spielten eine große Rolle. Es kam auch heraus, dass sich mehr Spiel und Sportplätze gewünscht werden. Und zwar solche, die spannend gestaltet, altersübergreifend, naturnah, kostenlos und schattig gestaltet sind. Zudem wurde deutlich, dass die Kinder und Jugendlichen sich mehr Sicherheit wünschen, sowohl in den Straßen, als auch auf Spielplätzen und allgemein in Parks. Weitere Wünsche waren:



- Mehr Bäume
- Orte nur für Kinder (Schwimmbäder, Spielplätze)
- Kostenlose Orte (Schwimmbäder, Natur- & Spielräume)
- Kühlende Orte (Schatten, Schneekanonen für Sportplatz)
- Raum für Tiere und Natur (Naturschutzgebiete, Wiesen)
- Spannende Orte (Labyrinth, Kletterspielplatz)



2023

ModellSTADTerkundung

Bei der alljährlichen Veranstaltung wurde 2023 die Gelegenheit genutzt, mit den Teilnehmenden ins Gespräch zu kommen. Dabei wurde auch gefragt: „Welche Themen sind zukünftig wichtig für die Cottbuser Innenstadt?“

Für die Beteiligten stand vor allem Natur und Umwelt im Fokus. Hier wünschen sich die Cottbuser*innen in Zukunft mehr Stadtnatur und verschiedene Arten der Begrünung wie z. B.: begrünte Fassaden und Dächer, Bepflanzung für die Artenvielfalt und schöne Optik; sowie mehr kleine Parks/ Bäume/ Schatten mit Sitzgelegenheiten, aber auch Spring- und Trinkbrunnen. Neben ästhetischen Aspekten und Aufenthaltsqualität geht es den Bürger*innen hier auch um gesamtstädtische ökologische und klimatische Effekte um Zuge des Klimawandels.



© Marco Laske



FAZIT

Die wichtigsten Aspekte zur Entwicklung der Stadtpromenade und des Stadtzentrums für die Cottbuser*innen sind:

1.

Stadtpromenade nicht versiegeln, sondern als Grünraum gestalten!

NATUR UND UMWELT Aus den Beteiligungsformaten haben wir gelernt, dass die Cottbuser Innenstadt qualifizierter begrünt und klimatisch abgekühlt werden soll. Das ist allen Bevölkerungsgruppen ein großes Anliegen. Die Stadtpromenade gehört wie der Grüning zu den wenigen zentralen, unversiegelten Freiflächen.

2.

Ort mit Aufenthaltsqualität und identitätsstiftender Architektur schaffen!

STADTBILD UND KULTUR Auf der Fläche der Stadtpromenade fehlt den Cottbuser*innen Aufenthaltsqualität, die zum Spazieren und Verweilen einlädt, sowie die Versorgung mit vielseitigen Kultur-, Sport- und Freizeitangeboten und öffentlichen Toiletten. In Erinnerung an die Mokka-Milch-Eisbar, die gegen den Willen vieler Cottbuser*innen abgerissen wurde, wünschen sich viele auf der Stadtpromenade wieder einen den Stadtraum prägenden Bau mit identitätsstiftender Architektur.

3.

Treffpunkte für Jung und Alt (ohne Konsumzwang) gestalten!

FREIZEITANGEBOTE Aus der Kinderstadt haben wir gelernt, dass es an Orten für Spiel, Sport und Freizeit für Kinder und Jugendliche in der Innenstadt aktuell mangelt. Unter anderem durch die ModellSTADTerkundung wurde deutlich, dass für ältere Menschen konsumfreie Orte zur Pflege sozialer Kontakte besonders wichtig sind, bei ihnen stehen Parks und Grünflächen sowie gastronomische Angebote als Orte für gemeinsame Freizeitaktivitäten hoch im Kurs. Auf der Fläche der Stadtpromenade kann eine multifunktionale und altersgerechte Gestaltung mit sozialen, sowie Sport- und Bewegungsangeboten besonders befähigend wirken und die Lebensqualität für die ganze Stadtgesellschaft steigern.



4.

Zentrale Erkenntnisse



Chancen und Herausforderungen

Der Kommunale Entwicklungsbeirat (KEB) zur Entwicklung der Cottbuser Stadtpromenade hat seine Arbeit aufgenommen. Dank diesem modellhaften und kooperativen Entwicklungsprozess besteht die einmalige Chance einer bedarfsgerechten und zukunftsorientierten Neugestaltung der Stadtpromenade, gestützt durch die breite Bevölkerung. Ein echtes Imageprojekt für die Stadt. Verschiedene Herausforderungen und Etappenziele werden diesen Prozess begleiten und lenken.

Wirtschaftlichkeit bewahren

Eine Tochtergesellschaft der Gebäudewirtschaft Cottbus GmbH (GWC), die Entwicklungsgesellschaft Stadtpromenade Cottbus GmbH (ESC), hat als kommunale Gesellschaft die Fläche übertragen bekommen. Als solche muss die ESC bei der Entwicklung ihrer Liegenschaften auf Wirtschaftlichkeit achten.

Die Zeit wird dabei als entscheidender Faktor eine Rolle spielen. Zum einen haben wir aus dem hohen Interesse an den Beteiligungsformaten gelernt, dass der große Wunsch der Cottbuser*innen darin besteht, so schnell wie möglich die Stadtpromenade wieder nutzen zu können und zum anderen sollte bei der langfristigen Planung die Dauer der damit verbundenen formalen (baurechtlichen) Prozesse mit in die Entscheidungsfindung einfließen. (s. S. 49)

Ein weiterer wirtschaftsrelevanter Aspekt ist die Planungssicherheit, dieses ergibt sich aus der Festsetzung des Gebietstypus im Bebauungsplan. Flexibilität in den Nutzungen baurechtlich zu verankern würde der Entwicklungsgesellschaft auch langfristige Planungssicherheit verschaffen. (s. S. 49)

Im weiteren Prozess wird sich herauskristallisieren, welcher Teil der Fläche bebaut und aufgesattelt, und welche Nutzung(smischung) dem bestehenden Kellergeschoss zugewiesen wird. Eine punktuelle Wohnbebauung sollte im Rahmen der Beteiligung ebenso diskutiert werden (s. S. 49). Ebenso die Frage nach dem Einzelhandel insbesondere an diesem Standort sollte mit in die Überlegungen einfließen. (s. S. 37)

Koproduktion und Einbezug der Stadtgesellschaft

Der KEB und die prozessbegleitenden Beteiligungsveranstaltungen ermöglichen eine Konsensfindung zur zukünftigen Nutzung und Gestalt der Stadtpromenade. Aus den bisherigen Beteiligungen zur Stadtpromenade und zur Innenstadt im Allgemeinen haben wir gelernt, dass konsumfreie Treffpunkte für Jung und Alt in der Innenstadt aktuell fehlen und der Wunsch nach ihnen groß ist. (s. S. 61)

Dass die Stadtpromenade sich wieder zu einem identitätsstiftenden Ort der Innenstadt entwickelt, wünschen sich ein Großteil der befragten Cottbuser*innen. Dabei prägt die nostalgische Erinnerung an die Promenade mit dem ikonischen Sternchen-Pavillon die Erwartungen. (s. S. 61).

Über die Stadtpromenade hinaus, könnte der ko-produktive Ansatz beispielhaft auch für ein weiteres Schlüsselprojekt, den inneren Grünring, der Cottbuser Innenstadt vorangehen. Ob die Freifläche auf der zukünftigen Stadtpromenade als Teil des Grünrings entwickelt werden soll, wird sich im Rahmen des Prozesses ergeben. (s. S. 61)

Die Krise des stationären Einzelhandels in der Cottbuser Innenstadt erfordert neue Antworten, Der Einzelhandel allein kann für die Belebung der Innenstadt nicht mehr sorgen, sodass dahin gehend neue Ansätze einer qualifizierten Funktionsmischung gemeinsam mit den Cottbuser*innen gefunden werden sollten. (s. S. 37)

Klimatische Aspekte

Eines haben die bisherigen Beteiligungsformate gemein: der Wunsch nach weniger Versiegelung und mehr Grünraum in der Innenstadt. Die Stadtpromenade als Fläche erscheint für viele Cottbuser*innen als prädestiniert für einen urbanen und kühlenden Erholungsraum. Ein ausgewogenes Verhältnis zwischen Bebauung und Freiraum herzustellen, wird entscheidend für den (klimatischen) Erfolg des Projekts sein. (s. S. 61) Weitere klimapositive Effekte ließen sich beispielsweise mittels Fassaden- und Dachbegrünung erwirken.

Die Verwebung der Stadtpromenade mit dem inneren Grünring wurde auf zahlreichen Beteiligungsveranstaltungen angeregt. Schlagwörter wie Kaltluftschneise und -austausch gilt es über den Prozess hinaus fachlich untersuchen zu lassen.

Baurechtliche Grundlage für künftige Entwicklungen schaffen

Um die Ergebnisse des Beteiligungsprozesses und die Nutzungsideen zu sichern und zu realisieren, müssen baurechtliche Grundlagen geschaffen werden. Diese schon im Rahmen des KEB-Prozesses mitzudenken ist notwendig.

Baurechtlich wirksam ist aktuell der Bebauungsplan Nr. M/4/100 "Einkaufszentrum Stadtpromenade", dessen Festsetzungen nicht den aktuellen Anforderungen an die Entwicklung gerecht werden. Der Bebauungsplan wird somit hinfällig und sollte über eine Änderung oder Neuaufstellung an die derzeitigen und zukünftigen Entwicklungsplänen angepasst werden. (s. S. 49)

Empfehlenswert ist bei der Neuaufstellung des Bebauungsplans die Fläche als urbanes Gebiet umzuwidmen. Dies bietet die Möglichkeit einer stark funktionsgemischten Entwicklung mit einem hohen Anteil kulturelle und soziale Nutzungen, sowie punktuell hoch verdichtet zu bauen. Eine gewisse Flexibilität und die etappenweise Entwicklung der Fläche in mehreren Bauabschnitten gibt der Stadt Cottbus/Chósebusz hinreichend Gelegenheit die Entwicklung der Fläche verträglich mit dem finanziellen Rahmen zu gestalten. (s. S. 49)

Aus den vielseitigen Herausforderungen gilt es iterativ einen konsensgetragenen Entwicklungsplan für die Stadtpromenade auszuloten.

Für die Stadtpromenade in Cottbus/Chósebus, einst ein lebendiges Zentrum und beliebter Treffpunkt, eröffnen sich nach Jahren des Verfalls und Stillstands neue Chancen. In einem groß angelegten Prozess soll bis Mitte 2025 ein gemeinsam getragenes Konzept zur zukünftigen Gestaltung der Fläche entwickelt werden.