Anlage zur StVV V-007/23 – Begründung des öffentlichen Interesses

Städtebauliches Erfordernis zum Handeln aufgrund der Bedeutung des Standortes und der öffentlichen Wahrnehmung

Die im privaten Eigentum liegende, der öffentlichen Nutzung entzogene Brachfläche in der Stadtpromenade stellt aus städtebaulicher und stadtentwicklungsseitiger Betrachtung einen städtebaulichen Missstand im Zentrum der Innenstadt dar. Dies führt zu einer massiven Störung des näheren Ortsbildes, während die Umgebung – auch im Ergebnis einer jahrzehntelangen städtebaulichen Sanierungsmaßnahme „Cottbus – Modellstadt Innenstadt“ – von sanierten Gebäuden mit entsprechenden vielfältigen Nutzungen, Neubauten und aufgewerteten öffentlichen Räumen und Freianlagen geprägt ist. Durch die Brache leiden Attraktivität und Image der Stadt insgesamt mit negativen Auswirkungen auch für Gäste mit touristischen oder kulturellen Zielen bzw. für Beherbergungs- und Veranstaltungsbetriebe sowie insbesondere die öffentliche Wahrnehmung auch durch die Bewohnerinnen und Bewohner.

Damit konterkariert die derzeitige örtliche Situation auch die in den vergangenen Jahrzehnten erfolgten Investitionen der öffentlichen als auch privaten Hand. Daraus folgen insbesondere negative Auswirkungen auf die Attraktivität und die Ausstrahlungskraft des Hauptzentrums, was wiederum zur Beeinträchtigung seiner Präferenz im Hinblick auf die Wettbewerbsstellung gegenüber den stadträumlich peripheren Einkaufslagen führt. Kundenströme werden noch nicht ausreichend in das A-Zentrum gezogen. Ursächlich dafür sind auch die ungenügende funktionale Dichte und Vernetzung der innerstädtischen Hauptgeschäftslagen Blechen Carré/Galeria Kaufhof, Spremberger Straße/Altmarkt und Spreegalerie.

Eine Aktivierung der Fläche Stadtpromenade mit entsprechender Magnetwirkung würde als Bindeglied fungieren. Es würde der mangelnden Einbindung entgegenwirken und die Innenstadt im Wettbewerb stärken. Gelingt dies nicht, steht die Gefährdung der Qualität der Innenstadt und somit der zentralen Versorgungsfunktion der Innenstadt und der raumordnerischen Funktion des Oberzentrums Cottbus/Chósebus zu befürchten.

Zeitlicher Handlungsdruck zur Entwicklung der Fläche

Das Baugrundstück der EKZ GmbH - Stadtpromenade - befindet sich im Spannungsfeld zwischen den Veränderungen der Einzelhandelslandschaft als Folge der Zunahme des Online-Handels und der Corona-Pandemie auf der einen Seite und der derzeitigen Attraktivierung der großflächigen Einzelhandelsangebote am Rand der Stadt auf der anderen Seite. Bedingt durch die Nichtinanspruchnahme dieser stadtstrukturell besonders für die Einzelhandelsnutzung prädestinierte Fläche steht aktuell zu befürchten, dass sich das bereits zwischen innerstädtischen und peripheren Einzelhandelsflächen bestehende Ungleichgewicht hinsichtlich Flächengröße und Anziehungskraft weiter zulasten der Innenstadt verschiebt. Dadurch stünden nicht nur negative Auswirkungen auf den Mikrostandort Stadtpromenade, sondern auf die Innenstadt insgesamt zu befürchten. Dieses Downgrading der Innenstadt hat in Teilen bereits eingesetzt (Fluktuation in Ladengeschäften, Leerstände, vermehrte Gastronomie/Einzelhandelsangebote im Niedrigpreissegment).

Die Aktivierung des Grundstückes an der Stadtpromenade würde – anders als das „Liegenlassen“ – diesem Abwärtstrend entgegenwirken, indem es die bestehenden

Angebotsstrukturen des Einzelhandels ergänzt bzw. miteinander räumlich vernetzt und so unmittelbar zu einer Attraktivitätssteigerung führt. Dabei besteht eine dringende zeitliche Komponente, die nicht zuletzt durch die Gründung einer Bürgerinitiative „Schönes Cottbus“, öffentlichen Positionierungen der benachbarten Centermanagements und wiederkehrenden Einwohneranfragen an die Stadtverordnetenversammlung Ausdruck verliehen wird. Initiativen aus fachaffinen Studierenden haben sich zusammengefunden, Kinder und Jugendliche eigeninitiativ über Kinder- und Jugendbeteiligungsprojekte Stadtentdecker und Meine Stadt der Zukunft mit dem Standort beschäftigt – an der Abschlusspräsentation im Juni 2022 nahm auch Brandenburgs Bauminister Guido Beermann teil.

Weiterer zeitlicher Handlungsdruck entsteht zudem durch die neuen Anforderungen und die Rolle der Stadt im Strukturwandel und seinen Schwerpunktprojekten. Dabei ist die Attraktivität der Innenstadt im Allgemeinen als auch des Standortes im Besonderen hinsichtlich der harten und weichen Standortfaktoren entscheidend für die erforderliche Fachkräftegewinnung und deren Bindung an die Stadt.

Es obliegt dem weiteren Verfahren und Entscheidungen/ Abstimmungen zwischen Kommunalpolitik, Fachverwaltung und Beteiligten, inwiefern die vorhandene planungsrechtliche Grundlage weiter Bestand hat oder Anpassungsbedarf besteht.

Die vordergründige städtebauliche Zielstellung liegt in der Attraktivierung und Wiederherstellung der Funktionsfähigkeit des Standortes Stadtpromenade durch leistungsstarke Handelnde. Haupteinkaufsbereiche Galeria Kaufhof/ Blechen-Carré, Sprem/Altmarkt und Spreegalerie sollen mit attraktiver Gestaltung des Areals Stadtpromenade verknüpft werden.