



---

Beschlussvorlage: II-074/25 StVV  
Geschäftsbereich/Dezernat Geschäftsbereich II - Stadtentwicklung, Mobilität und Umwelt  
Fachbereich Fachbereich 61 - Stadtentwicklung

**Beratungsgegenstand:**

Gestaltungssatzung "Altstadt Cottbus/Chóšebuz" - Satzungsbeschluss

---

**Beschlussvorschlag:**

Die Stadtverordnetenversammlung möge beschließen:  
Die Gestaltungssatzung „Altstadt Cottbus/Chóšebuz“ in der Fassung vom 10.09.2025 (Anlage 1) wird gemäß § 87 Abs. 8 BbgBO als Satzung beschlossen. Der zugehörige Gestaltungsleitfaden (Anlage 2) wird gebilligt.

---

Tobias Schick  
Oberbürgermeister

<p><b><u>Beratungsergebnis des HA/der StVV:</u></b></p> <p><input type="checkbox"/> einstimmig      <input type="checkbox"/> mit Stimmenmehrheit</p> <p><input type="checkbox"/> laut Beschlussvorschlag</p> <p><input type="checkbox"/> mit Veränderungen (siehe Niederschrift)</p>	<p><b>Beschluss-Nr.:</b></p> <p>Tagung am:                      TOP:</p> <p>Anzahl der <b>Ja</b>-Stimmen:</p> <p>Anzahl der <b>Nein</b>-Stimmen:</p> <p>Anzahl der <b>Stimmenthaltungen</b>:</p>
--	--

### **Problembeschreibung/Begründung:**

Über die vorliegende Beschlussvorlage wurde im Februar in den Fachausschüssen, im Hauptausschuss und in der Stadtverordnetenversammlung in der Informationsvorlage II-005 I-StV informiert. Wie angekündigt soll nun die Satzung beschlossen werden.

### Anlass

Im Rahmen des Abschlusses zur städtebaulichen Gesamtmaßnahme „Modellstadt Cottbus – Innenstadt“ hatte die Stadt Cottbus/Chósebuz die Pflicht gegenüber den Fördermittelgebern (Bund/Land) darzulegen, wie künftig in geeigneter Weise die im Rahmen der Innenstadtsanierung unter hohem Fördermitteleinsatz erzielten Ergebnisse erhalten und in positiver Weise weitergestaltet werden können.

Die Sanierungsziele werden bereits durch die Denkmalbereichssatzung „Westliche Stadterweiterung“ und die Gestaltungssatzung „Cottbus-Altstadt“ (1998) gesichert und weiter fortgeführt. Zusätzlich stehen weitere Bereiche des Sanierungsgebietes unter Denkmalschutz. Allerdings sind zwei entscheidende Gebiete derzeit nicht durch entsprechende Sicherungsinstrumente abgedeckt (s. Anlage 3), für diese wird derzeit jeweils eine Erhaltungssatzung erarbeitet.

Die Gestaltungssatzung von 1998 hat sich als Steuerungsinstrument der letzten Jahrzehnte etabliert und in regelmäßiger Anwendung bewährt. Mit der Aktualisierung wird die Gestaltungssatzung nun entsprechend § 87 BbgBO auf die gegenwärtigen Rahmenbedingungen angepasst: Einige Vorgaben der ursprünglichen Satzung entsprachen nicht mehr dem aktuellen Baurecht. Außerdem machen neue Anforderungen, wie z. B. die erneuerbare Energiegewinnung, ergänzende Regelungen erforderlich.

### Lage / räumlicher Geltungsbereich – „Altstadt Cottbus/Chósebuz“

Die Satzung gilt für das Gebiet der Altstadt, wie sie noch heute im Wesentlichen durch die historische Stadtmauer bzw. die ehemaligen Wallanlagen begrenzt wird, sowie für den bebauten Bereich südwestlich der Straße Am Turm (Am Turm 22-25a, Stadtpromenade 3-4, Spremberger Straße 18-19) und im Osten für die bebauten Bereiche bis ans Spreeufer (Am Spreeufer 3-12, Sandower Straße 17-19, Goethestraße).

Der Geltungsbereich wird somit im Vergleich zur rechtskräftigen Gestaltungssatzung von 1998 nach Osten bis zur Spree erweitert.

### Ziel der Gestaltungssatzung

Der Wunsch nach einer qualitätvollen Gestaltung der Stadt Cottbus/Chósebuz und insbesondere der historischen Altstadt wird von Einwohnerinnen und Einwohnern, Händlerinnen und Händlern sowie den Betreiberinnen und Betreibern gastronomischer Einrichtungen regelmäßig formuliert. Außerdem war die Gestaltungsthematik wiederholt Gegenstand der Sitzungen der AG Innenstadt.

Das Ziel dieser Satzung bestand und besteht darin, den städtebaulichen Charakter und das Stadtbild der Cottbuser Altstadt zu bewahren. Die Altstadt ist ein eingetragenes Flächendenkmal und soll in seiner Unverwechselbarkeit erhalten bleiben und positiv weiterentwickelt werden. Die Gestaltungssatzung regelt gestalterische Details zu Fassaden,

Fenstern, Dächern, Außen- und Werbeanlagen. Die Regelungen sollen außerdem bewirken, dass im Rahmen von Baumaßnahmen das baugeschichtlich begründete Erscheinungsbild und die Einfügung von Gebäuden und Nebenanlagen in die historische Stadtstruktur berücksichtigt werden. Für Neubauten soll eine zeitgemäße und eigenständige Architektur- und Formsprache unter Respektierung des historischen Umfeldes ermöglicht werden.

Für den Umgang mit der Satzung und als Hilfestellung für die Bürgerinnen und Bürger wurde parallel zur Gestaltungssatzung ein Gestaltungsleitfaden (s. Anlage 2) erarbeitet. Dieser beinhaltet Erläuterungen zum Satzungstext sowie Skizzen und positive Beispiele aus der Cottbuser Altstadt und dient somit als Handlungsleitfaden und trägt zum Verständnis der Satzung.

### Verfahrensstand

Im April 2023 wurde das Planungsbüro GRAS\* (Dresden) unter Einsatz von Fördermitteln aus dem Bundesprogramm Zukunftsfähige Innenstädte und Zentren (ZIZ) mit der Erstellung einer Erhaltungs- und einer Gestaltungssatzung beauftragt.

Ein frühzeitiges Beteiligungsformat im Rahmen der Nacht der kreativen Köpfe (NDKK) 2023 hat das erhebliche Interesse der Bürgerschaft an einer nachhaltig gestalteten Altstadt untermauert. Mehrheitlich befürworteten die Befragten den Einsatz von Gestaltungsvorgaben.

Nach einer umfassenden Auseinandersetzung mit den Regelungen der bestehenden Satzung, Vor-Ort-Begehungen, der Auswertung der NDKK und einer intensiven Bestands- und Stadtbildanalyse wurde in Abstimmung mit den zu beteiligenden Fachbereichen ein Entwurf des überarbeiteten Satzungstextes erarbeitet. Dieser wurde vom 19.05.2025 bis zum 19.06.2025 im Internet veröffentlicht und im Foyer des technischen Rathauses offengelegt, in diesem Zeitraum hatten sowohl die Öffentlichkeit als auch die Träger öffentlicher Belange (TöB) die Möglichkeit eine Stellungnahme abzugeben. Zusätzlich zu dieser Offenlage fand am 04.06.2025 eine Informationsveranstaltung für interessierte Bürgerinnen und Bürger sowie für Vertreterinnen und Vertreter der IHK, des Cottbuser Altstadtvereins e.V. und des Bürgervereins Cottbus Mitte e.V statt.

Aufgrund der eingegangenen Hinweise wurden einzelne Sachverhalte sowohl im Satzungstext als auch im Gestaltungsleitfaden konkretisiert oder redaktionell ergänzt. Außerdem wurden notwendige Anpassungen am Entwurf der Gestaltungssatzung vorgenommen. Zum einen wurde die allgemeine Genehmigungspflicht zu einer Erlaubnispflicht von Werbeanlagen abgeändert und zum anderen erfolgte eine Konkretisierung der östlichen Begrenzung des Geltungsbereiches im Lageplan.

Aufgrund dieser Änderungen wurde die Gestaltungssatzung im Zeitraum vom 15.09.2025 bis zum 06.10.2025 erneut im Internet veröffentlicht und im Rathaus offengelegt.

Da die Effektivität dieses Regelungsinstrumentes unmittelbar von seiner Bekanntheit abhängig ist, soll im Anschluss an den hier in Rede stehenden Satzungsbeschluss die Öffentlichkeitsarbeit im Zusammenhang mit der Gestaltungssatzung intensiviert werden, um bereits im Vorfeld von Umgestaltungen oder baulichen Maßnahmen mit den Bürgerinnen und Bürgern zu Ihren Gestaltungsabsichten ins Gespräch zu treten, bevor es zu gestalterischen Fehlentwicklungen kommt.

### Beteiligung Bürgervereine

Der Bürgerverein Mitte wurde an 07.11.2025 zu den Satzungsunterlagen und dem angestrebten Satzungsbeschluss beteiligt und um Stellungnahme gebeten.

#### *Anlagen:*

- *Anlage 1: Gestaltungssatzung „Altstadt Cottbus/Chósebuz“ mit Anlagen*
- *Anlage 2: Gestaltungsleitfaden zur Gestaltungssatzung*
- *Anlage 3: Übersichtsplan der Geltungsbereiche - Denkmale / Flächendenkmale*

---

### **Finanzielle Auswirkung**

#### **Finanzielle Auswirkungen: Keine**

1. Gesamtkosten

2. Sicherstellung der Finanzierung

3. Folgekosten

---

**1. Haushaltmäßige Auswirkungen auf den Ergebnis-/Finanzhaushalt:**

Ja  Nein

Ergebnishaushalt: Produkt/Sachkonto

Erträge:

Aufwand:

Finanzhaushalt: Produkt/Sachkonto

Einzahlungen:

Auszahlungen:

**2. Deckung der Aufwendungen/Auszahlungen:**

Ergebnishaushalt: Produkt/Sachkonto

Erträge:

Aufwand:

Finanzhaushalt: Produkt/Sachkonto

Einzahlungen:

Auszahlungen:

**Stellungnahme der Fachbereiche**

---

Beratungsfolge	Termin	Status	Zuständigkeit
Ausschuss für Bau und Verkehr	11.03.2026	öffentlich	Vorberatung
Ausschuss für Umwelt, Ordnung und Sicherheit	12.03.2026	öffentlich	Vorberatung
Hauptausschuss	18.03.2026	öffentlich	Kenntnisnahme
Stadtverordnetenversammlung	25.03.2026	öffentlich	Entscheidung

Ortsbeiräte:

<input type="checkbox"/> OBR Branitz	<input type="checkbox"/> OBR Dissenchen/Schlichow	<input type="checkbox"/> OBR Döbbrick/Maiberg
<input type="checkbox"/> OBR Gallinchen	<input type="checkbox"/> OBR Groß Gaglow	<input type="checkbox"/> OBR Kahren

<input type="checkbox"/> OBR Kiekebusch	<input type="checkbox"/> OBR Merzdorf	<input type="checkbox"/> OBR Saspow
<input type="checkbox"/> OBR Sielow	<input type="checkbox"/> OBR Skadow	<input type="checkbox"/> OBR Willmersdorf

Bürgervereine:

<input checked="" type="checkbox"/> Mitte	<input type="checkbox"/> Sandow	<input type="checkbox"/> Spremberger Vorstadt
<input type="checkbox"/> Madlow / Sachsendorf	<input type="checkbox"/> Ströbitz	<input type="checkbox"/> Schmallwitz