

# Satzung zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebietes „Innere Südvorstadt“ (städtebauliche Erhaltungssatzung) – Stand 07.10.2025

Auf Rechtsgrundlage des § 172 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. September 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) in Verbindung mit § 3 Abs. 1 der Kommunalverfassung des Landes Brandenburg (BbgKVerf) vom 18. Dezember 2007 (GVBl. I/07, [Nr. 19], S. 286), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 30. Juni 2022 (GFBl. I/22, [Nr. 18], S. 6) erlässt die Stadt Cottbus/Chósebus folgende Erhaltungssatzung zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebietes auf Grund seiner städtebaulichen Gestalt „Innere Südvorstadt“.

## **§ 1 Räumlicher Geltungsbereich**

Der räumliche Geltungsbereich der Satzung wird begrenzt:

- im Norden durch die Karl-Liebknecht-Straße und den Brandenburger Platz zwischen Roßstraße und Briesmannstraße,
- im Westen durch die Roßstraße zwischen Karl-Liebknecht-Straße und Schwanstraße und die Tiegelgasse,
- im Süden durch die Bürgerstraße und die Feigestraße
- im Osten durch den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. M/7/17 „Ostrower Business Park“

Der Geltungsbereich ist in beigefügtem Lageplan dargestellt.

Der Plan mit der Gebietsabgrenzung im Maßstab 1:2.500 ist Bestandteil dieser Satzung (Anlage 1).

## **§ 2 Sachlicher Geltungsbereich**

Die Satzung dient der Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebietes aufgrund seiner städtebaulichen Gestalt, der Stadtgestalt, der Struktur sowie des Ortsbildes nach Maßgabe des § 172 BauGB.

Sie gilt unbeschadet der Bestimmungen der Brandenburgischen Bauordnung (BbgBO) zur Genehmigungspflicht baulicher Anlagen auch für solche Vorhaben, Maßnahmen und Anlagen, die nach der BbgBO oder nach sonstigen gesetzlichen Vorschriften nicht genehmigungsbedürftig sind.

## **§ 3 Genehmigungspflicht und Versagungsgründe**

(1) Zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebiets bedürfen

- der Rückbau,
- die Änderung oder
- die Nutzungsänderung sowie
- die Errichtung

baulicher Anlagen der Genehmigung.

Vom Genehmigungsvorbehalt ausgenommen sind innere Umbauten und Änderungen, die das äußere Erscheinungsbild der baulichen Anlage nicht verändern.

(2) Die Genehmigung kann bei Maßnahmen wie Rückbau, Änderung oder Nutzungsänderung versagt werden, wenn die bauliche Anlage allein oder im Zusammenhang mit anderen baulichen Anlagen von stadtbildprägender oder sonst von städtebaulicher, insbesondere geschichtlicher oder künstlerischer Bedeutung ist.

(3) Die Genehmigung zur Errichtung einer baulichen Anlage kann versagt werden, wenn das Ortsbild oder die städtebauliche Gestalt des Gebietes durch die beabsichtigte bauliche Anlage beeinträchtigt wird.

(4) Die Satzung gilt unbeschadet bestehender Bebauungspläne, der Genehmigungspflicht baulicher Anlagen nach BbgBO und der Erlaubnispflicht für bauliche Maßnahmen an oder in Gebäuden nach § 9 des Brandenburgischen Denkmalschutzgesetzes (BbgDSchG) in der jeweils geltenden Fassung.

#### **§ 4 Ausnahmen**

(1) In den in § 26 Nr. 2 BauGB bezeichneten Zwecken dienende Grundstücke und die in § 26 Nr. 3 BauGB in der jeweils geltenden Fassung bezeichneten Grundstücke sind von der Genehmigungspflicht nach § 2 dieser Satzung ausgenommen.

(2) Abweichend können durch verbindliche Regelungen in Bebauungsplänen oder durch gesonderte Satzungsregelungen weitere Ausnahmen festgelegt werden.

#### **§ 5 Genehmigungsverfahren**

(1) Für baugenehmigungsfreie Vorhaben gemäß § 61 BbgBO wird die Genehmigung durch die Stadt Cottbus/Chósebus erteilt. Diese Genehmigung lässt andere öffentlich-rechtliche Vorschriften, nach denen eine Genehmigung, Erlaubnis oder Bewilligung erforderlich ist, unberührt.

(2) Wird in den Fällen des § 3 (2) und (3) dieser Satzung die Genehmigung versagt, kann der Eigentümer von der Stadt Cottbus/Chósebus unter den Voraussetzungen des § 40 Abs. 2 BauGB die Übernahme des Grundstücks verlangen; § 43 Abs. 1, 4 und 5 BauGB sowie § 44 Abs. 3 und 4 BauGB sind entsprechend anzuwenden.

(3) Vor Entscheidung über den Genehmigungsantrag hat die Stadt Cottbus/Chósebus mit dem Eigentümer oder sonstigen zu Unterhalt Verpflichteten die für die Entscheidung erheblichen Tatsachen gemäß § 173 Abs. 3 Satz 1 BauGB zu erörtern.

#### **§ 6 Ordnungswidrigkeiten**

Wer eine bauliche Anlage im Geltungsbereich dieser Erhaltungssatzung ohne die erforderliche Genehmigung zurückbaut oder ändert, handelt gemäß § 213 Abs. 1 Nr. 4 BauGB ordnungswidrig und kann gemäß § 213 Abs. 3 BauGB mit einer Geldbuße bis zu 30.000,00 (dreißigtausend) Euro geahndet werden.

#### **§ 7 Inkrafttreten**

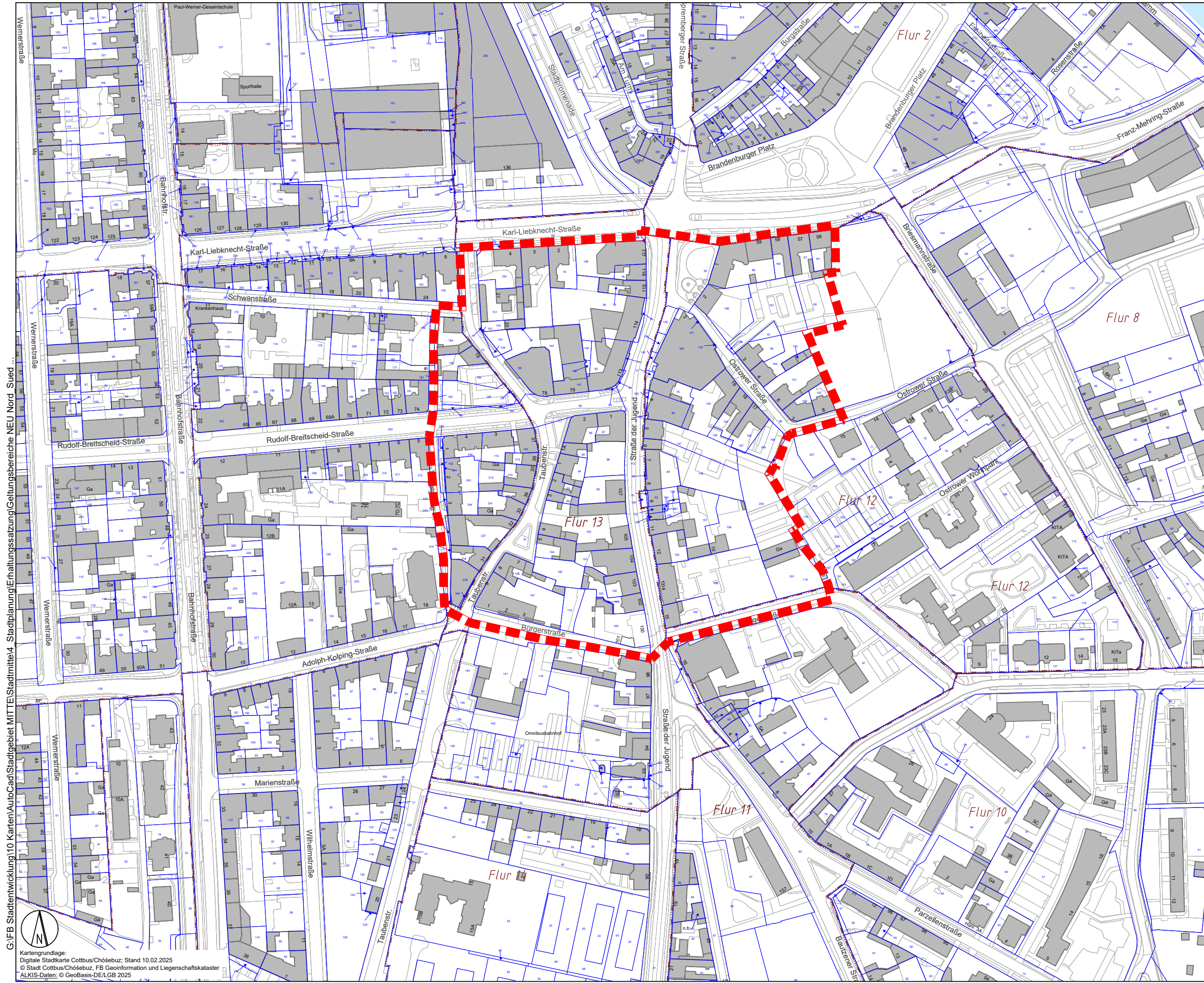
Die Satzung tritt am Tage nach ihrer amtlichen Bekanntmachung in Kraft.

Cottbus, den





Tobias Schick  
Oberbürgermeister

Anlage 1: - Plan Gebietsabgrenzung Erhaltungssatzung „Innere Südvorstadt“ Maßstab 1:2.500

Anlage 2: - Begründung der Erhaltungssatzung „Innere Südvorstadt“



**LEGENDE**

-  Geltungsbereich
-  Gebäude
-  Flurgrenze
-  Flurstück mit Flurstücksnummer

**STADT  
COTTBUS/CHÓŠEBUZ**

**Anlage 1  
zur Erhaltungssatzung  
„Innere Südvorstadt“**

Räumlicher Geltungsbereich  
laut § 1 der Satzung zur Erhaltung  
der städtebaulichen Eigenart des  
Gebietes „Innere Südvorstadt“  
(städtebauliche Erhaltungssatzung)

- Entwurfsstand April 2025 -

Stadt Cottbus/Chóšebuz  
Fachbereich  
Stadtentwicklung



Maßstab 1 : 2.500 (A3)  
GRAS\* Gruppe Architektur und Stadtplanung April 2025

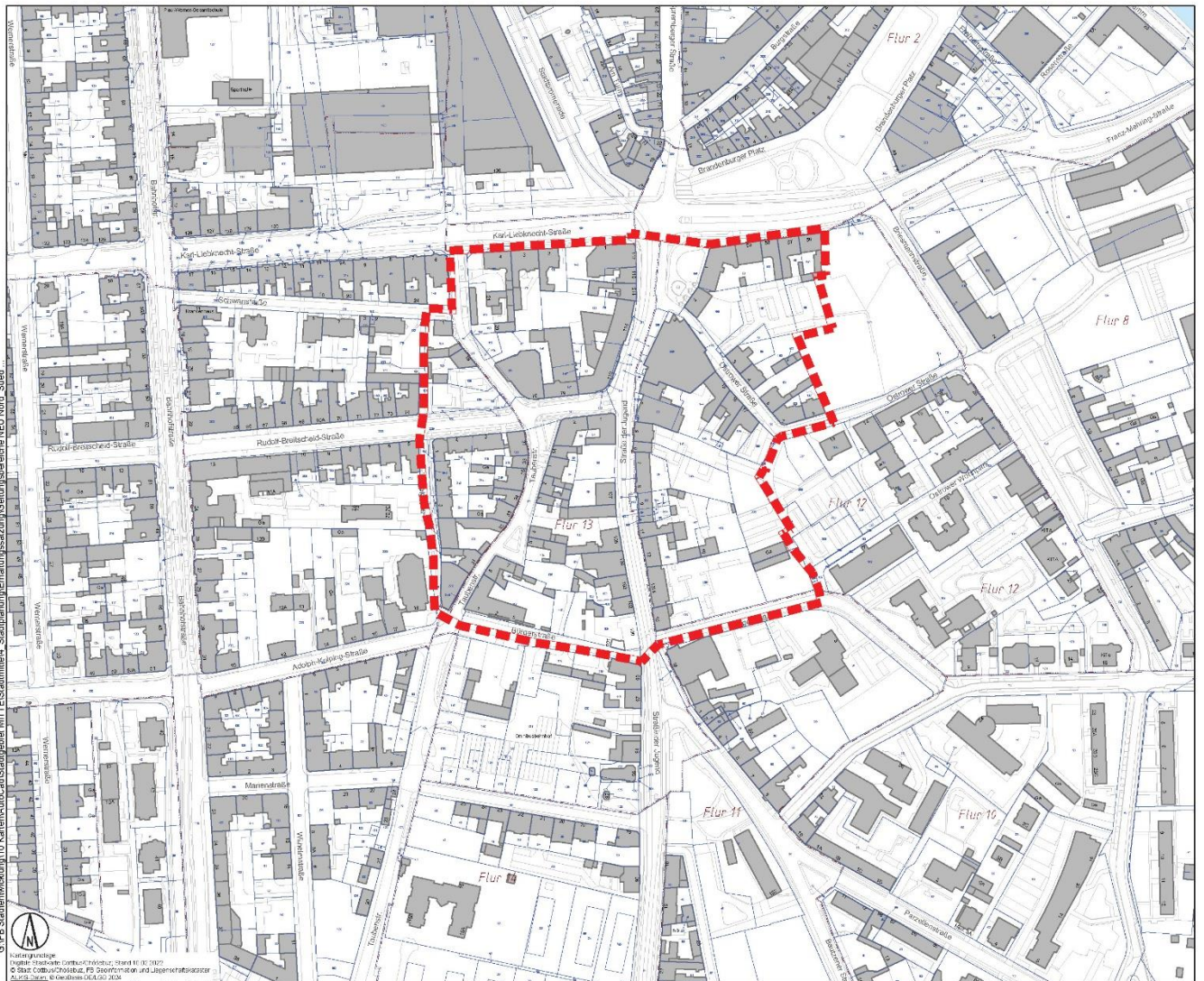
G:\FB Stadtentwicklung\10 Karten\AutoCad\Stadtgebiet MITTE\Stadtmitte4\_ Stadtplanung\Erhaltungssatzung\Geltungsbereiche NEU Nord\_Sued ...



Kartengrundlage:  
Digitale Stadtkarte Cottbus/Chóšebuz; Stand 10.02.2025  
© Stadt Cottbus/Chóšebuz, FB Geoinformation und Liegenschaftskataster  
ALKIS-Daten: © GeoBasis-DE/LGB 2025

# Begründung zur Erhaltungssatzung Innere Südvorstadt

13.10.2025



## Impressum

### Herausgeber

Stadt Cottbus/Chósebus

**GESCHÄFTSBEREICH STADTENTWICKLUNG, MOBILITÄT UND UMWELT**

Fachbereich Stadtentwicklung

Karl-Marx-Straße 67

03044 Cottbus

Susan Baudach-Scholz

Britta Franke

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

### Bearbeitung

GRAS\* Gruppe Architektur & Stadtplanung

Unterer Kreuzweg 6

01097 Dresden

Bettina Wolter

Tilli Sträb

© 2025 Cottbus/Chósebus. Alle Rechte vorbehalten.

## Inhaltsverzeichnis

<b>1. Anlass</b> .....	<b>4</b>
<b>2. Siedlungsentwicklung / städtebauliche Genese</b> .....	<b>6</b>
<b>3. Räumlicher Geltungsbereich</b> .....	<b>10</b>
<b>4. Allgemeine Zielstellung</b> .....	<b>11</b>
<b>5. Städtebaulich-freiräumliche Gestaltmerkmale und spezifische Erhaltungsziele</b> .....	<b>12</b>
5.1. Der Straßenraumcharakter mit den Straßen und Plätzen.....	12
5.2. Der Bauungscharakter und die Bauweise .....	13
5.3. Der Nutzungscharakter .....	15
<b>6. Ergänzende Hinweise</b> .....	<b>16</b>
6.1. Erläuterung rechtlicher Grundlagen.....	16
6.2. Begriffsdefinitionen.....	16
6.3. Genehmigungsverfahren.....	18
6.4. Ausnahmen.....	19
6.5. Ordnungswidrigkeiten.....	19
<b>7. Anlage</b> .....	<b>20</b>

## Abbildungsverzeichnis

Abb. 1: Plan von Cottbus 1724 nach Seyfried Handtschky, © Stadtarchiv Cottbus / Chósebuz; überlagert mit Abgrenzung des Erhaltungsgebietes „Innere Südvorstadt“ .....	7
Abb. 2: Plan von Cottbus 1861 nach Lortzing © Stadtarchiv Cottbus / Chósebuz; überlagert mit Abgrenzung des Erhaltungsgebietes „Innere Südvorstadt“ .....	8
Abb. 3: Plan von Cottbus 1892 © Stadtarchiv Cottbus / Chósebuz; überlagert mit Abgrenzung des Erhaltungsgebietes „Innere Südvorstadt“ .....	9

## 1. Anlass

Nach fast 30 Jahren Stadterneuerung im ehemaligen Sanierungsgebiet „Modellstadt Cottbus - Innenstadt“ kann eine positive Bilanz gezogen werden. Die Sanierungsziele sind weitgehend erreicht: Die Instandsetzung und Modernisierung von historisch und städtebaulich bedeutsamen Gebäuden ist erfolgt, zentrale Brachen konnten bebaut werden, Neubauten und Sanierungen haben ein differenziertes Wohnungsangebot geschaffen, die Aufwertung der öffentlichen Straßen, Wege und Plätze und die Anpassung der kommunalen Infrastruktur sind weitgehend abgeschlossen und die Ausstattung mit sozialer Infrastruktur und Versorgungseinrichtungen wurde deutlich verbessert.

Während des Geltungszeitraums der Sanierungssatzung von 1992 bis 2021 galt für sämtliche Maßnahmen der Errichtung, Änderung, Nutzungsänderung und Beseitigung baulicher Anlagen ein Genehmigungsbedarf gemäß § 144 BauGB. Mit Aufhebung der Sanierungssatzung steht der Kommune dieses Instrument zur Sicherung der bisherigen Sanierungserfolge sowie des noch unsanierten, aber hochwertigen Bestandes nicht mehr zur Verfügung.

Zur Sicherung des besonderen städtebaulichen und baukulturellen Wertes der „Westlichen Stadterweiterung“ wurde 2006 für Teile des westlichen Satzungsgebietes der Modellstadt Cottbus - Innenstadt die Denkmalbereichssatzung „Westliche Stadterweiterung (1870-1914)“ um die Bahnhofstraße und den Schillerplatz beschlossen. Weitere baukulturell bedeutende Bereiche, wie die Altstadt, die Bebauung entlang der Puschkinpromenade sowie die Grünanlagen der ehemaligen Wallanlagen sowie der Mühleninsel wurden bereits vor 1990 als Denkmale mit Gebietscharakter bzw. Denkmale Gartenanlagen unter Schutz gestellt und sind gemäß Gesetz über den Schutz und die Pflege der Denkmale im Land Brandenburg (Brandenburgisches Denkmalschutzgesetz - BbgDSchG) geschützt. Gleiches gilt für im Geltungsbereich befindliche Bodendenkmale. Vorhaben, die Denkmale nach BbgDSchG berühren, bedürfen einer denkmalrechtlichen Erlaubnis. Damit stehen für diese Quartiere umfassende Steuerungsinstrumente für den Bestandserhalt von Gebäuden, für die Einfügung von Neubauten sowie zur Sicherung der Gestaltqualität an baulichen Anlagen und deren Umfeld zur Verfügung. Für die Altstadt gilt darüber hinaus die Gestaltungssatzung „Cottbus-Altstadt“.

Innerhalb der Altstadt sowie östlich und westlich angrenzend sind einige rechtsgültige Bebauungspläne mit Festsetzungen unterschiedlichen Umfangs in Kraft gesetzt. In diesen Bereichen stehen damit ebenfalls Steuerungsinstrumente für deren weitere städtebauliche Entwicklung zur Verfügung.

In den übrigen Bereichen des ehemaligen Sanierungsgebietes unterliegt mit Aufhebung der Sanierungssatzung die Zulässigkeit von Bauvorhaben in der Regel den Genehmigungsvoraussetzungen gemäß § 34 BauGB, was jedoch kein ausreichend hohes Steuerungspotenzial erwarten lässt, um langfristig das besondere Stadtbild dieser Quartiere der Innenstadt zu bewahren. Aus diesem Grund beabsichtigt die Stadt Cottbus/Chósebuz zur Sicherung der Sanierungserfolge und zur Erhaltung des Stadtbildes den Einsatz einer Erhaltungssatzung für das besonders erhaltenswerte Quartier der „Inneren Südvorstadt“.

Mit der Aufstellung einer Erhaltungssatzung nach § 172 Abs. 1 Nr. 1 BauGB stellt der Gesetzgeber der Kommune ein Instrument zur Wahrung der historisch gewachsenen Stadt- und Baustruktur, zur Sicherung ihrer stadtbildprägenden Gestalt und zur baulichen Weiterentwicklung unter Berücksichtigung ihrer besonderen städtebaulichen Eigenart zur Verfügung. Die Beseitigung, die Änderung und Nutzungsänderung sowie die Errichtung baulicher Anlagen werden damit unter einen besonderen Genehmigungsvorbehalt gestellt.

Die vorliegende Begründung zur Erhaltungssatzung für die „Innere Südvorstadt“ von Cottbus/Chósebuz soll zum einen als Erläuterung der Erhaltungsziele für investitionsbereite Eigentümer dienen und zum anderen der Verwaltung empfehlende Hinweise für die Genehmigungsprüfung von Veränderungsanträgen im Satzungsgebiet liefern.

## 2. Siedlungsentwicklung / städtebauliche Genese

Die sogenannte „Innere Südvorstadt“ bezeichnete das Quartier um die Taubenstraße, einem Siedlungsbereich vor dem ehemaligen südlichen Tor der Altstadt. Die Taubenstraße, benannt nach der 1738 erstmaligen Erwähnung des Gasthofes „Weiße Taube“, verläuft in Nord-Süd-Richtung und war seit dem Mittelalter Teil einer wichtigen Handelsstraße nach Dresden. Bereits um 1830 relativ dicht besiedelt, war das Quartier um 1850 durch kleinteilige Bebauung mit schlichten Wohn- und Handwerkerhäusern, kleinen Gewerbebetrieben und landwirtschaftlichen Höfen geprägt.<sup>1</sup>

Die in Richtung Dresden führende und so bezeichnete Dresdener Straße (heute Straße der Jugend) bildete sich im letzten Viertel des 19. Jahrhunderts zu einer lebendigen Geschäftsstraße heraus, entlang derer infolge eines regen Handelsverkehrs neben Läden auch Gaststätten und Beherbergungsbetriebe sowie bedeutende kaiserzeitliche Wohn- und Geschäftsgebäude entstanden. Somit erfolgte eine eher städtisch geprägte Überformung der ursprünglich kleinteiligen und dörflich-geprägten Bebauungsstruktur.<sup>2</sup>

Die Taubenstraße verlor mit dem Bau der Bahnanlagen um 1860 ihre verkehrstechnische Bedeutung als Fernverkehrsstraße, da sie dadurch in ihrem weiteren Verlauf abgeschnitten wurde. Ihre wichtige Verbindungsfunktion zwischen den Tuchfabriken um Ostrow und dem Bahnhof behielt sie jedoch bei. Die historische Bebauung um die Taubenstraße ist deshalb von besonderer Bedeutung und Zeugnis der Stadtentwicklung von Cottbus. Als frühe Zeugnisse ihrer Bebauung seien beispielhaft hier erwähnt:

- Das um 1780/85 errichtete Vorwerk mit Wohnhaus (Gutshof) am Breitscheidplatz 2
- Die erste vorstädtische Schule der Stadt aus dem Jahr 1821 im Gebäude Taubenstraße 37
- Das älteste erhaltene Krankenhausgebäude aus dem Jahr 1845/46 und bis in das Jahr 1914 das einzige Krankenhaus der Stadt in der Taubenstraße 32
- Das als Hotel und Kaufhaus „Weiße Taube“ im Jahr 1897 erbaute Klinkergebäude an der ehemaligen Kaiserstraße, heute Rudolf-Breitscheid-Str. 1 und 2
- Der historische Gasthof „Zur Sonne“ (zuvor Gasthof „Blaue Traube“) in der Taubenstraße 8 (Entstehungszeit vermutlich frühes 19. Jahrhundert)

An der Taubenstraße entstanden neben zahlreichen Gewerbebauten vornehmlich auch dreigeschossige Mietwohnhäuser. Den historisch markantesten Bereich der Taubenstraße bildet eine platzartige Erweiterung in ihrem nördlichen Abschnitt. Der Platz wird umrahmt von einem historisch bedeutenden und städtebaulich unbedingt erhaltenswerten Gebäudeensemble: Im Osten vom ehemaligen Hotel und Kaufhaus mit stadtbildprägender Klinkerfassade, im Norden von dem zum Baustil des Jugendstils zählenden Gebäude „Weltspiegel“ aus dem Jahr 1911, der erste für diese Nutzungsform entstandene Zweckbau in

---

<sup>1</sup> Herwarth + Holz Planung und Architektur (Redaktion/Inhalt), Baudezernat Cottbus und DSK Regionalbüro Cottbus (Hrsg.), Modellstadt Cottbus-Innenstadt, Heft 4 Gestaltungssatzung Cottbus-Altstadt, Cottbus 1998, S. 41

<sup>2</sup> Irmgard Ackermann, Marcus Cante, Antje Mues u.a. (Bearbeitung), Denkmaltopographie Bundesrepublik Deutschland, Denkmale in Brandenburg Bd. 2.1, Stadt Cottbus Altstadt und innere Stadtteile, Worms 2001, S. 208

Berlin und Brandenburg<sup>3</sup>, sowie von dem unmittelbar benachbarten Gründerzeitbau Rudolf-Breitscheid-Straße 79.

Neben umfangreichen Erhaltungs- und Sanierungsmaßnahmen entstanden ab 1990 im Rahmen des Sanierungszeitraums der Sanierungssatzung „Modellstadt Cottbus-Innenstadt“ straßenbegleitende Neubauten entlang der Straße der Jugend, am Brandenburger Platz sowie an der Rudolf-Breitscheid-Straße. Das Gebäude „Weltspiegel“ erhielt 2008 entlang der Roßstraße einen Ergänzungsneubau.



Abb. 1: Plan von Cottbus 1724 nach Seyfried Handtschky, © Stadtarchiv Cottbus / Chósebuz; überlagert mit Abgrenzung des Erhaltungsgebietes „Innere Südvorstadt“

<sup>3</sup> Stadt Cottbus Dezernat Stadtentwicklung, Mobilität & Umwelt (Inhalt) und DSK (Technische Umsetzung), Modellstadt Cottbus-Innenstadt, Maßnahmen an Gebäuden, Rudolf-Breitscheid-Straße 78, Weltspiegel, <https://modellstadt-cottbus.de/sanierungserfolge/massnahmen-an-gebaeuden/>

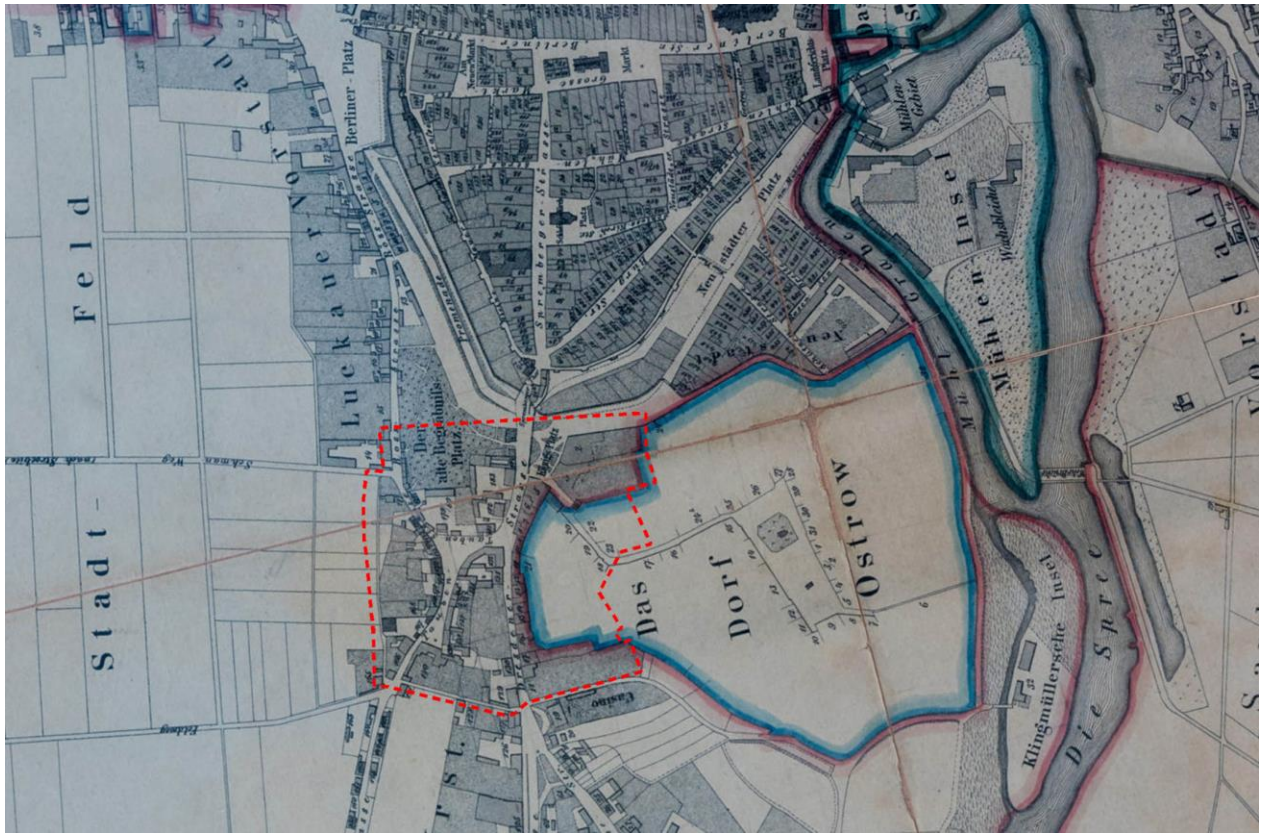


Abb. 2: Plan von Cottbus 1861 nach Lortzing © Stadtarchiv Cottbus / Chósebusz; überlagert mit Abgrenzung des Erhaltungsgebietes „Innere Südvorstadt“

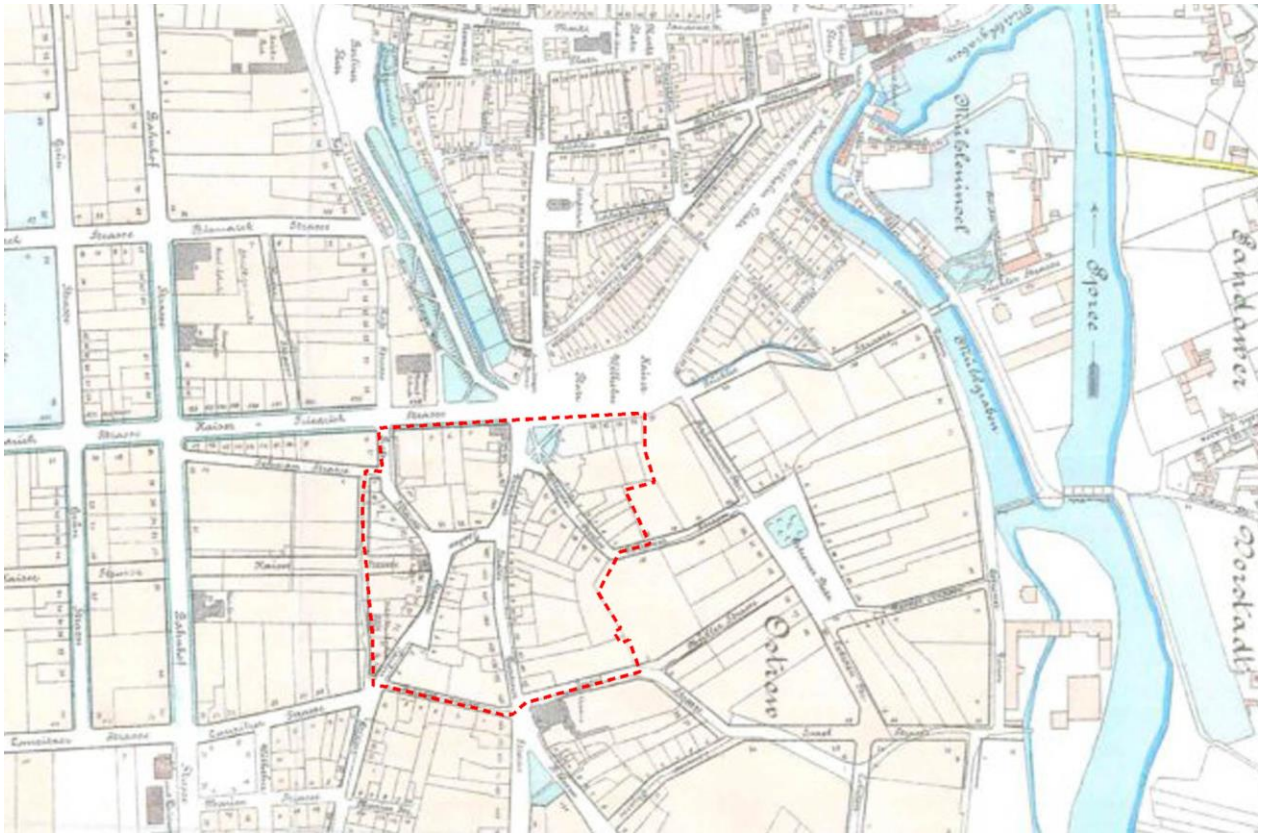


Abb. 3: Plan von Cottbus 1892 © Stadtarchiv Cottbus / Chósebusz; überlagert mit Abgrenzung des Erhaltungsgebietes „Innere Südvorstadt“

### **3. Räumlicher Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich der Erhaltungssatzung beschränkt sich auf das im Folgenden beschriebene Quartier und umfasst die Überreste der dörflichen Siedlungsstruktur und die gründerzeitliche südliche Stadterweiterung.

Der Geltungsbereich grenzt im Westen unmittelbar an die Gebietsgrenze der Denkmalbereichssatzung „Westliche Stadterweiterung (1870-1914)“ an und im Norden an den Geltungsbereich des Denkmals mit Gebietscharakter „Altstadt“. Das Quartier selbst unterliegt nicht einem Gebietsschutz nach dem Brandenburgischen Denkmalschutzgesetz. Die weitere Quartiersentwicklung bedarf einer besonderen Steuerung, welche durch die Erhaltungssatzung ermöglicht werden soll.

Potenzielle Neuordnungsflächen, für die bereits Gebietskonzepte bzw. städtebauliche Entwürfe in Vorbereitung der verbindlichen Bauleitplanung erarbeitet werden (südliche Bürgerstraße, westliche Briesmannstraße), sind in den Geltungsbereich nicht einbezogen.

Der räumliche Geltungsbereich der Erhaltungssatzung mit ihren Abgrenzungen wird in der Anlage zur Satzung dargestellt und nachfolgend beschrieben:

Der Geltungsbereich wird durch die folgenden Straßen begrenzt: Im Norden durch die Karl-Liebknecht-Straße und den Brandenburger Platz zwischen Roßstraße und Briesmannstraße; im Westen durch die Roßstraße zwischen Karl-Liebknecht-Str. und Schwanstraße und die Tiegelgasse; im Süden durch die Bürgerstraße und die Feigestraße. Im Osten grenzt der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. M/7/17 „Ostrower Business Park“ an.

## 4. Allgemeine Zielstellung

Das seitens der Stadt Cottbus/Chósebuz formulierte Ziel, „die in verschiedenen Epochen entstandenen Quartiere der Innenstadt in ihrer charakteristischen Besonderheit zu bewahren und zeitgemäß weiterzuentwickeln“<sup>4</sup> wird mit der Erhaltungssatzung „Innere Südvorstadt“ fortgeschrieben. Mithilfe der Erhaltungssatzung soll der städtebauliche Charakter und das Stadtbild des Quartiers in seiner Unverwechselbarkeit erhalten und positiv weiterentwickelt werden.

Folgende Ziele werden mit der Erhaltungssatzung verfolgt:

- Erhalt, Sicherung und Weiterentwicklung der städtebaulichen Eigenart der „Inneren Südvorstadt“ unter Ermöglichung zeitgemäßer baulicher Entwicklungen und Beachtung gesetzlicher Anforderungen, z. B. zum Klimaschutz
- Erhalt und Sicherung der prägenden Gebäude und Gebäudeensembles durch einen behutsamen Umgang mit der vorhandenen, historisch gewachsenen Bausubstanz
- Erhalt, Sicherung oder Wiederherstellung der historischen und straßenbildprägenden Baufluchten und Raumkanten, der prägenden Straßen- und Platzstruktur und des prägenden Stadtgrüns (Grünflächen, Bäume, Hofflächen)
- Erhalt, Sicherung oder Wiederherstellung ortsbildprägender Gestalt von Gebäuden mit ihren Bauteilen Fassade, Dach, Fenster und Einfriedungen
- ortsbild- und maßstabsgerechte Einbindung von Um- und Neubauten in das Gesamterscheinungsbild des Straßenraumes bzw. des Quartieres

---

<sup>4</sup> Herwarth + Holz Planung und Architektur (Inhalt / Redaktion), Baudezernat Cottbus und DSK Regionalbüro Cottbus (Hrsg.), Modellstadt Cottbus-Innenstadt, Heft 6 Rahmenplanung 2000, Cottbus 2000

## 5. Städtebaulich-freiräumliche Gestaltmerkmale und spezifische Erhaltungsziele

Erhaltungsziel ist die Sicherung der städtebaulichen Eigenart des Quartiers aufgrund seiner städtebaulichen Gestalt. Die spezifischen Gestaltmerkmale und die spezifischen Erhaltungsziele werden nachfolgend differenziert beschrieben.

- Der typische Straßenraumcharakter mit der Gestalt seiner Straßen und Plätze und privaten Außenanlagen
- Der typische Bebauungscharakter mit seinen Haupt- und Nebengebäuden sowie die prägende Bauweise der Gebäude mit ihrer Fassadengestalt
- Der das Quartier prägende Nutzungscharakter

### 5.1. Der Straßenraumcharakter mit der Gestalt der Straßen und Plätze

Die Stadtstruktur des Quartiers ist geprägt durch geschwungene Straßenzüge, die noch die historischen Wegführungen vor dem südlichen Stadttor nachbilden. Dies zeigt sich insbesondere in der Tauben- und Roßstraße sowie der Straße der Jugend mit ihren platzähnlichen Erweiterungen. Die Taubenstraße öffnet sich zweifach zu kleinen Plätzen, die jeweils von historisch und städtebaulich bedeutsamen Gebäuden gesäumt werden. Den südlichen Platz begrenzt das seit ca. 1830 als Gasthof geführte traufständige und zweigeschossige Gebäude „Gasthof zur Sonne“ als ältester mit derart kontinuierlicher Nutzung erhaltener vorstädtischer Gasthof der Stadt.<sup>5</sup> Die nördliche platzartige Erweiterung in der Taubenstraße wird im Osten von dem stadtbildprägenden Gebäude des ehemaligen Hotels „Weiße Taube“ gefasst, im Norden vom Baudenkmal des Jugendstils, dem Kino „Weltspiegel“ und im Westen vom zweigeschossigen ehemaligen Schulgebäude Taubenstraße 37. Im Nordwesten ist die bauliche Raumkante nicht mehr vorhanden, hier wurde an derer statt im Sanierungszeitraum „Modellstadt Cottbus-Innenstadt“ ein öffentlicher Parkplatz angelegt.

Die Straße der Jugend erweitert sich an der Einmündung zur Franz-Mehring-Straße zu einem Platz, dem Breitscheidplatz. Er wird in besonderer Weise geprägt durch das denkmalgeschützte Gebäude Breitscheidplatz 2, ein im späten 18. Jahrhundert entstandenes Wohnhaus als Teil eines Vorwerkes. Das ortsbildprägende Gebäude ist eines der letzten Zeugnisse der Bürgerhausarchitektur aus dieser Zeit in Cottbus und belegt die wohlsituierten bürgerlichen Lebensverhältnisse dieser Zeit.<sup>6</sup>

---

<sup>5</sup> Irmgard Ackermann, Marcus Cante, Antje Mues u.a. (Bearbeitung), Denkmaltopographie Bundesrepublik Deutschland, Denkmale in Brandenburg Bd. 2.1, Stadt Cottbus Altstadt und innere Stadtteile, Worms 2001, S. 289

<sup>6</sup> dito, S. 254 f.

Die drei Plätze sind von besonderer historischer Bedeutung. Sie weisen aufgrund ihrer Oberflächengestaltungen und Baumpflanzungen eine besondere Stadtbildqualität auf.

## **ERHALTUNGSZIELE UND HINWEISE FÜR DIE GENEHMIGUNGSPRÜFUNG**

*Die überkommenen Straßen- und Platzräume, die Zeugnis der historischen Entwicklung des Quartiers sind, sind in ihrer Raumwirkung zu erhalten bzw. wiederherzustellen. Das ortsbildprägende Erscheinungsbild des öffentlichen Raums mit hochwertigen Oberflächengestaltungen einschließlich Baumbesatz sowie die historischen Pflasterbeläge sind zu erhalten und im Bedarfsfall zu erneuern.*

### **5.2. Der Bebauungscharakter und die Bauweise**

Der Bebauungscharakter und die Bauweise definieren sich aus der Stellung der Gebäude in Bezug zu den seitlichen und straßenseitigen Grundstücksgrenzen, aus dem Gestaltbild der Fassaden sowie aus der typischen Gebäudebreite und Geschossigkeit.

#### **Bebauungsstruktur**

Die Bebauungsstruktur in der „Inneren Südvorstadt“ ist im Wesentlichen durch eine straßenbegleitende Blockrandbebauung in überwiegend geschlossener Bauweise geprägt. Einige Gebäude im Quartier sowie die denkmalgeschützten Gebäude entlang der Straße der Jugend weichen teilweise von der geschlossenen Blockrandstruktur ab. Diese sind in halboffener Bauweise mit einseitigem seitlichen Grenzabstand errichtet (z. B. Straße der Jugend 105 sowie 107), bei den Gebäuden sind auch die seitlichen Fassaden als Schauseiten ausgestaltet. Diese Baudenkmäler sind, ungeachtet ihres Status nach dem Denkmalschutzrecht, als besonders erhaltungswürdig einzustufen.

Bei halboffener Bauweise wirken Eisentore und Einfriedungsmauern als Raumbegrenzungen der Höfe in den Straßenraum. Die Mauern sind verputzt oder als Sichtmauerwerk (Klinker) ausgeführt. Ortsbildprägend sind auch gemauerte Sockel mit Zaunfeldern aus Schmiedeeisen.

#### **Bauweise und Dachform**

Die straßenbegleitenden Hauptbaukörper der Blockrandbebauung stehen traufständig und bündig an ihrer straßenseitigen Grundstücksgrenze. Sie bilden eine weitgehend einheitliche Bauflucht innerhalb des jeweiligen Straßenabschnitts aus. Die Traufkanten, insbesondere die der historischen Gründerzeitgebäude, sind besonders ausgebildet und wirken prägend in den Straßenraum. Die sich anschließenden Dächer sind überwiegend als zum Straßenraum geneigte Dächer oder partiell als Flachdächer gestaltet.

#### **Fasadengestalt und Geschossigkeit**

Das den Straßenraum prägende Erscheinungsbild der Gebäude zeichnet sich durch eine Abfolge individuell gestalteter Einzelhausfassaden aus, deren typische Breite zwischen acht und zwanzig Metern liegt.

Typisch für die historische Bebauung sind Lochfassaden, bei denen der Wandanteil gegenüber dem Öffnungsanteil deutlich überwiegt. Die Öffnungen sind als stehende Formate ausgebildet.

Die Fassadenmaterialien Putz und vereinzelt Sichtmauerwerk mit roten Klinkern kennzeichnen das typische historische Fassadenbild im Quartier. Die Farbigkeit des Putzes ist dabei überwiegend in gedeckten, pastelligen Farben gehalten. Insbesondere die gründerzeitliche Gebäudetypologie weist eine mehr oder weniger stark plastisch durchgebildete Fassadengliederung auf.

Die noch erhaltenden Gebäude aus der vorgründerzeitlichen Bauzeit der „Inneren Südvorstadt“ (bis ca. 1870) weisen eine Geschossigkeit von maximal 2 Geschossen unter einem geneigten Dach auf. Diese weitgehend unter Denkmalschutz stehenden Gebäude sind Zeugnisse der historischen Quartiersentwicklung und Bautypologie.

Demgegenüber weisen die in der nachfolgenden Gründerzeit entstandenen Hauptbaukörper eine Drei- bis Viergeschossigkeit bis zur Traufkante auf. Erst die zur DDR-Zeit bzw. nach 1990 entstandenen Gebäude sind in vorwiegend Vier- bis Fünfgeschossigkeit gebaut, wobei die Fünfgeschossigkeit einen deutlichen Maßstabssprung darstellt, der auch durch die deutliche Überschreitung der historischen Gebäudebreite verstärkt wird. Die Viergeschossigkeit ist insbesondere im nördlichen Abschnitt der Straße der Jugend mit ihrem Kreuzungsbereich der Rudolf-Breitscheid-Straße anzutreffen.

#### **Blockinnenbereiche und Nebengebäude**

In der Bauflucht der Straßen gelegene Nebengebäude, wie ehemalige Lagergebäude, sind maximal zwei- bis zweieinhalbgeschossig ausgeführt (Tauben- und Roßstraße).

Die eher heterogene Baustruktur in den Blockinnenbereichen ist Zeugnis der geschichtlichen Entwicklung des Quartiers. Oft prägen hier schmale und niedriggeschossige, grenzständig angeordnete und seinerzeit industriell genutzte Lager- und Werkstattgebäude das Bild.

Einige dieser Hofflächen sind in ihrer Struktur und Materialität (Kopfsteinpflasterung) erhalten geblieben und sind zusammen mit den sie umgebenden Gebäuden prägende Zeugnisse der geschichtlichen Entwicklung des Quartiers und somit für das Stadtbild bedeutsam.

#### **ERHALTUNGSZIELE UND HINWEISE FÜR DIE GENEHMIGUNGSPRÜFUNG**

*Die überkommene Bauflucht ist zu erhalten und diese auch bei Neubauten wieder aufzunehmen.*

*Bei Neubauvorhaben in Baulücken der Blockrandbebauung ist in Abhängigkeit vom Vorhandensein einer einseitigen Brandwand / Grenzbebauung die halboffene oder die geschlossene Bauweise zu erhalten.*

*Bei halboffener Bauweise sind die typischen Einfriedungen aus Mauern und Toren bzw. gemauerte Sockel mit Zaunfeldern zu erhalten bzw. herzustellen.*

*Bei Neubauten ist der Einzelhauscharakter und eine typische Traufständigkeit der Gebäude mit ausgebildeter Traufkante zu wahren.*

*Das überkommene Straßenfassadenbild der Lochfassade mit stehenden Fensterformaten ist zu erhalten und auch bei Neubauten wieder auszubilden.*

*Die städtebaulich prägende Fassadengliederung sowie die typische Farbigkeit und Materialität ist zu erhalten und auch bei Um- und Neubauten entsprechend zu berücksichtigen.*

*Die zweigeschossige Bauweise der Bautypologie vor 1870 soll als Ausdrucksform der historischen Quartiersentwicklung bewahrt werden. Im Übrigen soll die typische Geschossigkeit im Quartier von maximal 4 Geschossen unterhalb der straßenseitigen Traufkante nicht überschritten werden.*

*Die baustrukturelle Diversität in den Blockinnenbereichen ist zu erhalten, in Abhängigkeit von der baulichen Dichte und dem Anspruch an ein klimaverträgliches Wohnquartier. Nebengebäude sollen auch zukünftig eine Zweigeschossigkeit nicht überschreiten.*

*Die historischen Natursteinpflasterungen in den Hofbereichen sind zu erhalten.*

### **5.3. Der Nutzungscharakter**

Der Schutzbedarf der besonderen Eigenart des Quartiers um die Taubenstraße / Roßstraße wurde in den Sanierungszielen der Modellstadt Cottbus bereits hervorgehoben.<sup>7</sup> In der 8. Fortschreibung der Rahmenplanung aus dem Jahr 2017, in welcher für den Bereich zwischen Tiegelgasse, Straße der Jugend, Rudolf-Breitscheid-Straße und Bürgerstraße eine Aktualisierung vorgenommen wurde, war für das Quartier als ein wichtiges Sanierungsziel die Erhaltung der Nutzungsmischung aus Wohnen, Geschäften, Kleingewerbe und Gastronomie benannt.

#### **ERHALTUNGSZIELE UND HINWEISE FÜR DIE GENEHMIGUNGSPRÜFUNG**

*Die für das Quartier prägende Mischung aus Wohnnutzung, Geschäftsnutzung und Gastronomie sowie die Ansiedlung von Kleingewerbe ist zu erhalten.*

---

<sup>7</sup> Herwarth + Holz Planung und Architektur (Konzeption/Inhalt), Stadtverwaltung Cottbus, Baudezernat und DSK Regionalbüro Cottbus (Hrsg.), Modellstadt Cottbus-Innenstadt, Heft 8 Wohnen in der Innenstadt, Cottbus 2005, S. 44 ff.

## 6. Ergänzende Hinweise

### 6.1. Erläuterung rechtlicher Grundlagen

Der Erhaltungszweck des § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 ist gerichtet auf die optisch wahrnehmbaren, für die städtebauliche Gestalt des Gebietes bedeutsamen baulichen Gegebenheiten. Diese städtebauliche Eigenart wird durch die ortsprägenden Gestaltmerkmale der Gebäude sowie der Straßen-, Frei- und Grünräume maßgeblich bestimmt.

§ 172 Abs. 1 Satz 1 BauGB führt neben der Errichtung baulicher Anlagen als genehmigungsbedürftige Vorhaben innerhalb der Erhaltungssatzung „Rückbau“, „Änderung“ und „Nutzungsänderung“ auf.

In § 172 Abs. 3 BauGB sind diejenigen Gründe geregelt, die eine Versagung der Genehmigung rechtfertigen. Der Versagungsgrund des § 172 Abs. 3 Satz 1 BauGB setzt voraus, dass die betreffende bauliche Anlage allein oder im Zusammenhang mit anderen baulichen Anlagen das Ortsbild und die Stadtgestalt prägt oder sonst von städtebaulicher, insbesondere geschichtlicher oder künstlerischer Bedeutung ist. Die Wahrscheinlichkeit einer geschichtlichen Bedeutung wird durch das Alter der baulichen Anlage beeinflusst. Für die künstlerische Bedeutung einer baulichen Anlage ist deren äußeres Erscheinungsbild maßgeblich.

Rückbau- und Änderungsmaßnahmen berühren das Erhaltungsziel der Erhaltung der städtebaulichen Eigenart in der Regel bei allen verändernden Eingriffen, die das Erscheinungsbild, die Struktur oder die Funktion der baulichen Anlage in nicht unerheblichem Maße verändern und damit die städtebauliche, städtebau-künstlerische oder sonstige städtebauliche Bedeutung der Anlage ganz aufheben oder schmälern.

Gemäß § 172 Abs. 3 Satz 2 BauGB darf die Genehmigung zur Errichtung einer baulichen Anlage versagt werden, wenn die städtebauliche Gestalt des Gebietes durch die beabsichtigte bauliche Anlage beeinträchtigt wird. Unter Beeinträchtigung ist jede negative gestalterische Auswirkung zu verstehen. Eine beabsichtigte bauliche Anlage darf nicht zu einem Fremdkörper im Sinne der Ziele der Erhaltungssatzung werden.

Veränderungen des Gebäudeinneren berühren das Erhaltungsziel des § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB nicht, da dieses auf die Erhaltung optisch wahrnehmbarer Gegebenheiten gerichtet ist.

### 6.2. Begriffsdefinitionen

Die **städtebauliche Eigenart** eines Gebietes wird durch offensichtliche und besondere Gestaltmerkmale von städtebaulicher Dimension gebildet. Das können beispielsweise die Zusammenwirkung von Gebäuden, Dachformen, Fassadengliederungen oder Vorgärten sein.

Das **Ortsbild bzw. die Städtebauliche Gestalt / Stadtgestalt** definiert sich aus der sichtbaren äußeren Erscheinung eines Ortes. Dazu zählen Gebäude, Straßen, Plätze, Parkanlagen und Ausstattungselemente. Das **Ortsbild** ist in diesem Zusammenhang vor allem in seiner städtebaulichen Wirkung von Bedeutung. Hierzu gehören solche Merkmale, wie Standort und Stellung baulicher Anlagen, ihre Bauweise sowie das Maß der baulichen Nutzung. **Prägend** sind bauliche Anlagen bzw. Ensembles, dem sie angehören, wenn sie eine besondere Gestaltwirkung ausüben und dadurch die städtebauliche Gestalt und Eigenart eines Gebietes charakterisieren. Auch ein einzelnes Gebäude oder einzelne Gestaltmerkmale baulicher Anlagen können im Einzelfall ortsbild- und stadtgestaltprägend sein. Baugestalterische Merkmale haben in ihrer Summierung häufig wesentlichen Einfluss auf die städtebauliche Qualität eines Gebietes und damit auf das Ortsbild.

**Bauliche Anlagen** werden im § 2 der Brandenburgischen Bauordnung (BbgBO) definiert. Darunter werden alle mit dem Erdboden verbundene, aus Bauprodukten hergestellte Anlagen verstanden. Dazu zählen in erster Linie Haupt- und Nebengebäude, jedoch auch raumprägende Anlagen, wie z. B. Einfriedungen und Mauern sowie Straßen, Plätze und Gehwege, Aufschüttungen und Abgrabungen, PKW- und Fahrradstellplätze.

Unter **Rückbau** wird jede Reduzierung von bestehenden baulichen Anlagen verstanden. Es kann den vollständigen Abbruch oder nur den Rückbau eines Bauteiles beinhalten, wie etwa der Abbruch eines Geschosses oder den Abbruch eines Anbaus.

Als **Änderung** wird jede Änderung an der baulichen Anlage verstanden, die nicht unter die Definition des „Rückbaus“ fällt, somit der Umbau, der Ausbau und auch die Erweiterung einer baulichen Anlage. Zur Änderung einer baulichen Anlage gehören z. B. die Veränderung der Fassadengestaltung, die Änderung oder veränderte Ausführung von Dachüberständen oder die Veränderung vorhandener Fenster und Türen. Die Änderung kann auch geringfügige Vorgänge erfassen, die dennoch städtebaulich relevant sind. In diesem Sinne relevant kann daher auch die Anbringung von Werbeanlagen sein. Maßnahmen, die allein der Instandhaltung dienen, fallen nicht unter den Vorbehalt der Genehmigung.

Eine **Nutzungsänderung** liegt vor, wenn eine bauliche Anlage eine neue Zweckbestimmung erhält. Bedeutsam sind vor allem Nutzungsänderungen, die über das betreffende Grundstück hinaus Bedeutung haben. Auch die Nutzung eines bisher ungenutzten oder nur teilweise genutzten Dachgeschosses zu Wohnzwecken oder die Umnutzung von Wohnungen in Büros oder von Nebengebäuden in Wohngebäude stellt eine Nutzungsänderung dar.

Die **Errichtung** einer baulichen Anlage beinhaltet deren Bau, Aufstellung oder Herstellung unabhängig davon, ob diese nach der BbgBO genehmigungspflichtig oder -frei ist.

Unter den Genehmigungsvorbehalt zählt auch eine Wiederherstellung einer beseitigten baulichen Anlage in der alten oder in einer veränderten Form.

### **6.3. Genehmigungsverfahren**

Innerhalb des Satzungsgebietes sind sämtliche Vorhaben, wie der Rückbau und die Änderung von baulichen Anlagen, Nutzungsänderungen, die das äußere Erscheinungsbild baulicher Anlagen verändern sowie die Errichtung von baulichen Anlagen genehmigungspflichtig. Das schließt auch eine Genehmigungspflicht für die in § 61 BbgBO geregelten nicht genehmigungsbedürftige Anlagen/genehmigungsfreie Anlagen ein.

Für Vorhaben, die nach dieser Satzung genehmigungspflichtig sind, aber keiner Baugenehmigung bedürfen, sind beurteilungsfähige Unterlagen, aus denen das beabsichtigte Vorhaben unzweifelhaft hervorgeht, bei der Stadt Cottbus/Chósebus (Stadtverwaltung Cottbus, Fachbereich Stadtentwicklung, Karl-Marx-Straße 67, 03044 Cottbus, E-Mail: [stadtentwicklung@cottbus.de](mailto:stadtentwicklung@cottbus.de)) einzureichen und die Maßnahmen zu beantragen.

Zur Beurteilung des erhaltungsrechtlichen Genehmigungstatbestandes werden seitens der Genehmigungsbehörde die maßgeblichen Merkmale der städtebaulichen Gestalt herangezogen.

Der Genehmigungsbescheid wird durch die Stadt Cottbus/Chósebus, Fachbereich Stadtentwicklung, gebührenfrei erteilt. Ist eine baurechtliche Genehmigung oder an ihrer Stelle eine baurechtliche Zustimmung erforderlich, wird die Genehmigung durch die Baugenehmigungsbehörde, den Fachbereich Bauordnung, im Rahmen der gesetzlichen Bestimmungen und Fristenvorgaben erteilt.

Es wird ausdrücklich auf die Möglichkeit hingewiesen, sich bereits in der Planungsphase bzw. vor dem Genehmigungsantrag mit der Stadtverwaltung der Stadt Cottbus/Chósebus, Fachbereich Stadtentwicklung, zu beraten.

Vor einer nach Aktenlage abschlägigen Entscheidung über den Genehmigungsantrag wird die Stadt Cottbus/Chósebus die für die Entscheidung erheblichen Tatsachen mit der Antragstellerin bzw. dem Antragsteller erörtern.

Wird die Genehmigung aus Prägungs-, Bedeutungs- oder Beeinträchtigungsgründen versagt, kann der Eigentümer von der Stadt Cottbus/Chósebus gemäß § 173 Abs. 2 BauGB unter der Voraussetzung des § 40 Abs. 2 BauGB die Übernahme des Grundstücks verlangen.

Andere Rechtsvorschriften, insbesondere die BbgBO, das BbgDSchG und Bebauungspläne bleiben von den Bestimmungen der Erhaltungssatzung unberührt.

## **6.4. Ausnahmen**

In § 174 BauGB sind Ausnahmetatbestände geregelt. Demnach ist die Satzung nicht auf Grundstücke anzuwenden, die den in § 26 Nr. 2 BauGB bezeichneten Zwecken dienen und auch nicht auf die in § 26 Nr. 3 BauGB bezeichneten Grundstücke. Es sind dies Grundstücke, die

- von einem öffentlichen Bedarfsträger den Zwecken der Landesverteidigung, der Bundespolizei, der Zollverwaltung, der Polizei oder des Zivilschutzes oder
- von Kirchen und Religionsgesellschaften des öffentlichen Rechts den Zwecken des Gottesdienstes oder der Seelsorge oder
- baulichen Maßnahmen von überörtlicher Bedeutung auf Grund von Planfeststellungsverfahren dienen.

Beabsichtigt der Bedarfsträger ein Vorhaben im Sinne des § 172 Abs. 1 BauGB, hat er dies der Stadt Cottbus/Chósebus anzuzeigen. Der Bedarfsträger soll auf Verlangen der Stadt Cottbus/Chósebus von dem Vorhaben absehen, wenn die Voraussetzungen vorliegen, die die Stadt Cottbus/Chósebus berechtigen würden, die Genehmigung nach § 172 BauGB zu versagen, und wenn die Erhaltung oder das Absehen von der Errichtung der baulichen Anlage dem Bedarfsträger auch unter Berücksichtigung seiner Aufgaben zuzumuten ist.

## **6.5. Ordnungswidrigkeiten**

Die Stadt Cottbus/Chósebus ist gesetzlich ermächtigt, Zuwiderhandlungen mit einer Geldbuße zu ahnden, d. h. wer eine bauliche Anlage in dem Gebiet der Erhaltungssatzung ohne die erforderliche Genehmigung abbricht, ändert oder neu errichtet, handelt ordnungswidrig und kann mit einer Geldbuße in der bezeichneten Höhe belangt werden.

Werden Anlagen im Widerspruch zu den öffentlich-rechtlichen Vorschriften dieser Satzung errichtet oder geändert, kann die Bauaufsichtsbehörde die teilweise oder vollständige Beseitigung der Anlage anordnen, wenn nicht auf andere Weise rechtmäßige Zustände hergestellt werden können.

Werden Anlagen im Widerspruch zu den öffentlich-rechtlichen Vorschriften dieser Satzung genutzt, kann diese Nutzung untersagt werden.

## **7. Anlage – Plan räumlicher Geltungsbereich**

Der Plan mit der Gebietsabgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs dieser Satzung im Maßstab 1 : 2500 (DIN A3) ist als Anlage 1 dem Satzungstext beigefügt und Bestandteil der Satzung.