



## **Problembeschreibung/Begründung:**

### 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, wobei letztere derzeit in Teilen überarbeitet und aktualisiert wird. Zusätzlich stehen weitere Bereiche des Sanierungsgebietes unter Denkmalschutz. Allerdings sind zwei entscheidende Gebiete derzeit nicht durch entsprechende Sicherungsinstrumente abgedeckt. (s. Anlage 2). Für diese beiden Gebiete in der Innern Nord- und Südvorstadt soll nun jeweils eine Erhaltungssatzung gemäß § 172 BauGB beschlossen werden um die Sicherung der Sanierungsziele gewährleisten zu können.

### Lage / räumlicher Geltungsbereich – „Innere Nordvorstadt“

Der räumliche Geltungsbereich der Erhaltungssatzung „Innere Nordvorstadt“ befindet sich unmittelbar nördlich der Altstadt von Cottbus/Chósebuz und wird im Norden durch die beidseitige Bebauung der Bonnaskenstraße und im Osten durch die Ewald-Haase-Straße sowie die beidseitige Bebauung der Friedrich-Ludwig-Jahn-Straße begrenzt. Im Süden erfolgt die Abgrenzung durch das Denkmal mit Gebietscharakter „Puschkinpromenade“ und die Petersilienstraße sowie im Westen durch die Verlängerung der Petersilienstraße bis zur Erich-Weinert-Straße, die Karl-Marx-Straße (ohne Hausnummern 54, 55, 56), die Nordstraße (ohne Hausnummer 10 - 13) und die Sielower Straße.

### Ziel der Erhaltungssatzung

Ziel der Erhaltungssatzung ist es, stadtbildprägende Gebäude und Gebäudegruppen in ihren raumwirksamen Strukturen und in ihrer architektonischen Eigenart zu erhalten sowie Veränderungen der Baugestalt, die das charakteristische Erscheinungsbild beeinträchtigen, zu verhindern.

Für einen Großteil des Geltungsbereiches der Satzung richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit derzeit nach § 34 BauGB. Folglich werden alle geplanten Vorhaben entsprechend dem sogenannten „Einfügegebot“ beurteilt. Die sich hieraus ergebenden Regelungsmöglichkeiten sind jedoch nicht ausreichend, um einem potentiellen Qualitätsverlust im historisch gewachsenen Stadtbild frühzeitig entgegenwirken zu können.

Die Erhaltungssatzung stellt ein Instrument zur Sicherung der erreichten Stadtentwicklungsziele dar. Sie bildet eine umfassende rechtssichere Beurteilungsgrundlage zur Erhaltung baulicher Anlagen. Sie steckt einen begründeten Handlungsrahmen ab und dient damit als Grundlage bei der Planung von Baumaßnahmen.

Bei Neubauten, Rückbau- und Umbaumaßnahmen, sind die baugeschichtlichen und baugestalterischen Merkmale des Erscheinungsbildes der Innenstadt entsprechend zu

respektieren und in Bezug auf deren Einfügung in die umgebende Stadtstruktur und das Ortsbild zu berücksichtigen.

Durch die Aufstellung und Anwendung der Erhaltungssatzung kann somit ein positiver Beitrag zur Wahrung der historisch gewachsenen Stadt- und Baustruktur geleistet werden, sowie die stadtbildprägende Gestalt gesichert und das Quartier unter Berücksichtigung seiner besonderen städtebaulichen Eigenart weiterentwickelt werden.

### 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.

Nach Vor-Ort-Begehungen und einer intensiven Bestands- und Stadtbildanalyse wurde in Abstimmung mit den zu beteiligenden Fachbereichen ein Entwurf 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 hatte 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 statt.

Nach der Prüfung der Hinweise und Anregungen aus der Öffentlichkeit und von den TöB wurden einzelne Sachverhalte sowohl im Satzungstext als auch in der Begründung konkretisiert oder redaktionell ergänzt.

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 Erhaltungssatzung intensiviert werden, um bereits im Vorfeld von Umgestaltungen oder baulichen Maßnahmen mit den Bürgerinnen und Bürgern ins Gespräch zu treten, bevor es zu städtebaulichen Fehlentwicklungen kommt.“

### Beteiligung Bürgervereine

Die Bürgervereine Schmellwitz, Mitte und Ströbitz wurden am 14.10.2025 zu den Satzungsunterlagen und dem angestrebten Satzungsbeschluss beteiligt und um Stellungnahme gebeten.

### *Anlagen*

- *Anlage 1: Erhaltungssatzung „Innere Nordvorstadt“ mit Anlagen*
- *Anlage 2: Übersichtsplan Geltungsbereiche – Denkmale / Flächendenkmale*

~~Finanzielle Auswirkung~~

---

**Finanzielle Auswirkungen: Keine**

Eine Erhaltungssatzung begründet ein allgemeines Vorkaufsrecht für die im Geltungsbereich liegenden Grundstücke gemäß § 24 Abs. 1 Satz 1 Nr. 4 BauGB zugunsten der Stadt Cottbus/Chóšebuz.

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**

---

| <b>Beratungsfolge</b>                        | <b>Termin</b> | <b>Status</b> | <b>Zuständigkeit</b> |
|--|---------------|---------------|----------------------|
| 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 checked="" type="checkbox"/> Ströbitz | <input checked="" type="checkbox"/> Schmellwitz |