

AUSSCHUSS für BAUEN und VERKEHR

Vorstellung

Bericht zum Gewerbeflächen-Monitoring 2023

11.02.2026



Empowering

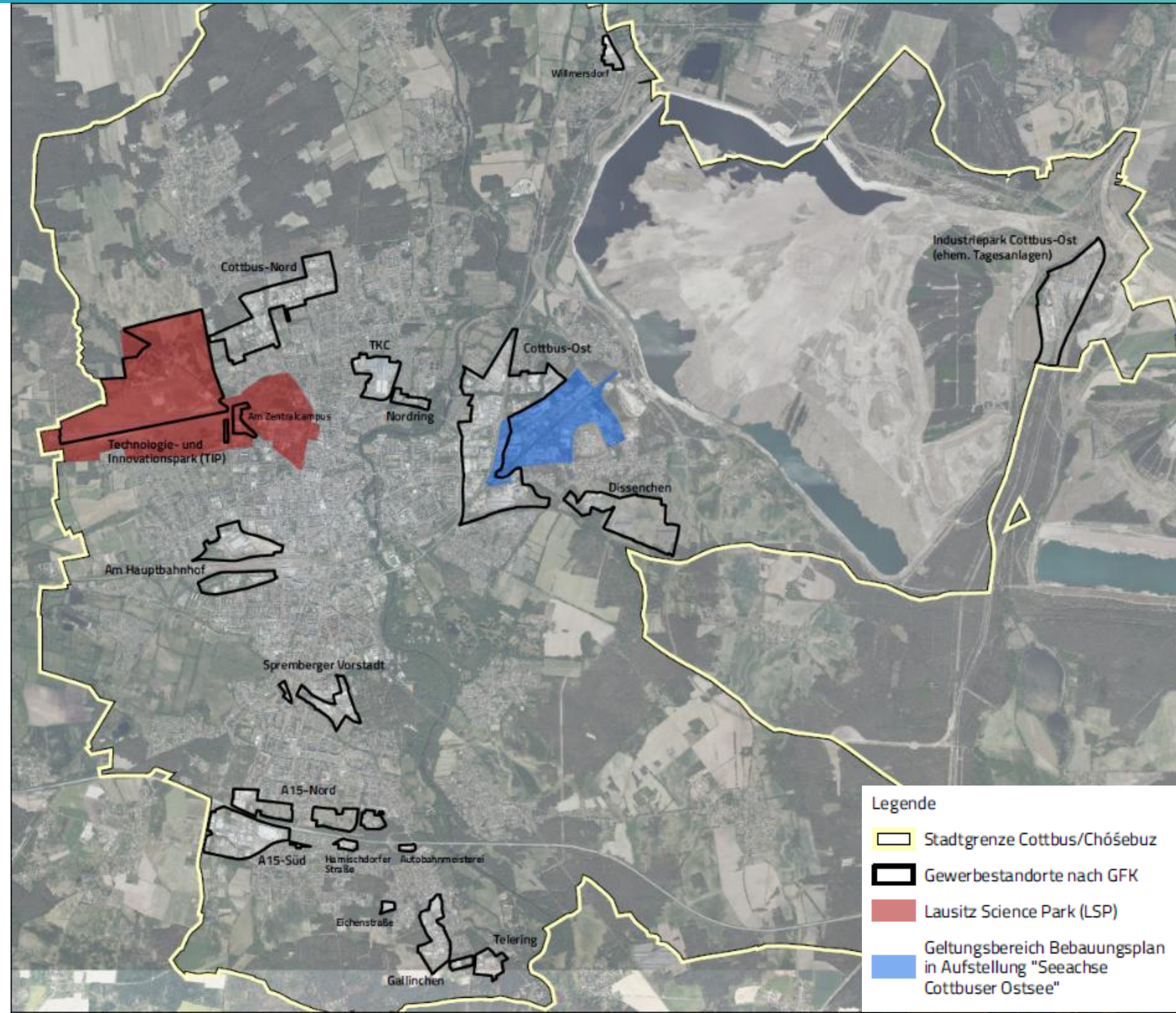


# AGENDA

- Bericht zum Gewerbeflächen-Monitoring 2023
  - Historie
  - Hintergrund/Methodik
  - Veränderungen von 2019-2023
  - Fazit/Handlungsempfehlungen
- Ausblick Erarbeitung GEFEK



- Gewerbeflächenkonzept (GFK) vom Sept. 2020 erhebt Ersterfassung der Belegung der Gewerbeflächen und empfiehlt regelmäßige Aktualisierung.
- 2023 erstellt EGC Entwicklungsgesellschaft Cottbus GmbH mit Unterstützung des externen Dienstleisters BFR Büro für Regionanalyse den Gewerbeflächen-Monitoring-Bericht. Informationsabgleich und Abstimmungen mit den betreffenden Fachbereichen der Stadtverwaltung laufen begleitend über alle Arbeitsphasen.
- „Gewerbeflächen-Monitoring 2023 im Stadtgebiet Cottbus/Chóšebuz“ wird als Bericht am 15.08.2024 fertiggestellt und an Fachbereich Stadtentwicklung übergeben.

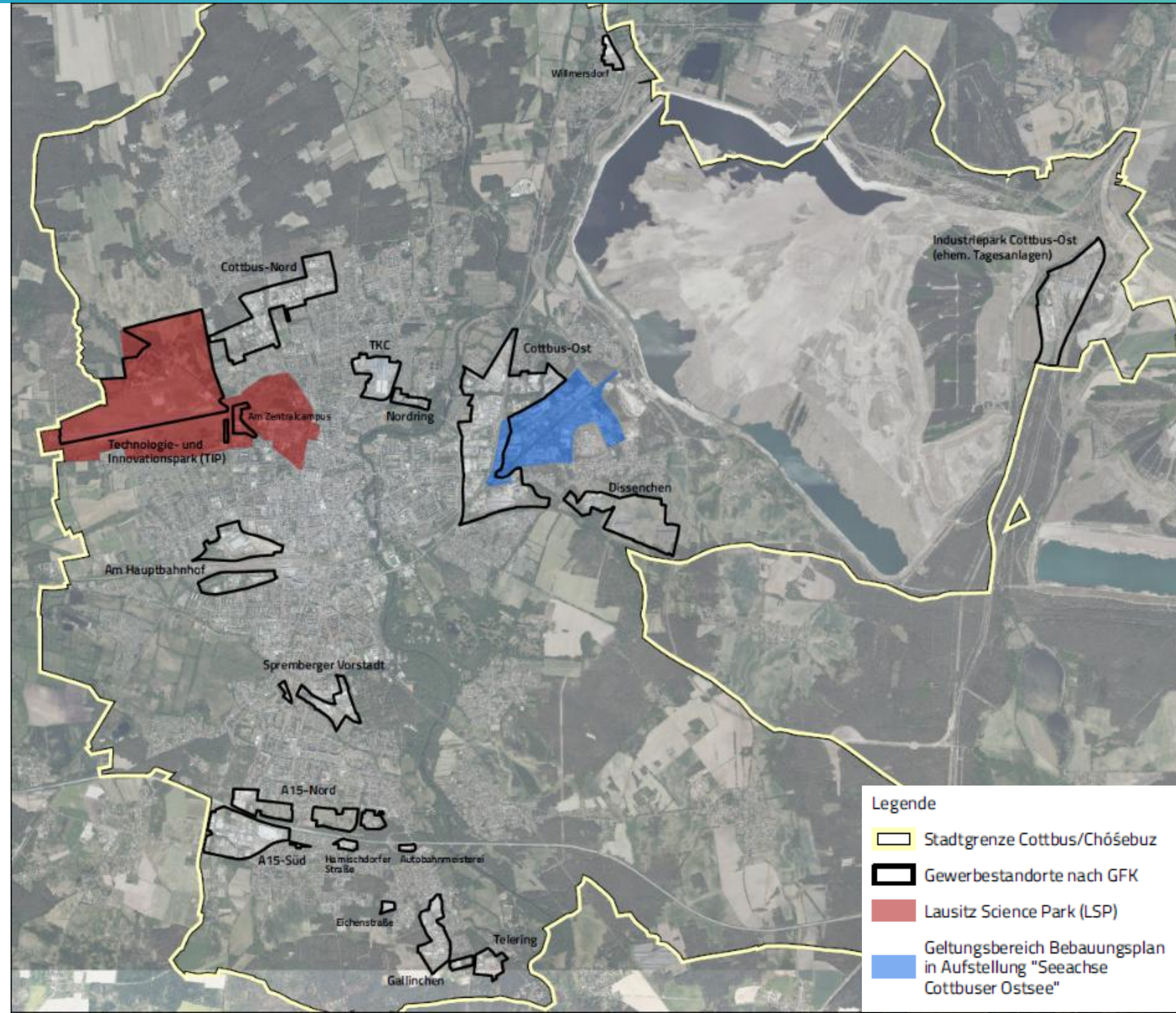


## Hintergrund

- Gewerbeflächen-Monitoring als Schwerpunktmaßnahme des Gewerbeflächenkonzepts (GFK) von 2020
- Bestandserfassung in Erarbeitung des GFK 2019 erfolgt => erstmals direkt ins GIS
- Monitoring 2023 als komplette Aktualisierung der Daten von 2019

## Methodik

- Monitoring mittels Auswertung von ALKIS, Luftbildern, Gewerbedaten, Ortsbegehungen und Experteninterviews
- Flurstücke sind als Nutzungseinheiten zusammengefasst und mit Objekt-ID versehen
- Jedes Objekt ist einem (Haupt-)Nutzer und entsprechender Branche (nach WZ-Code des Bundeswirtschaftsministeriums) zugeordnet
- Zusätzlich erfasst sind Verwertungsbeschränkungen/Restriktionen (Altlasten, fehlende Erschließung, fehlendes Baurecht, Nutzungseinschränkungen, Eigentümerstruktur)



## Umfang Monitoring:

**2019:** 965,5 ha | **2023:** 1.144,0 ha

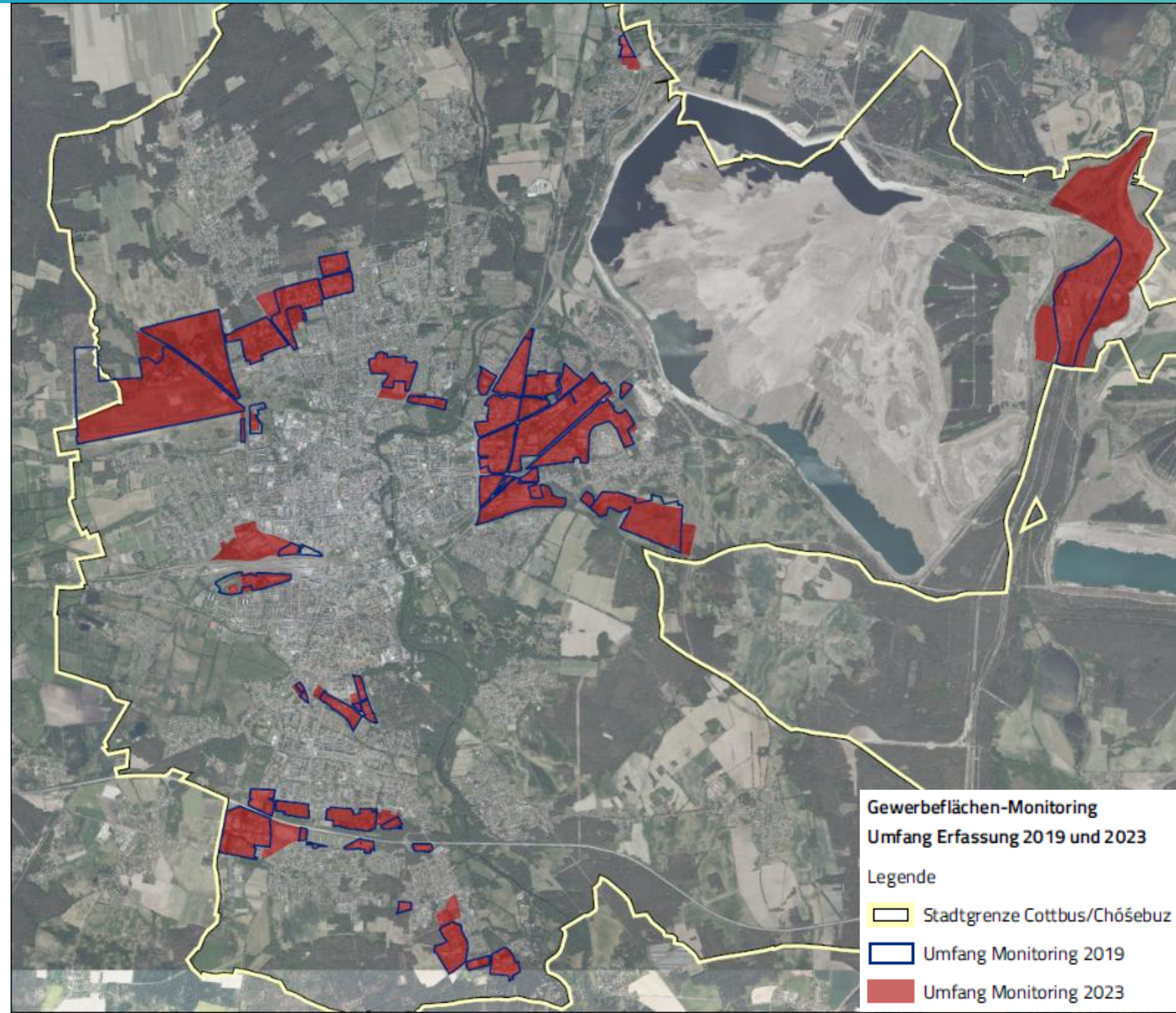
## Verringerung des Umfangs:

- TIP Teil Kolkwitz | - diverse Arrondierungen

## Erweiterung des Umfangs:

- Umgebung Tagesanlagen | - ICE-Wartungswerk  
- großflächiger Einzelhandel an Gewerbestandorten

Nr.	Standort	Brutto-Fläche
1	Cottbus-Nord	91,8 ha
2	Technologie- und Innovationspark (TIP?) [Teil des Lausitz Science Park   LSP]	218,0 ha
3	Am Zentralcampus (entfällt als Gewerbestandort) [Teil des Lausitz Science Park   LSP]	2,5 ha
4	TKC (ehem. Textilkombinat Cottbus)	27,3 ha
5	Nordring	6,3 ha
6	Cottbus- Ost (inkl. Seevorstadt)	262,8 ha
7	Dissenchen	60,6 ha
8	Am Hauptbahnhof (inkl. Bahnwerk)	49,9 ha
9	Spremberger Vorstadt	23,1 ha
10	A15-Nord	42,5 ha
11	A15-Süd	54,2 ha
12	Gallinchen	32,6 ha
13	Telering	12,0 ha
14	Industriepark Cottbus-Ost (ehem. Tagesanlagen)	243,4 ha
E	zzgl. die Einzelstandorte: Willmersdorf, Harnischdorfer Straße, Autobahnmeisterei, Eichenstraße	16,8 ha
Summe		1.144,0 ha



**Gewerbeflächen-Monitoring**  
Umfang Erfassung 2019 und 2023

Legende

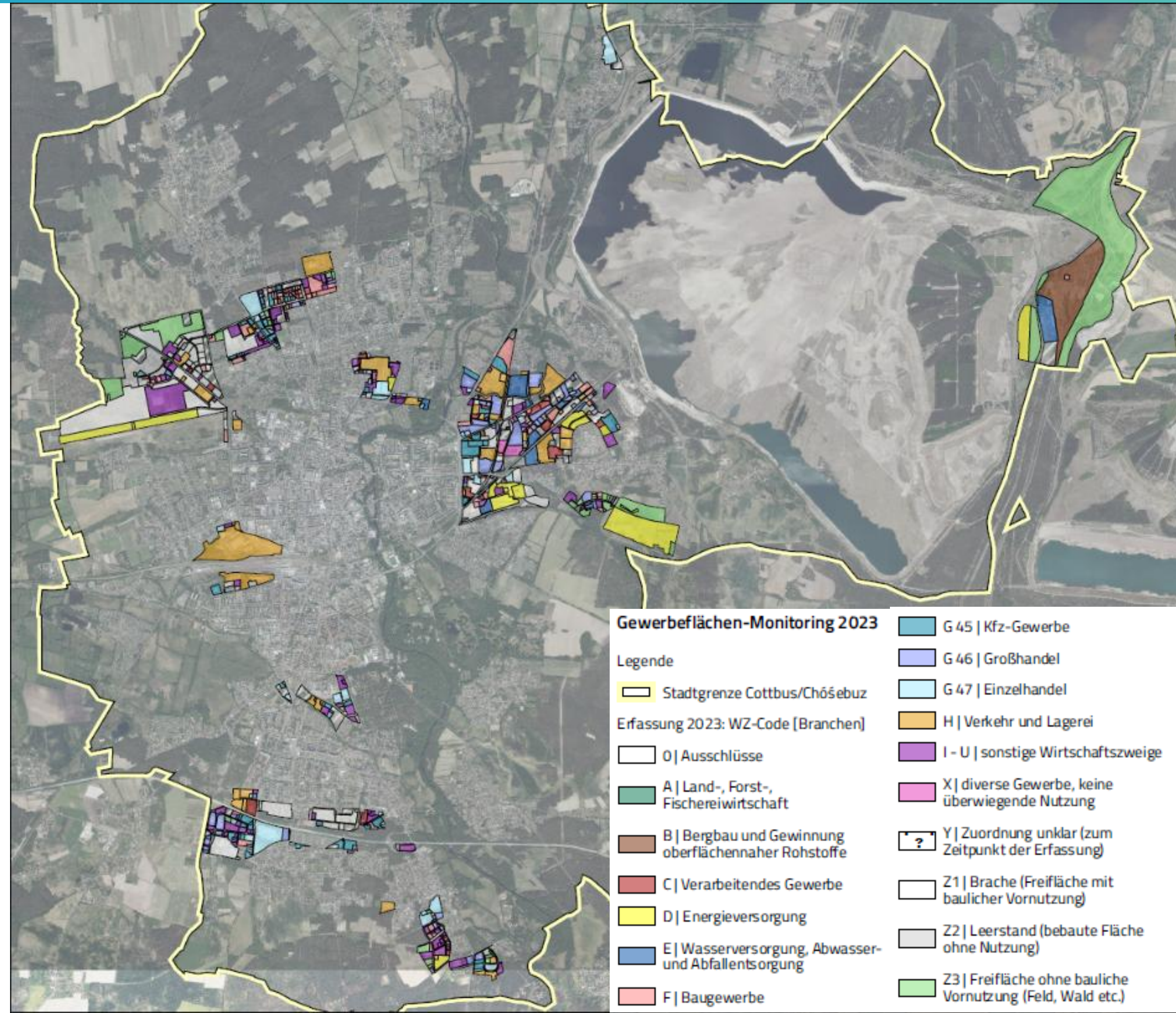
- Stadtgrenze Cottbus/Chósebuz
- Umfang Monitoring 2019
- Umfang Monitoring 2023

# VERÄNDERUNGEN 2019-2023

## Zusammenfassung Veränderungen 2019-2023 in der Flächennutzung:

- Leichter Anstieg von Baugewerbe
- Leichter Anstieg von Kfz-Gewerbe und verarbeitendes Gewerbe
- Starker Anstieg von Dienstleistung
- Starker Rückgang von Brachen und Leerstand durch Neuansiedlung
- Anstieg von Logistik/Verkehr durch Aufnahme des Bahnwerks in die Betrachtung [war 2019 nicht Teil der Erfassung]
- Anstieg von Energieversorgung durch PV-Anlagen Dissenchen

WZ-Code	Wirtschaftszweig	Fläche	Anteil	Veränderung
0	Ausschlüsse (Erschließung, Wohnnutzung etc.)	144,7 ha	12,6 %	+ 2,4 ha
A	Land- und Forstwirtschaft, Fischerei	0,4 ha	0,0 %	0,0 ha
B	Bergbau und Gewinnung von Rohstoffen	57,4 ha	5,0 %	- 0,1 ha
C	Verarbeitendes Gewerbe	19,5 ha	1,7 %	+ 2,6 ha
D	<b>Energieversorgung</b>	<b>88,5 ha</b>	<b>7,7 %</b>	<b>+ 43,9 ha</b>
E	Wasserversorgung, Abwasser- und Abfallentsorgung	34,3 ha	3,0 %	+ 0,6 ha
F	Baugewerbe	38,4 ha	3,4 %	+ 4,2 ha
G 45	Handel mit Kfz, Instandhaltung und Reparatur von Kfz	45,8 ha	4,0 %	+ 2,3 ha
G 46	Großhandel	48,3 ha	4,2 %	- 23,5 ha
G 47	Einzelhandel	53,2 ha	4,7 %	+ 29,4 ha
H	<b>Verkehr und Lagerei</b>	<b>128,7 ha</b>	<b>11,2 %</b>	<b>+ 20,5 ha</b>
I - U	<b>Andere Wirtschaftszweige (Dienstleistungen)</b>	<b>89,0 ha</b>	<b>7,8 %</b>	<b>+ 31,0 ha</b>
X	Diverse Gewerbe, keine überwiegende Nutzung	5,6 ha	0,5 %	+ 2,4 ha
Y	WZ-Zuordnung zum Zeitpunkt der Erfassung unklar	0,7 ha	0,1 %	+ 0,4 ha
Z 1	Brache (ungenutzte Fläche mit baulicher Vornutzung)	152,5 ha	13,3 %	- 39,0 ha
Z 2	Leerstand (kurzfristig leerstehende bebaute Fläche)	22,0 ha	1,9 %	- 15,1 ha
Z 3	Freifläche (ungenutzte Fläche ohne bauliche Vornutzung)	214,9 ha	18,8 %	+ 116,4 ha
<b>Summe</b>		<b>1.144,0 ha</b>	<b>100 %</b>	

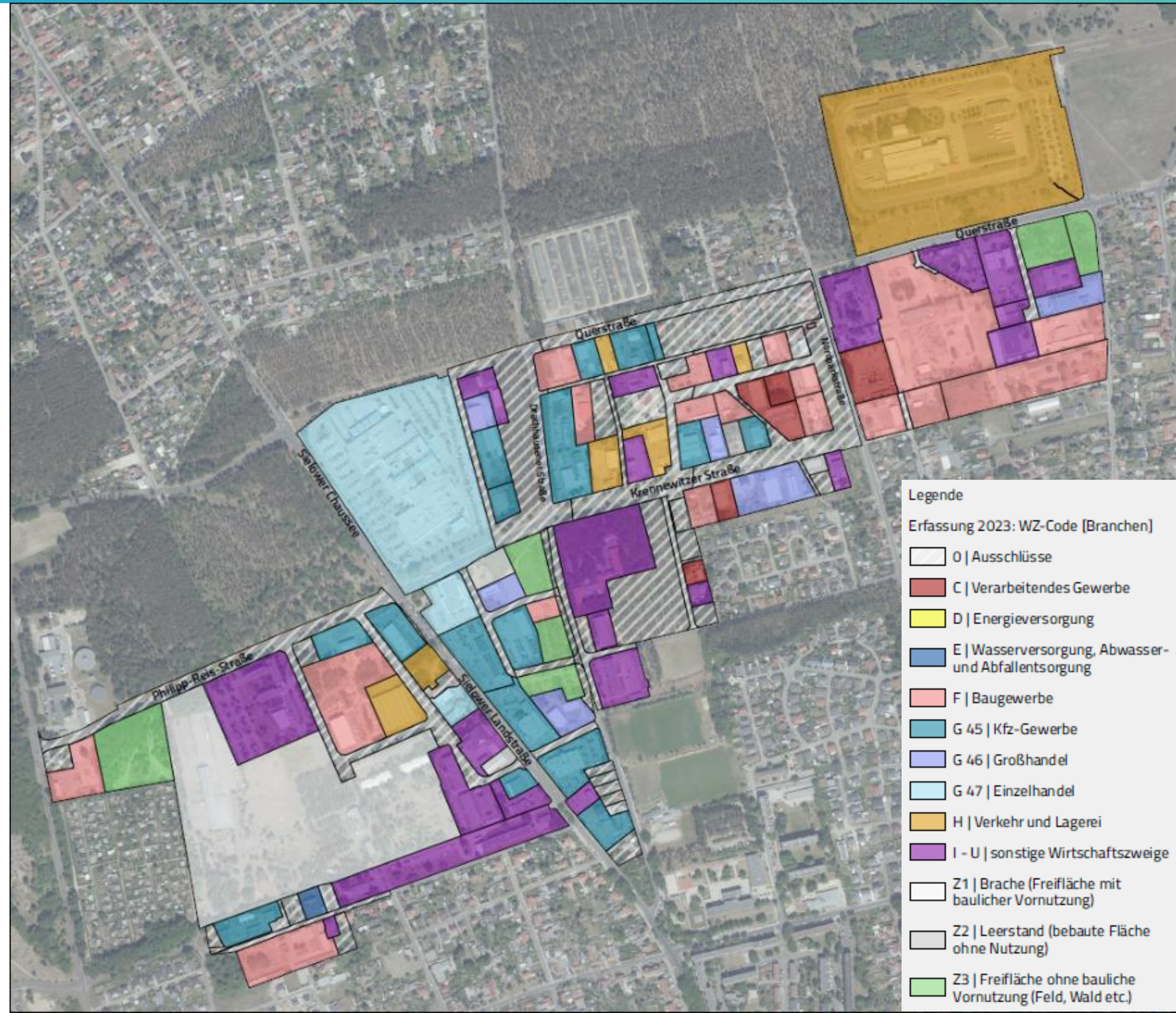


# VERÄNDERUNGEN 2019-2023

## Beispiel Standort Cottbus-Nord

- Leichter Anstieg von Baugewerbe durch Neuansiedlung
- Leichter Anstieg von Logistik und Dienstleistung durch Umnutzung

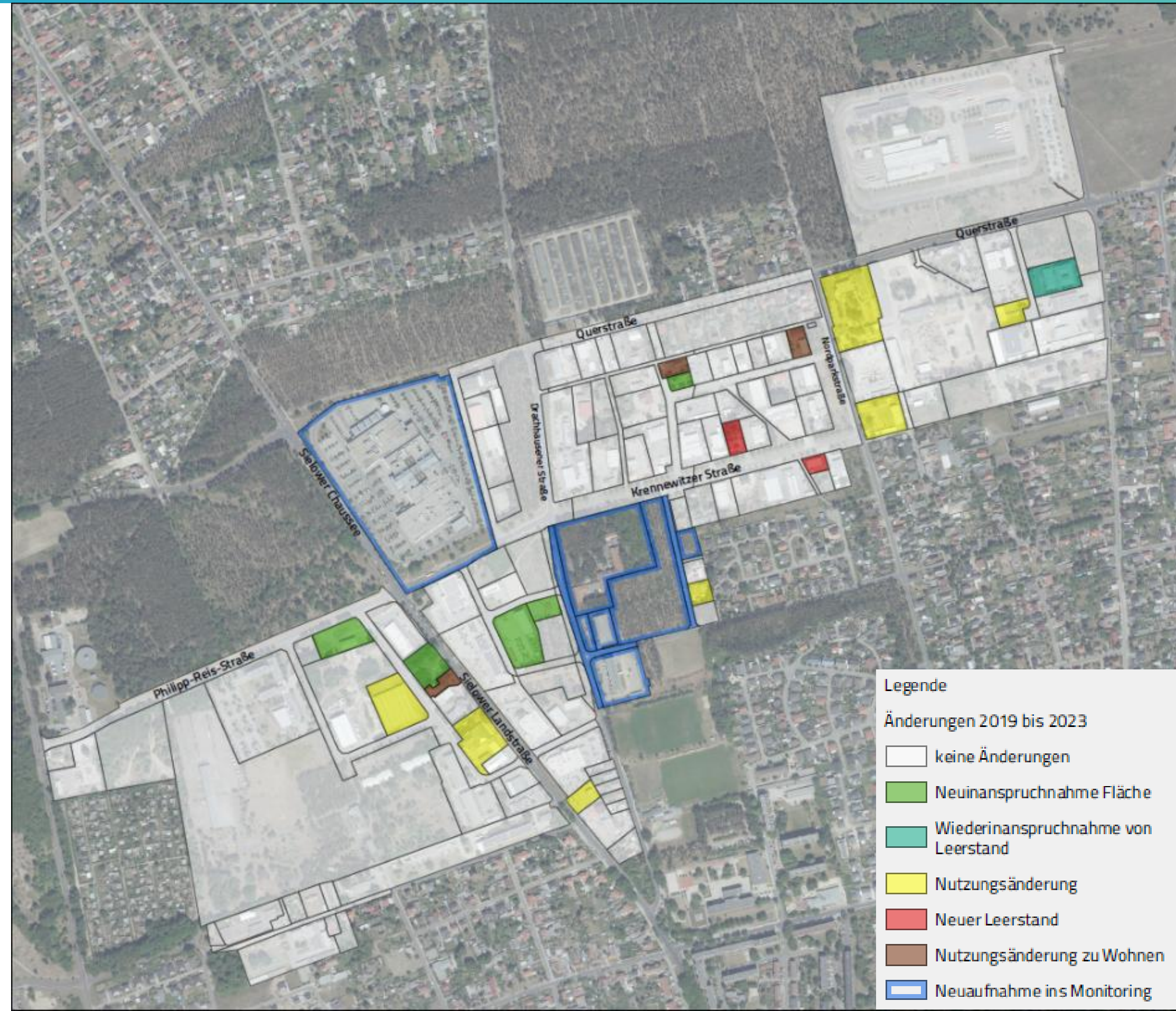
WZ-Code	Wirtschaftszweig	Fläche	Anteil	Veränderung
0	Ausschlüsse (Erschließung, Wohnnutzung etc.)	19,0 ha	20,7 %	+ 2,7 ha
C	Verarbeitendes Gewerbe	1,7 ha	1,9 %	- 0,8 ha
D	Energieversorgung	0,0 ha	0,0 %	- 1,0 ha
E	Wasserversorgung, Abwasser- und Abfallentsorgung	0,2 ha	0,2 %	0,0 ha
F	<b>Baugewerbe</b>	<b>13,1 ha</b>	<b>14,2 %</b>	<b>+ 0,8 ha</b>
G 45	Handel mit Kfz, Instandhaltung und Reparatur von Kfz	7,1 ha	7,7 %	- 0,2 ha
G 46	Großhandel	2,5 ha	2,7 %	- 0,1 ha
G 47	Einzelhandel	8,0 ha	8,7 %	+ 8,8 ha
H	<b>Verkehr und Lagerei</b>	<b>12,1 ha</b>	<b>13,2 %</b>	<b>+ 0,5 ha</b>
I - U	<b>Andere Wirtschaftszweige (Dienstleistungen)</b>	<b>13,4 ha</b>	<b>14,5 %</b>	<b>+ 5,3 ha</b>
Z 1	Brache (ungenutzte Fläche mit baulicher Vornutzung)	10,9 ha	11,9 %	- 0,8 ha
Z 2	Leerstand (kurzfristig leerstehende bebaute Fläche)	0,4 ha	0,4 %	0,0 ha
Z 3	Freifläche (ungenutzte Fläche ohne bauliche Vornutzung)	3,6 ha	3,9 %	- 0,7 ha
<b>Summe</b>		<b>91,8 ha</b>	<b>100 %</b>	



## Beispiel Standort Cottbus-Nord

- 5 Neuansiedlungen
- 7 Branchenwechsel durch neue Nutzer
- 2 erfasste Leerstände (zwischenzeitlich wieder in Nutzung)
- Spezifisch am Standort Cottbus-Nord: Wohnnutzung auf einigen Grundstücken, teils in Widerspruch zum Bebauungsplan

Veränderungen 2023 gegenüber 2019	Anzahl	Fläche
Nutzungsänderung (neuer Nutzer aus anderer Branche)	7	3,1 ha
Neuinanspruchnahme von Fläche (vorher Brache oder Freifläche)	5	1,7 ha
Wiederinanspruchnahme von Leerstand	1	0,4 ha
Neuer Leerstand	2	0,3 ha
Nutzungsänderung zu Wohnen (dauerhaft aus gewerblicher Nutzung)	3	0,4 ha
Neuaufnahme ins Monitoring 2023	9	12,5 ha
<b>Summe</b>	<b>27</b>	<b>18,4 ha</b>



Legende

Änderungen 2019 bis 2023

- keine Änderungen
- Neuinanspruchnahme Fläche
- Wiederinanspruchnahme von Leerstand
- Nutzungsänderung
- Neuer Leerstand
- Nutzungsänderung zu Wohnen
- Neuaufnahme ins Monitoring

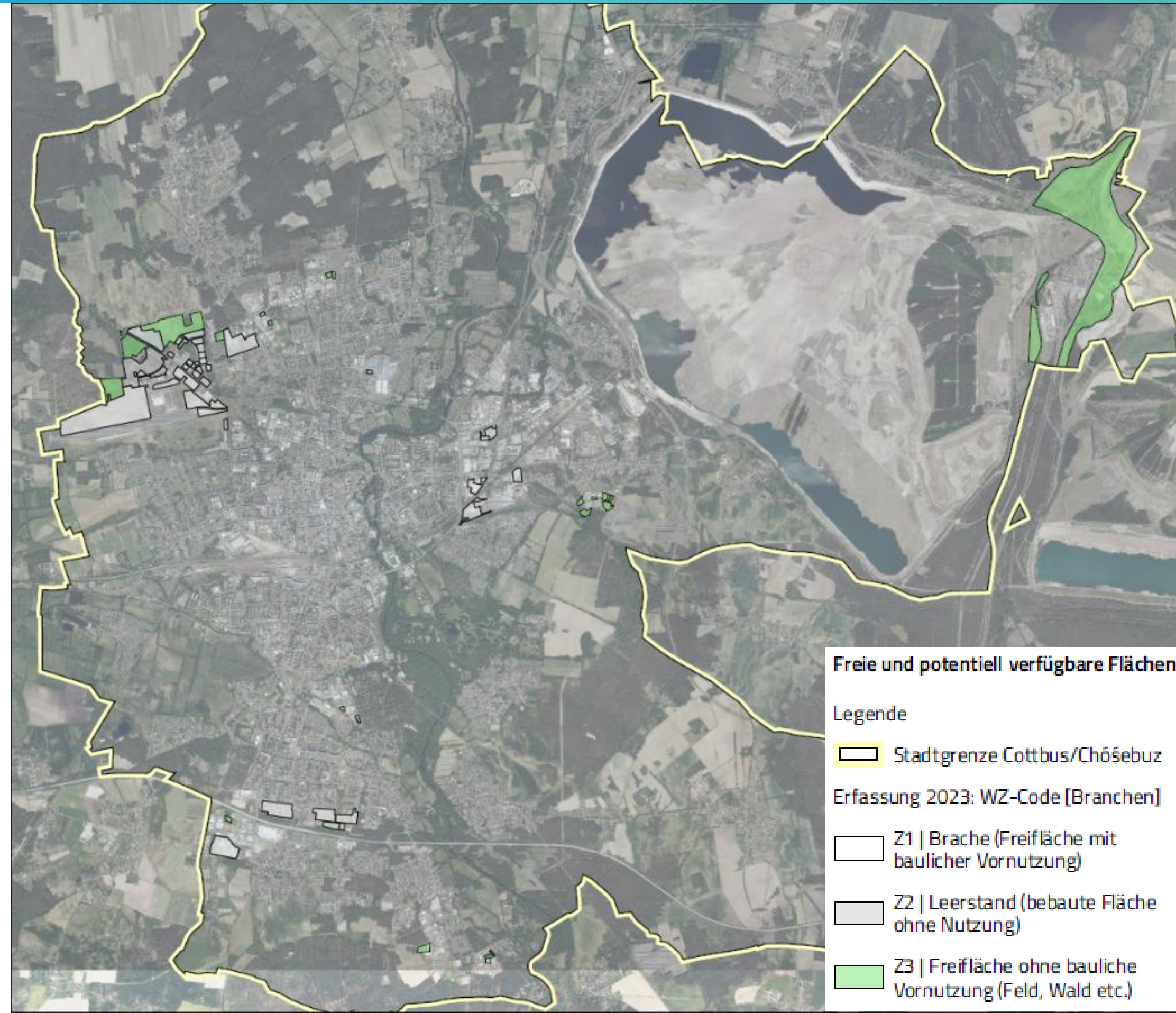
## Ergebnis des Monitoring 2023:

- 348,1 ha potentiell verfügbare [ungenutzte] Fläche
- davon allerdings nur 50,9 ha sofort verfügbar
- ca. 2/3 der potentiellen Flächen ist aufgrund von Restriktionen erst langfristig verfügbar

Art der Fläche	Fläche
Z1 - Brache	130,8 ha
Z2 - Leerstand	18,0 ha
Z3 - Freifläche	199,3 ha
<b>Gesamtergebnis</b>	<b>348,1 ha</b>

Restriktionsart	ha
restriktionsfrei	199,0
geringe Restriktionen	35,8
schwerwiegende Restriktionen	113,3
<b>Gesamtergebnis</b>	<b>348,1</b>

zeitliche Verfügbarkeit	ha
sofort	50,9
kurzfristig	1,1
langfristig	254,0
mittelfristig	33,4
unbekannt	8,7
<b>Gesamtergebnis</b>	<b>348,1</b>



## Beispiel Standort Cottbus-Nord

- wenige erschlossene Restflächen (privat)
- ca. 9,6 ha große private Potentialfläche Rennbahnweg / Heinrich-Hertz-Straße
- ca. 1,3 ha große städtische Potentialfläche Philipp-Reis-Straße

Verfügbare Flächen	Anzahl	Fläche
Restriktionsfrei	2	1,0 ha
Geringfügige Restriktionen	1	10,6 ha
Schwerwiegende Restriktionen	3	1,9 ha
<b>Summe</b>	<b>6</b>	<b>13,5 ha</b>



Legende  
Erfassung 2023: WZ-Code [Branchen]

□ Z1 | Brache (Freifläche mit baulicher Vornutzung)

■ Z3 | Freifläche ohne bauliche Vornutzung (Feld, Wald etc.)

Restriktionen

A - Altlastenverdacht

E - Erschließung unzureichend

P - Preisvorstellung Eigentümer

W - Waldersatz erforderlich

## Beispiel Standort TIP (LSP)

- größte Flächenpotentiale mit rechtskräftigen Bebauungsplänen
- Vorteil: „Restriktionen“ sind sehr genau bekannt und Lösungen in Bearbeitung (z.B. Artenschutz, Altlasten, Erschließung)
- Erschließung Kerngebiet LSP durch die EGC

### Legende

Stadtgrenze Cottbus/Chósebuz

Erfassung 2023: WZ-Code [Branchen]

Z1 | Brache (Freifläche mit baulicher Vornutzung)

Z2 | Leerstand (bebaute Fläche ohne Nutzung)

Z3 | Freifläche ohne bauliche Vornutzung (Feld, Wald etc.)

### Restriktionen

A - Altlasten (Schadstoffe in Boden/Grundwasser)

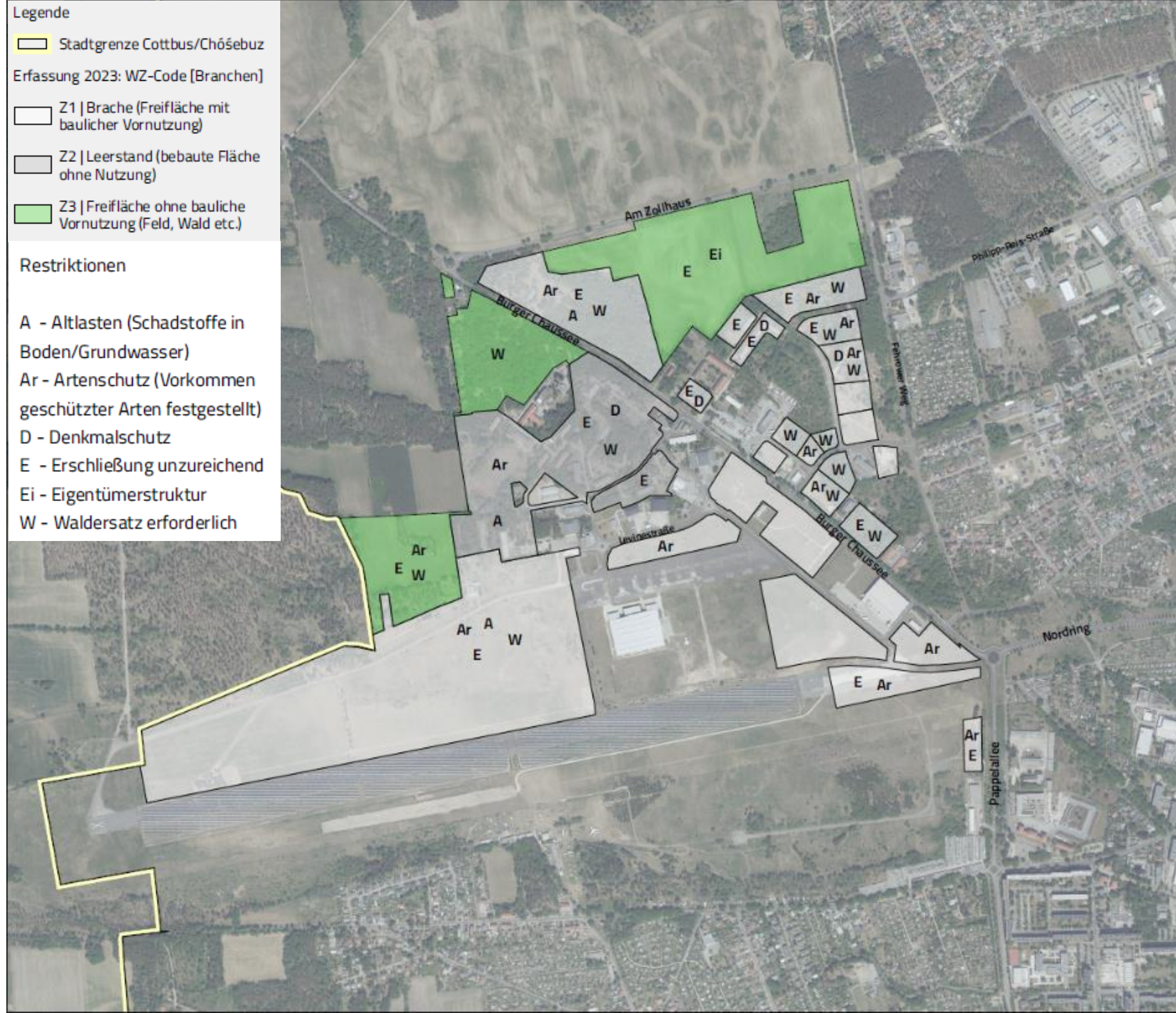
Ar - Artenschutz (Vorkommen geschützter Arten festgestellt)

D - Denkmalschutz

E - Erschließung unzureichend

Ei - Eigentümerstruktur

W - Waldersatz erforderlich



Verfügbare Flächen	Anzahl	Fläche
Restriktionsfrei	6	12,2 ha
Geringfügige Restriktionen	13	32,1 ha
Schwerwiegende Restriktionen	11	86,7 ha
<b>Summe</b>	<b>30</b>	<b>131,0 ha</b>

## Beispiel Standort A15-Nord [Teil Hegelstraße]

- Über 10 ha potentiell verfügbares Gewerbebauland mit rechtskräftigem Bebauungsplan
- Größtes Entwicklungshemmnis: fehlende oder unzureichende Erschließung, bislang ungeklärt, wer diese herstellt

Verfügbare Flächen	Anzahl	Fläche
Restriktionsfrei	0	0,0 ha
Geringfügige Restriktionen	2	8,0 ha
Schwerwiegende Restriktionen	2	2,4 ha
<b>Summe</b>	<b>4</b>	<b>10,4 ha</b>



### Legende

Erfassung 2023: WZ-Code [Branchen]

□ Z1 | Brache (Freifläche mit baulicher Vornutzung)

### Restriktionen

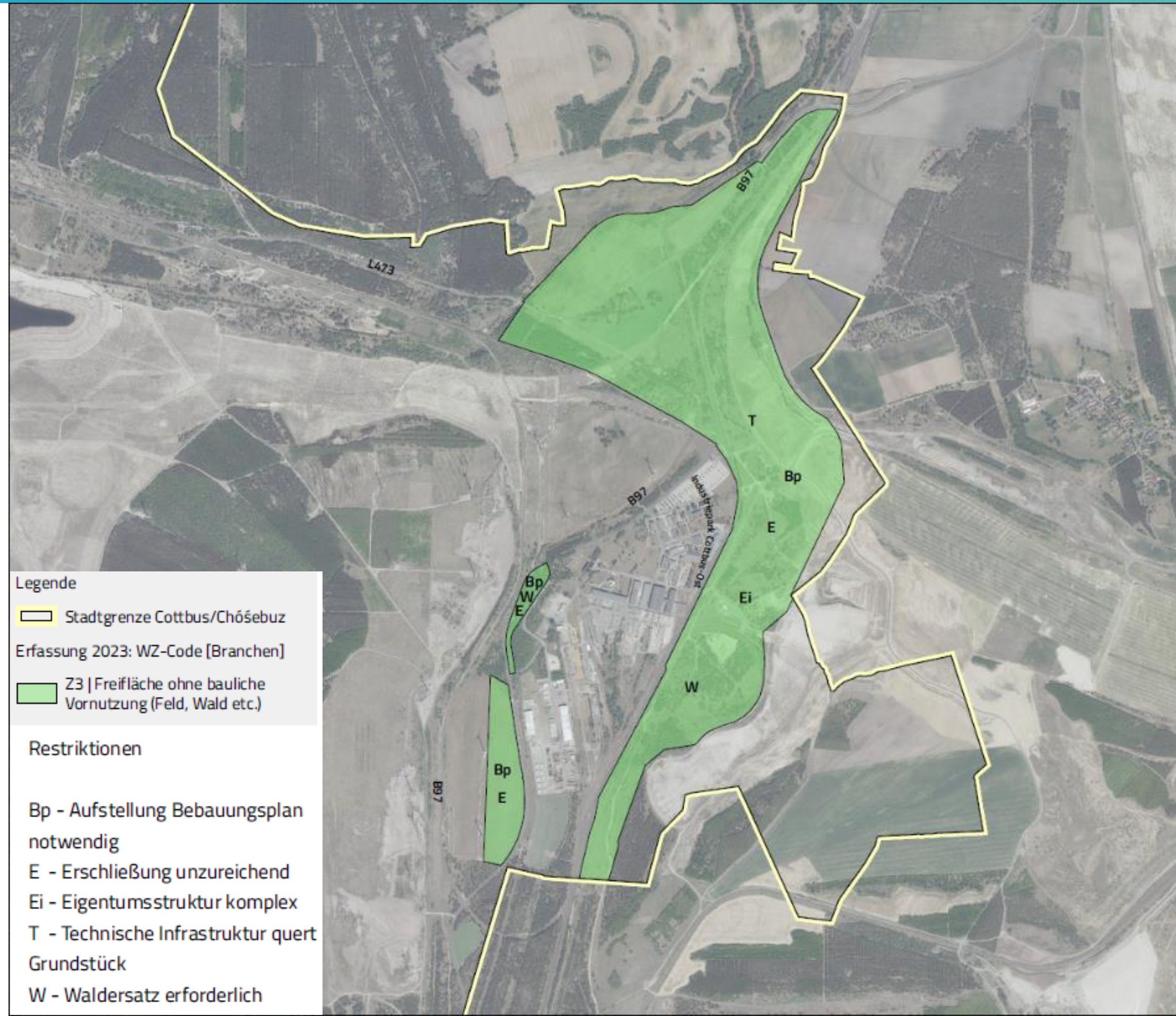
E - Erschließung unzureichend

W - Waldersatz erforderlich

## Beispiel Standort Tagesanlagen als zukünftiger Industriepark Cottbus Ost

- Größtes Potential für Neuausweisung eines Industriegebiets mit über 150 ha zusätzlich zum bestehenden Standort
- Standort unterliegt derzeit dem Bergrecht

Verfügbare Flächen	Anzahl	Fläche
Restriktionsfrei	0	0,0 ha
Geringfügige Restriktionen	0	0,0 ha
Schwerwiegende Restriktionen	3	155,7 ha
<b>Summe</b>	<b>3</b>	<b>155,7 ha</b>



# FAZIT

- Die im WEK (2010) genannten **Branchenkompetenzen** des Regionalen Wachstumskerns Cottbus/Chósebuz sind im Monitoring nicht alle zu bestätigen bzw. haben sich verschoben.
- **Verfügbares, voll erschlossenes Gewerbebauland (vermarktungsreif)** in öffentlichem Eigentum **ist knapp!**
  - ca. 17 ha im LSP und ca. 19,4 ha an anderen Standorten [Stand Oktober 2023]
- Große Flächenpotentiale unterliegen starken **Vermarktungseinschränkungen** (v.a. Lausitz Science Park, Seevorstadt)
- Zusammenhängende Flächenpotentiale unterliegen **z.T. schwerwiegenden Restriktionen** wie fehlender Erschließung und oder komplexer Eigentumsstrukturen, deren Überwindung eine Entwicklungsstrategie erfordert.
- Eine verlässliche Prognose für die Nachfrage nach Gewerbeflächen ist allein aus dem Monitoring nicht möglich.

# HANDLUNGSEMPFEHLUNGEN

- **Aufstellung einer Ansiedlungsstrategie zur gezielten Akquise**
    - > neu gesetzte Branchen als Zielgruppen [Profilierung]
    - > hierbei sind die Profillinien/Forschungsschwerpunkte von BTU CB-SFB und MUL-CT zu berücksichtigen
    - > Vernetzung/Kooperation mit angrenzenden Kommunen/Landkreisen zur gemeinsamen Vermarktung
  - **Priorisierung von Entwicklungsmaßnahmen**
    - > Entwicklung Lausitz Science Park
    - > Entwicklung Alternativstandorte für ggf. Umsiedlungen von Gewerbe aus der Seevorstadt z.B.
      - A15-Nord (Hegelstraße, Schopenhauerstraße)
      - Dissenchen (Erweiterung)

Zur Entwicklung von Standorten gehört:

    - Strategischer Flächenerwerb
    - Schaffung von Baurecht
    - Erschließung von Gewerbebauland (Straße und Medien)
    - Abbau sonstiger Restriktionen (Altlasten, Kompensationen, Klärung Eigentümer)
- **Beide Themenbereiche sind Bestandteil der aktuell zu erarbeitenden Fortschreibung des Gewerbeflächenentwicklungskonzepts (GEFEK)**

# GEFEK - Inhalte

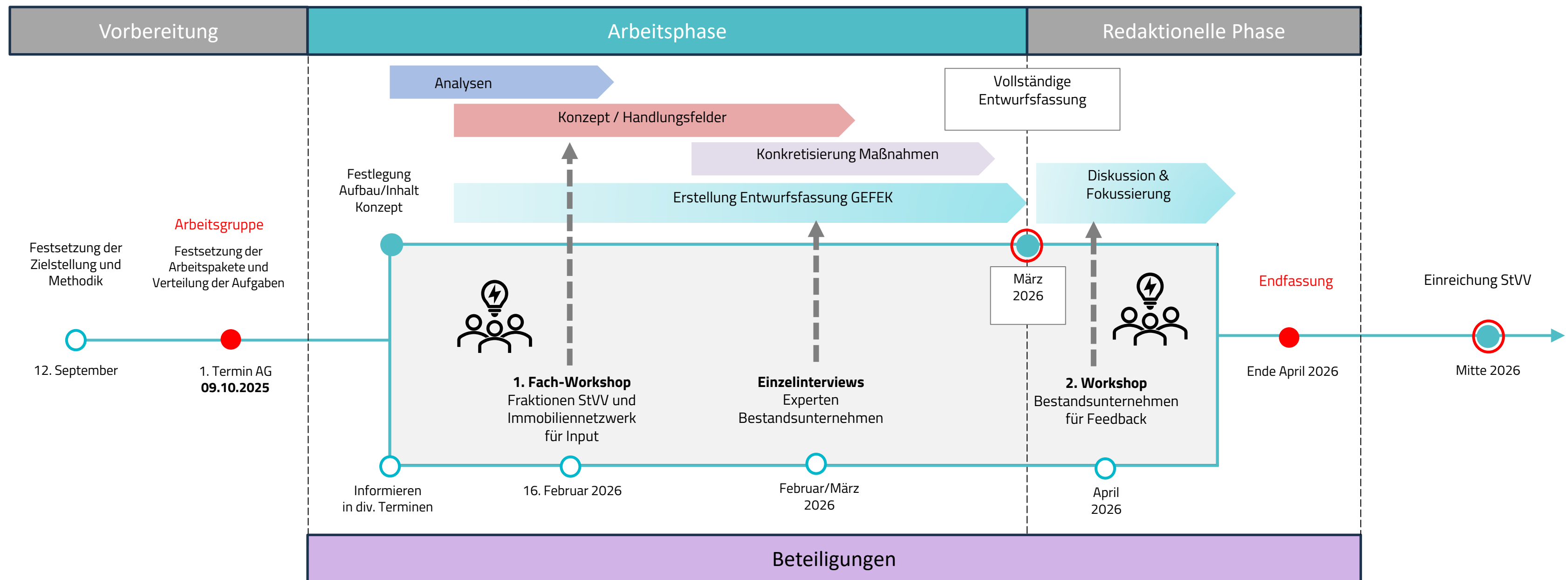
Fortschreibung GFK als  
**GEFEK - Gewerbeflächenentwicklungskonzept**  
mit Planungshorizont **2040** (parallel zu INSEK 2040)

## Inhalte:

- Aktualisierte Wirtschaftsanalyse und Bedarfsprognose möglicherweise
- Herausstellung der **Entwicklungsschwerpunkte/ Zielbranchen**
- Profilierung des Standorts Cottbus und der einzelnen **Gewerbstandorte** Erarbeitung einer **Ansiedlungsstrategie inkl. Vermarktungsprozess**
- Liste konkreter Maßnahmen inkl. Priorisierung und Kostenschätzung
- Standortdatenblätter und **Vermarktungskatalog**

# GEFEK - Arbeitsprozess

aktuell




Kontakt

# TIM BERNDT

Geschäftsführer

 tim.berndt@egc-cottbus.de

 +49 (0)175 877 2223



**EGC in den sozialen Medien:**

 [@Wirtschaftsförderung\\_Cottbus](#)

 [@wifoecottbus](#)

# BACKUP



# GEFEK - Historie

