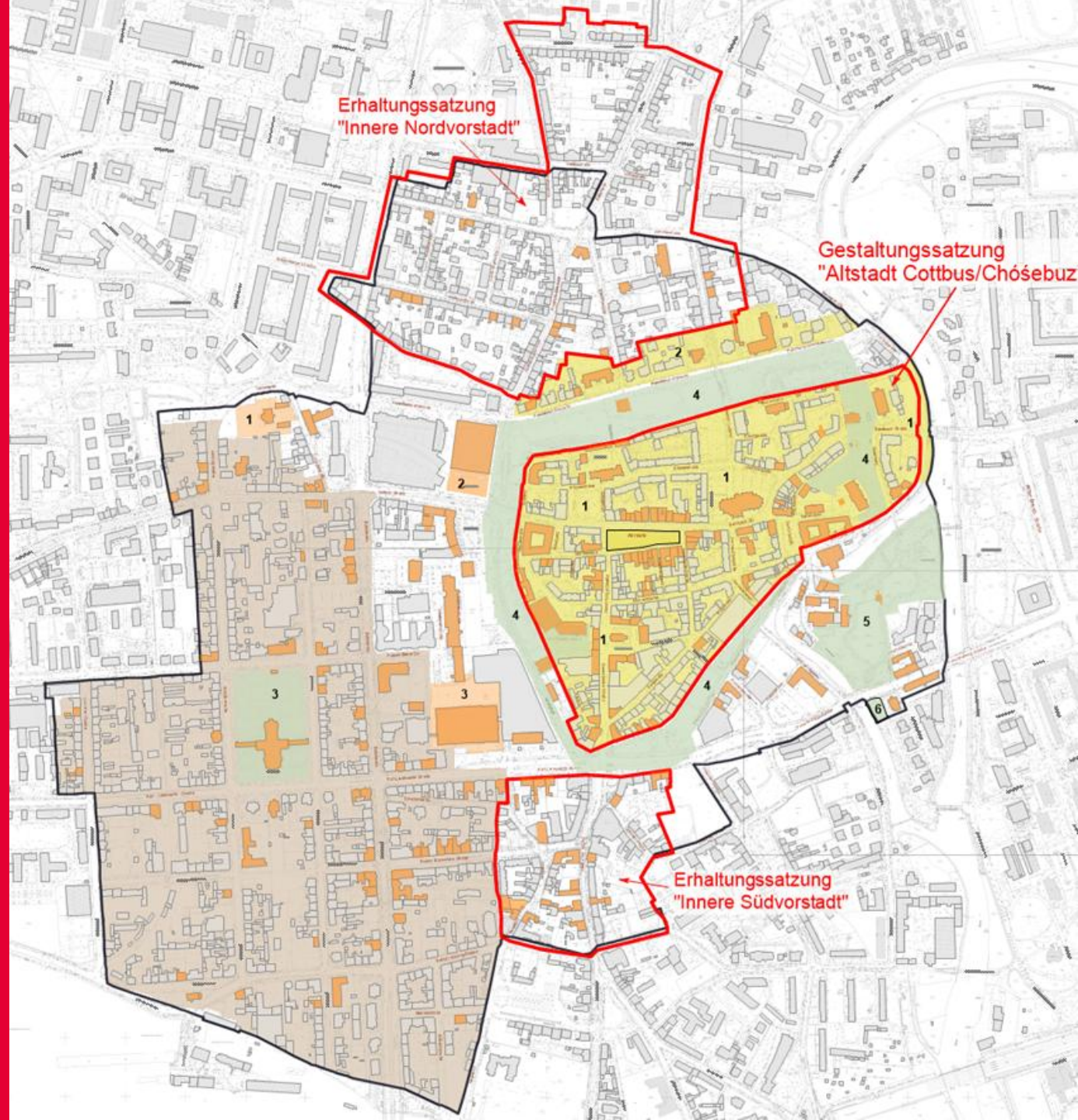


GESTALTUNGSSATZUNG UND ERHALTUNGSSATZUNGEN

Beschlussvorlage II-074/25 StVV
Beschlussvorlage II-070/25 StVV
Beschlussvorlage II-071/25 StVV
Satzungsbeschlüsse



00

AGENDA

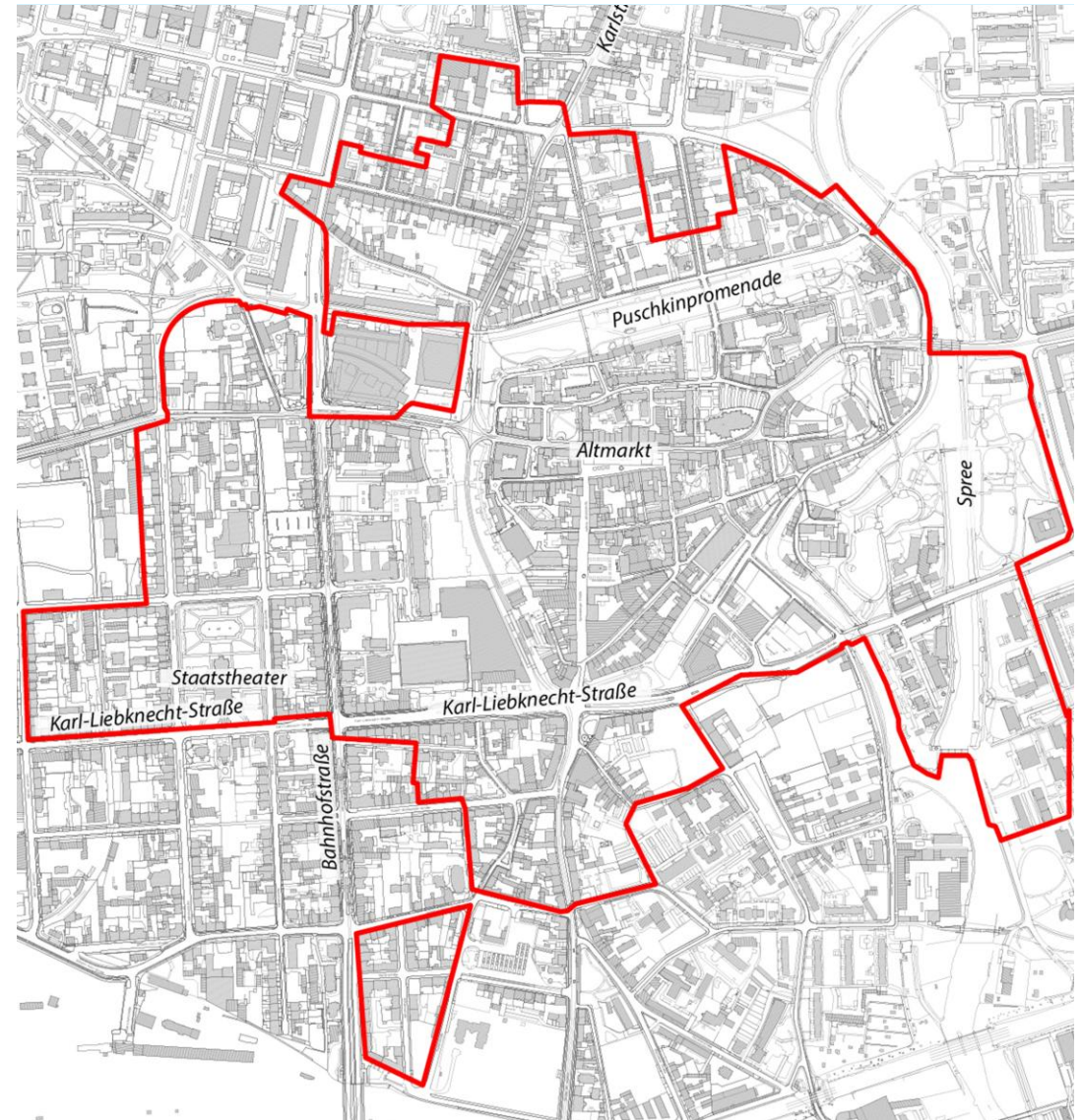
1. Übergeordnete Zusammenhänge
2. Gestaltungssatzung „Altstadt Cottbus/Chósebuz“
3. Erhaltungssatzungen „Innere Nordvorstadt“ und „Innere Südvorstadt“

01

ÜBERGEORDNETE ZUSAMMENHÄNGE

SANIERUNGSGEBIET „MODELLSTADT COTTBUS – INNENSTADT“

- 1992 - 2021 Durchführung der städtebaulichen Gesamtmaßnahme „**Modellstadt Cottbus – Innenstadt**“
- Ca. **85 Millionen €** Städtebauförderungsmittel eingesetzt, finanziert durch Bund/Land/Kommune
- damit ca. **250 Gebäudesanierungen, 130** Einzelvorhaben an **Straßen, Wegen und Plätzen, 30** Gestaltungen von **Grünanlagen** und etwa 100 kleinteilige Vorhaben durchgeführt
- Faustregel: Fördermittel erzielen ca. **das 7-fache an Folgeinvestitionen** der privaten Wirtschaft
- **Sicherung der** durch die Förderung erzielten **Sanierungserfolge** soll in geeigneter Weise erfolgen und ist **gegenüber den Fördermittelgebern nachzuweisen**



Sanierungsgebiet „Modellstadt Cottbus-Innenstadt“

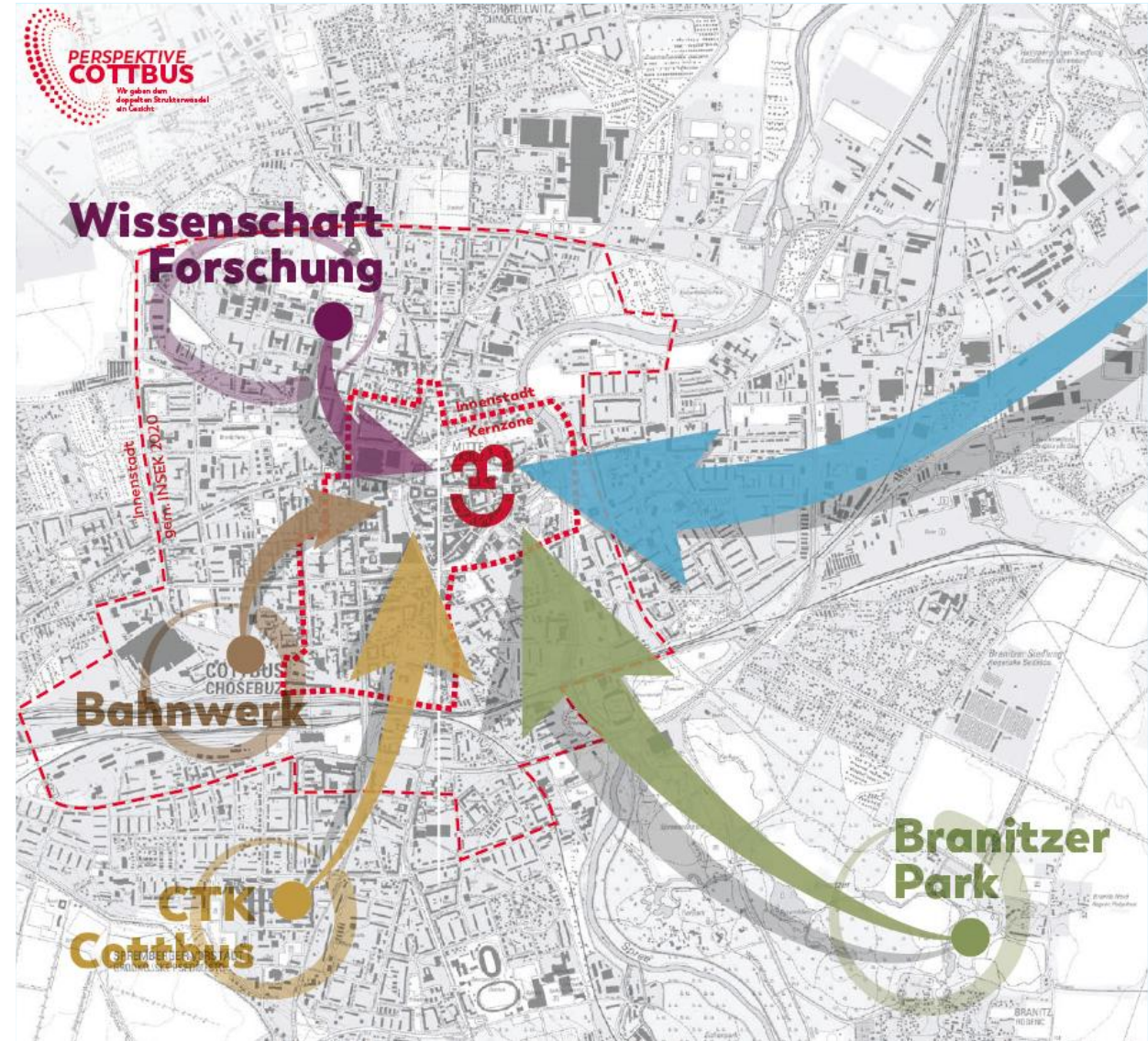
ZUKUNFTSFÄHIGE INNENSTÄDTE UND ZENTREN

Förderprogramm Zukunftsfähige Innenstädte und Zentren (ZIZ) „Perspektive Cottbus – Wir geben dem doppelten Strukturwandel ein Gesicht“

- von 2022 bis Nov. 2025
- Bundesförderprogramm

Wesentliche Maßnahmen:

- Citymanagement
- Erstellung eines Innenstadtkonzeptes
- Innenstadtverfügungsfonds
- **Erhaltungs- und Gestaltungssatzung**



Strukturwandelprojekte in Cottbus/Chósebuž

02

GESTALTUNGSSATZUNG **„ALTSTADT COTTBUS/CHÓŚEBUZ“** BESCHLUSSVORLAGE II-074/25 STVV

VERGLEICH GESTALTUNGS- / ERHALTUNGSSATZUNG

GESTALTUNGSSATZUNG

Gestaltungssatzung

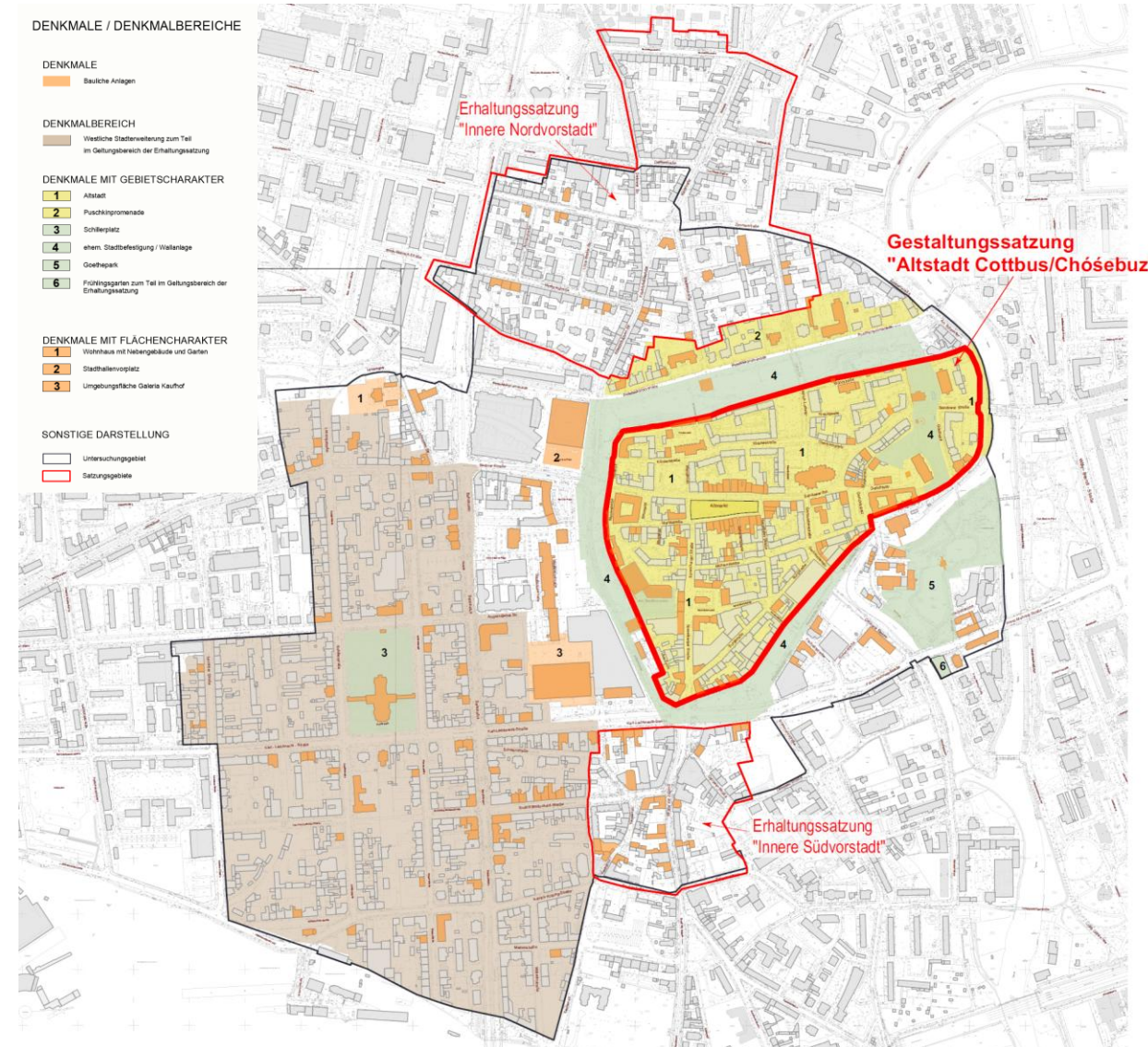
- Rechtsgrundlage: § 87 **Brandenburgische Bauordnung** (BbgBO)
- Ziel:
 - Geordnete städtebauliche **Entwicklung**
 - **Vorbeugung** künftiger Fehlentwicklungen
- Satzungstyp eignet sich für die Regelung der zukünftigen **Gestaltung und Entwicklung baukulturell wertvoller Gebiete**

Erhaltungssatzung

- Rechtsgrundlage: § 172 **Baugesetzbuch** (BauGB)
- Ziel:
 - **Wahrung** der historisch gewachsenen Stadt- und Baustruktur
 - **Sicherung** ihrer stadtbildprägenden Gestalt unter Berücksichtigung ihrer besonderen städtebaulichen Eigenart
- Satzungstyp eignet sich für den **Erhalt vorhandener, baukulturell wertvoller Gebiete**

BESTANDSANALYSE

- **Beauftragung eines Planungsbüros**
 - Ortsbegehungen, Bestandsanalyse, Überprüfung der Regelungsbedarfe, Beteiligung, Erarbeitung Satzung(en), Begründungen und Leitfaden
- **Identifizierung der Gebiete mit Regelungsbedarf**
 - **Altstadt:** Überarbeitung **Gestaltungssatzung** hinsichtlich Geltungsbereich und Regelungen
 - Innere Nordvorstadt: Aufstellen einer Erhaltungssatzung
 - Innere Südvorstadt: Aufstellen einer Erhaltungssatzung

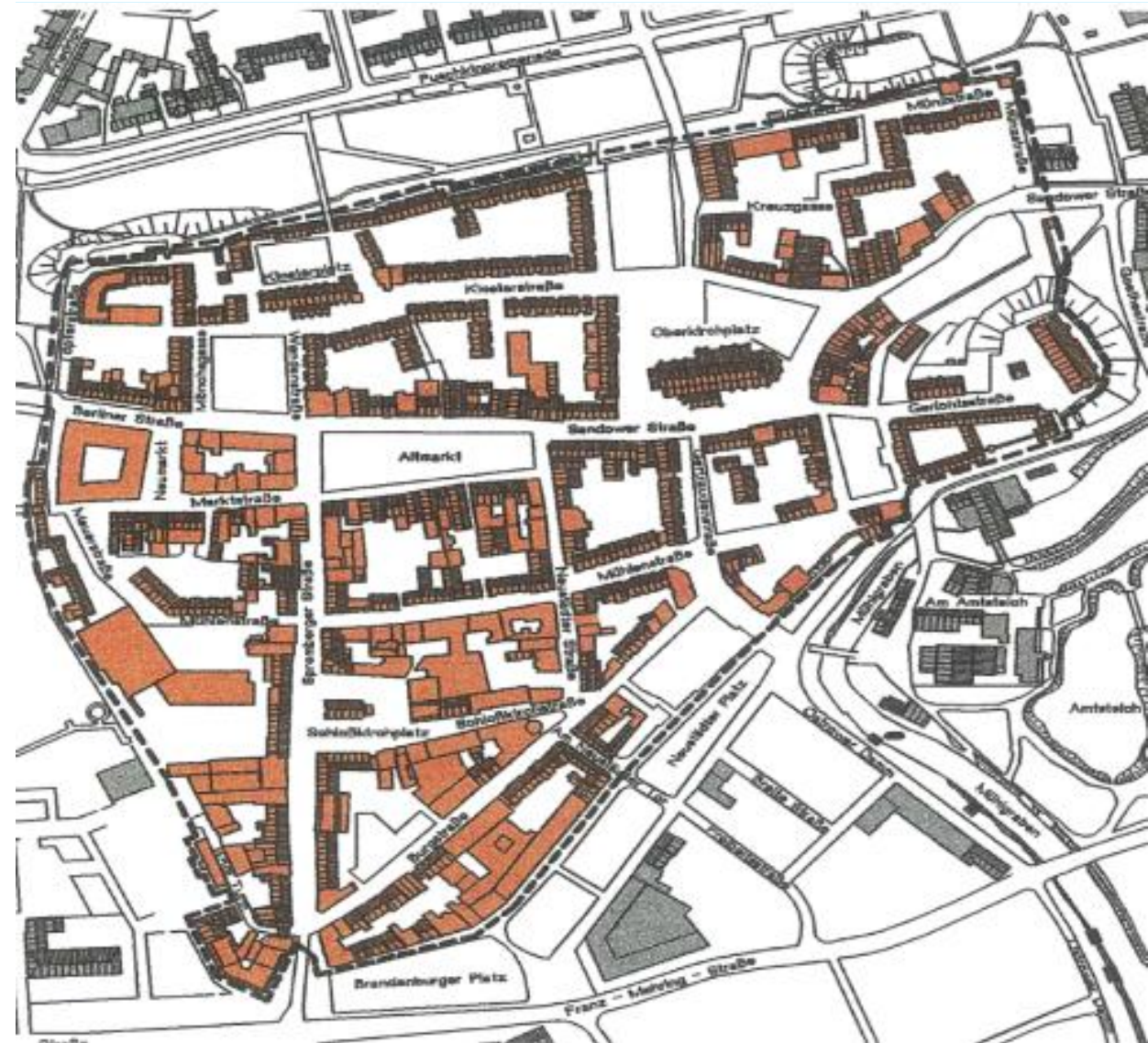


Satzungsgebiete

STATUS QUO

GESTALTUNGSSATZUNG

- **Gestaltungssatzung Cottbus – Altstadt** im Rahmen der Durchführung der „Modellstadt Cottbus – Innenstadt“ etabliert und intensiv angewendet (sanierungsrechtliche Genehmigungen)
- am 28. Januar 1998 durch die StVV beschlossen
- im Amtsblatt vom **08./09. Juli 1998** bekannt gemacht worden und **in Kraft getreten**
- regelt die äußere **Gestaltung baulicher Anlagen** bei Neubau und Sanierung sowie die Anbringung von **Werbeanlagen**
- erheblicher **Bedeutungszuwachs** zur Wahrung der Sanierungsziele



Geltungsbereich der bestehenden Gestaltungssatzung „Cottbus-Altstadt“

ZIELE DER AKTUALISIERUNG

GESTALTUNGSSATZUNG

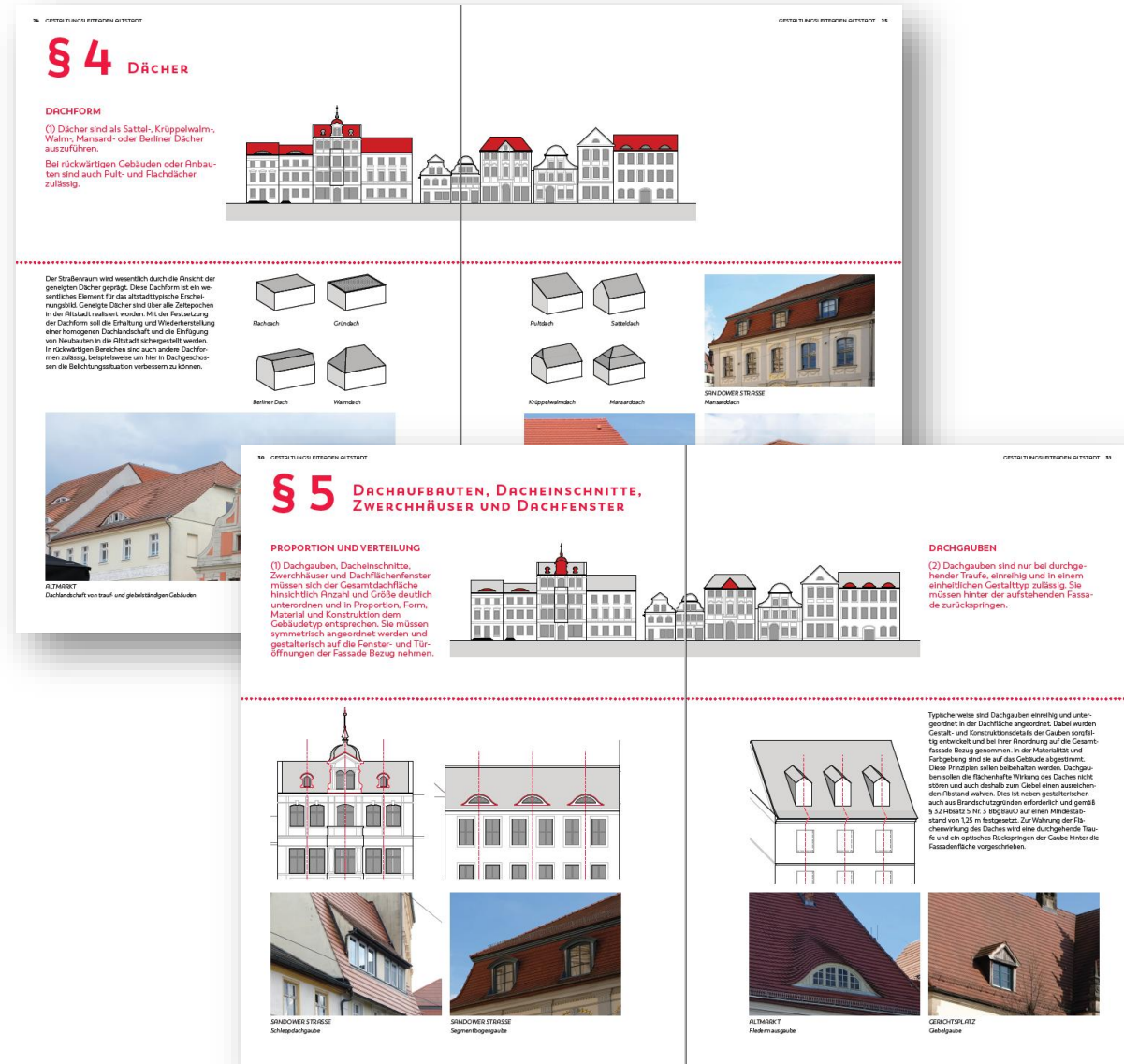
- **Aktualisierung und Klarstellung** von Regelungen
- **Erhöhung des Bekanntheitsgrades** der Gestaltungssatzung durch Öffentlichkeitsarbeit
- **Vereinfachung** und Vereinheitlichung des Antragsverfahrens
- Frühzeitige Abstimmung vor Antragstellung
- **Vermeidung** von Ordnungswidrigkeiten
- **Gestaltungsleitfaden** zur besseren Veranschaulichung und als **Hilfestellung** zur Anwendung der Gestaltungssatzung
- Akzeptanz und Verständnis in der Bürgerschaft
- Wichtig: **Abweichungen** können beantragt werden



GESTALTUNGSLEITFADEN

GESTALTUNGSSATZUNG

- dient als **Hilfestellung zur Anwendung** der Gestaltungssatzung
- Enthält neben dem Satzungstext allgemeine **Beschreibungen, Erläuterungen** zu den Regelungen sowie zahlreiche **Fotos** gelungener Gestaltungen
- Soll im Internet zugänglich gemacht werden, um sich **vorab informieren** zu können



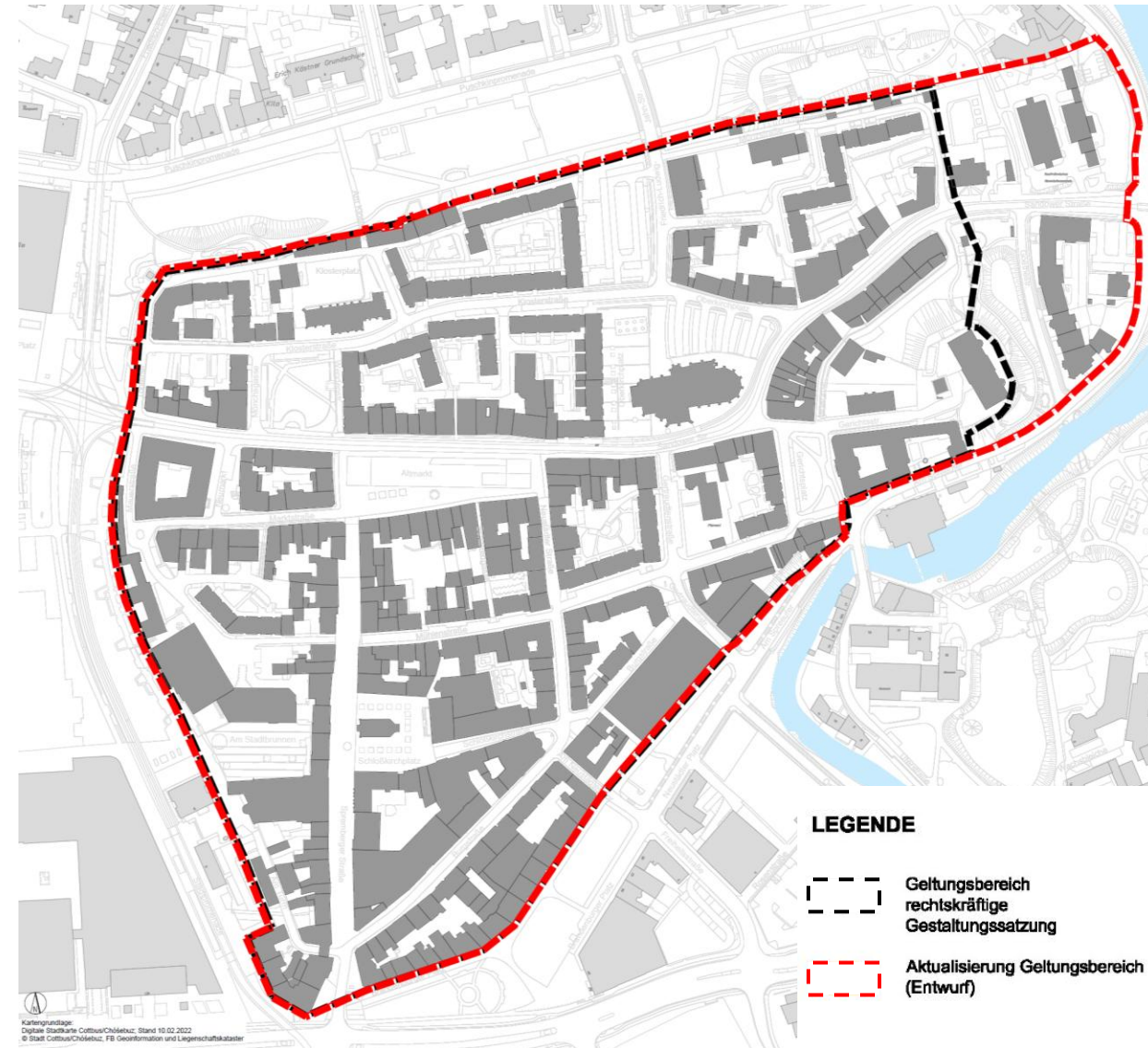
Einblick in den Gestaltungsleitfaden

REGELUNGSMATERIAL

GESTALTUNGSSATZUNG

Räumlicher Geltungsbereich

- Entwurf schließt den **stadtbildprägenden Bereich** zwischen Goethestraße und Am Spreeufer künftig mit ein



Anpassung des Geltungsbereiches

REGELUNGSIHALTE

GESTALTUNGSSATZUNG

- Anpassung an neue Rechtsgrundlagen
- Integration neuer Themenfelder
- Abgleich des „alten“ Satzungstextes mit den erarbeiteten **Gestaltungszielen** und erkannten **Herausforderungen**
- Bessere **Übersicht** durch Gliederung
- **Erlaubnispflicht** für Werbeanlagen

| Gestaltungssatzung 1998 | Entwurf Gestaltungssatzung 2025 |
|--|--|
| <p>Präambel</p> <p>Das Ziel der Satzung besteht darin, den städtebaulichen Charakter und das Stadtbild der Cottbuser Altstadt, die zusammen mit der Sandower Vorstadt ein eingetragenes Flächendenkmal ist, in seiner Unverwechselbarkeit zu erhalten und positiv weiterzuentwickeln. Aus diesem Grund werden in der Satzung unter anderem gestalterische Details zu Fassaden, Fenstern, Dächern, aber auch bezüglich der Außenanlagen und Werbeanlagen geregelt. Die Regelungen der Satzung sollen bewirken, dass bei Erhaltungsmaßnahmen oder Umbauten das baugeschichtlich begründete Erscheinungsbild des Objektes und seine Einfügung in die historische Stadtstruktur berücksichtigt werden. Für neuerrichtende Gebäude (Neubauten) soll eine zeitgemäße und eigenständige Architektur unter Respektierung des historisch geprägten Umfeldes ermöglicht werden. Um den teilweise durch eine geringe Straßenbreite und eine kleinteilige Parzellenstruktur geprägten historischen Charakter durch die Einhaltung der vorhandenen Baufluchten auch bei Neubauten wahren zu können, wurden in die Satzung Regelungen zur möglichen Reduzierung der Abstandsflächen gegenüber den in der Brandenburgischen Bauordnung geregelten, aufgenommen.</p> | <p>Präambel</p> <p>Die Gestaltungssatzung für die Cottbuser Altstadt hat das Ziel, die historische Bausubstanz zu schützen, den städtebaulichen Charakter und das Stadtbild in seiner Unverwechselbarkeit zu erhalten und positiv weiterzuentwickeln.</p> <p>Nach über 30 Jahren Innenstadtsanierung im Sanierungsgebiet „Modellstadt Cottbus-Innenstadt“ konnte ein großer Teil der historischen Gebäudesubstanz hochwertig saniert und wichtige Brachen bebaut werden. Diese Erfolge und bestehenden Qualitäten gilt es zu sichern. Darüber hinaus soll der gestalterische und städtebauliche Zusammenhalt in der Altstadt weiter gestärkt und die Gestaltqualität weiter erhöht werden.</p> <p>Aus diesem Grund werden in der Satzung unter anderem gestalterische Details zu Fassaden, Fenstern, Dächern, aber auch bezüglich der Außenanlagen und Werbeanlagen geregelt. Die Regelungen der Satzung sollen bewirken, dass bei Erhaltungsmaßnahmen oder Umbauten das baugeschichtlich begründete Erscheinungsbild des Objektes und seine Einfügung in die historische Stadtstruktur berücksichtigt werden.</p> <p>Für neu zu errichtende Gebäude (Neubauten) soll eine zeitgemäße und eigenständige Architektur unter Respektierung des historisch geprägten Umfeldes ermöglicht werden.</p> |

| 6 Fassaden | 6 Fassaden |
|--|--|
| | <p>Fassadenproportion</p> <p>(1) Fassaden sind als Lochfassaden auszubilden. Der Anteil der Gesamtwandfläche muss größer als der Anteil der Fassadenöffnungsflächen sein. Fassaden mit geringem Öffnungsanteil zum Verkehrsraum sind unzulässig.</p> |
| <p>(3) Stuck- und Gliederungselemente an Fassaden sind zu erhalten bzw. dem Original weitestgehend angenähert wiederherzustellen.</p> | <p>Fassadengliederung</p> <p>(2) Stuck- und Gliederungselemente an Fassaden sind zu erhalten bzw. dem Original weitestgehend angenähert wiederherzustellen. Die Fassadenflächen von Neubauten sind sowohl horizontal als auch vertikal zu gliedern.</p> |
| <p>(1) Fassaden sind in der Oberflächengestaltung auszuführen, die für das jeweilige Bauwerk typisch ist.</p> | <p>Fassadenmaterial und -farbe</p> <p>(3) Die Oberfläche der Straßenfassade muss in mineralischem Putz ausgeführt werden und bündig an die Fassadenflächen der Nachbarbebauung anschließen.</p> <p>(4) Die Farbgestaltung von Fassaden ist in pastelligen mineralischen Farben zu halten und die Farbgebung einzelner Elemente (Sockel, Erdgeschosszone, Schmuck- und Gliederungselemente) ist harmonisch aufeinander abzustimmen. Stuck- und Gliederungselemente sind geringfügig - farblich abgestimmt auf die Gesamtfassade - abzuheben.</p> |

Auszug aus der Synopse

REGELUNGSIHALTE

GESTALTUNGSSATZUNG

▪ Gestaltungssatzung „Altstadt Cottbus/Chósebuz“ – Stand 10.09.2025

Präambel

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

§ 2 sachlicher Geltungsbereich

§ 3 Gebäudeproportionen

§ 4 Dächer

§ 5 Dachaufbauten, Dacheinschnitte, Zwerchhäuser
und Dachfenster

§ 6 Fassaden

§ 7 Fassadenöffnungen

§ 8 Technische Anlagen

§ 9 Sonnen-, Wetter- und Sichtschutzanlagen

§ 10 Außenanlagen

§ 11 Werbeanlagen

§ 12 Abweichungen

§ 13 Ordnungswidrigkeiten

§ 14 Verhältnis zu anderen Rechtsvorschriften

§ 15 Inkrafttreten

03

**ERHALTUNGSSATZUNGEN
„INNERE NORDVORSTADT“ UND
„INNERE SÜDVORSTADT“
BESCHLUSSVORLAGE II-070/25 STVV
BESCHLUSSVORLAGE II-071/25 STVV**

VERGLEICH GESTALTUNGS- / ERHALTUNGSSATZUNG

ERHALTUNGSSATZUNGEN

Gestaltungssatzung

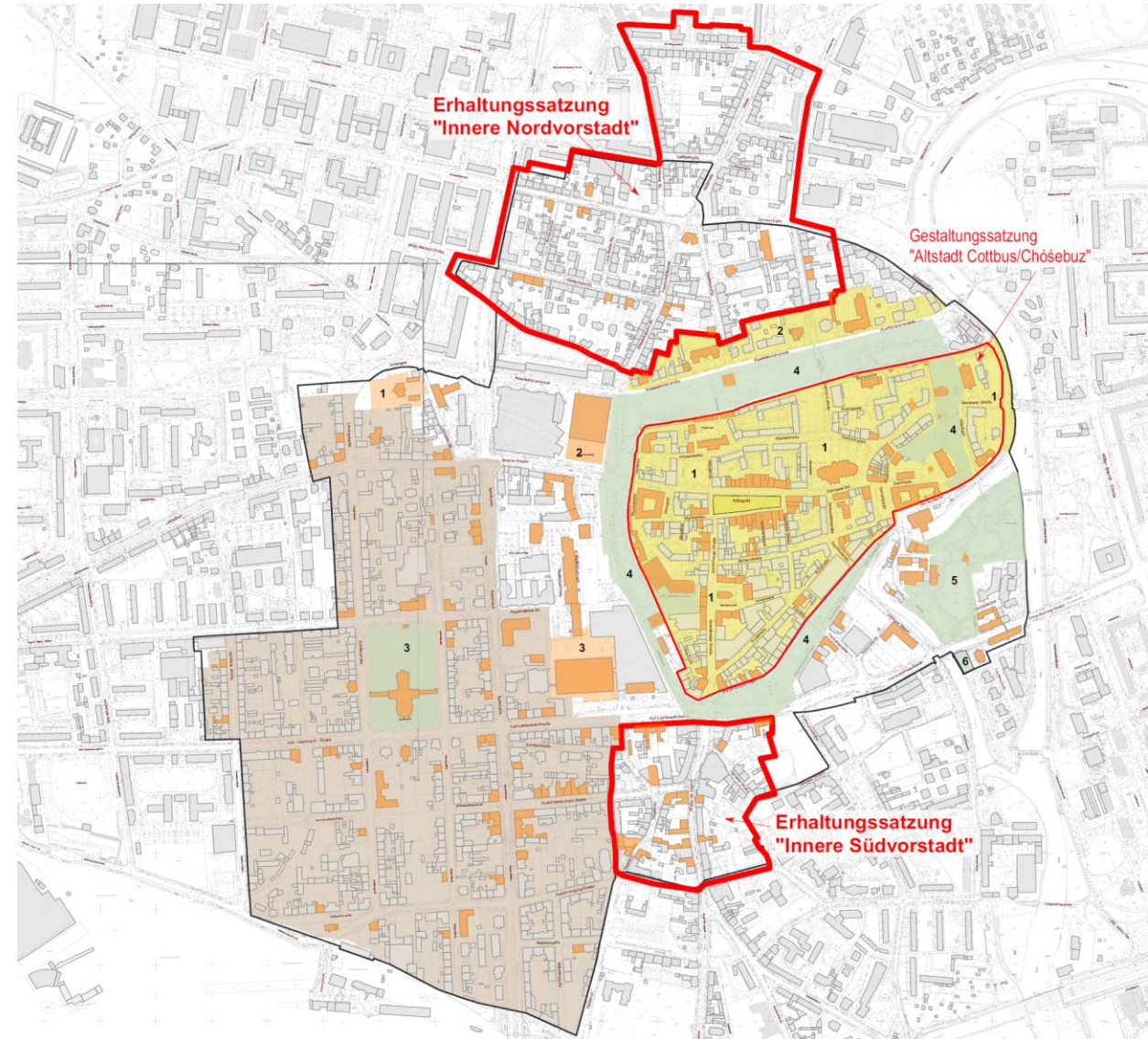
- Rechtsgrundlage: § 87 **Brandenburgische Bauordnung (BbgBO)**
- Ziel:
 - Geordnete städtebauliche **Entwicklung**
 - **Vorbeugung** künftiger Fehlentwicklungen
- Satzungstyp eignet sich für die Regelung der zukünftigen **Gestaltung und Entwicklung baukulturell wertvoller Gebiete**

Erhaltungssatzung

- Rechtsgrundlage: § 172 **Baugesetzbuch (BauGB)**
- Ziel:
 - **Wahrung** der historisch gewachsenen Stadt- und Baustruktur
 - **Sicherung** ihrer stadtbildprägenden Gestalt unter Berücksichtigung ihrer besonderen städtebaulichen Eigenart
- Satzungstyp eignet sich für den **Erhalt vorhandener, baukulturell wertvoller Gebiete**

BESTANDSANALYSE

- **Beauftragung eines Planungsbüros**
 - Ortsbegehungen, Bestandsanalyse, Überprüfung der Regelungsbedarfe, Beteiligung, Erarbeitung Satzung(en), Begründungen und Leitfaden
- **Identifizierung der Gebiete mit Regelungsbedarf**
 - Altstadt: Überarbeitung Gestaltungssatzung hinsichtlich Geltungsbereich und Regelungen
 - **Innere Nordvorstadt: Aufstellen einer Erhaltungssatzung**
 - **Innere Südvorstadt: Aufstellen einer Erhaltungssatzung**



Satzungsgebiete

ZIELE DER NEUAUFSTELLUNG

ERHALTUNGSSATZUNGEN

Erhaltung der **städtebaulichen Eigenart** des Gebietes:

- Schutz von Ortsbild, **Stadtgestalt** und Landschaftsbild/ Schutz einer Gesamtheit von Anlagen von städtebaulicher, insbesondere geschichtlicher oder künstlerischer Bedeutung
- Erhaltung städtebaulich bedeutsamer Anlagen innerhalb eines **städtebaulichen Zusammenhangs**
- Denkmalwürdigkeit und Denkmalfähigkeit der in dem Gebiet vorhandenen Anlagen ist ausdrücklich keine Voraussetzung
- geht **nicht** um den **Schutz einzelner Gebäude** ohne städtebaulichen Bezug

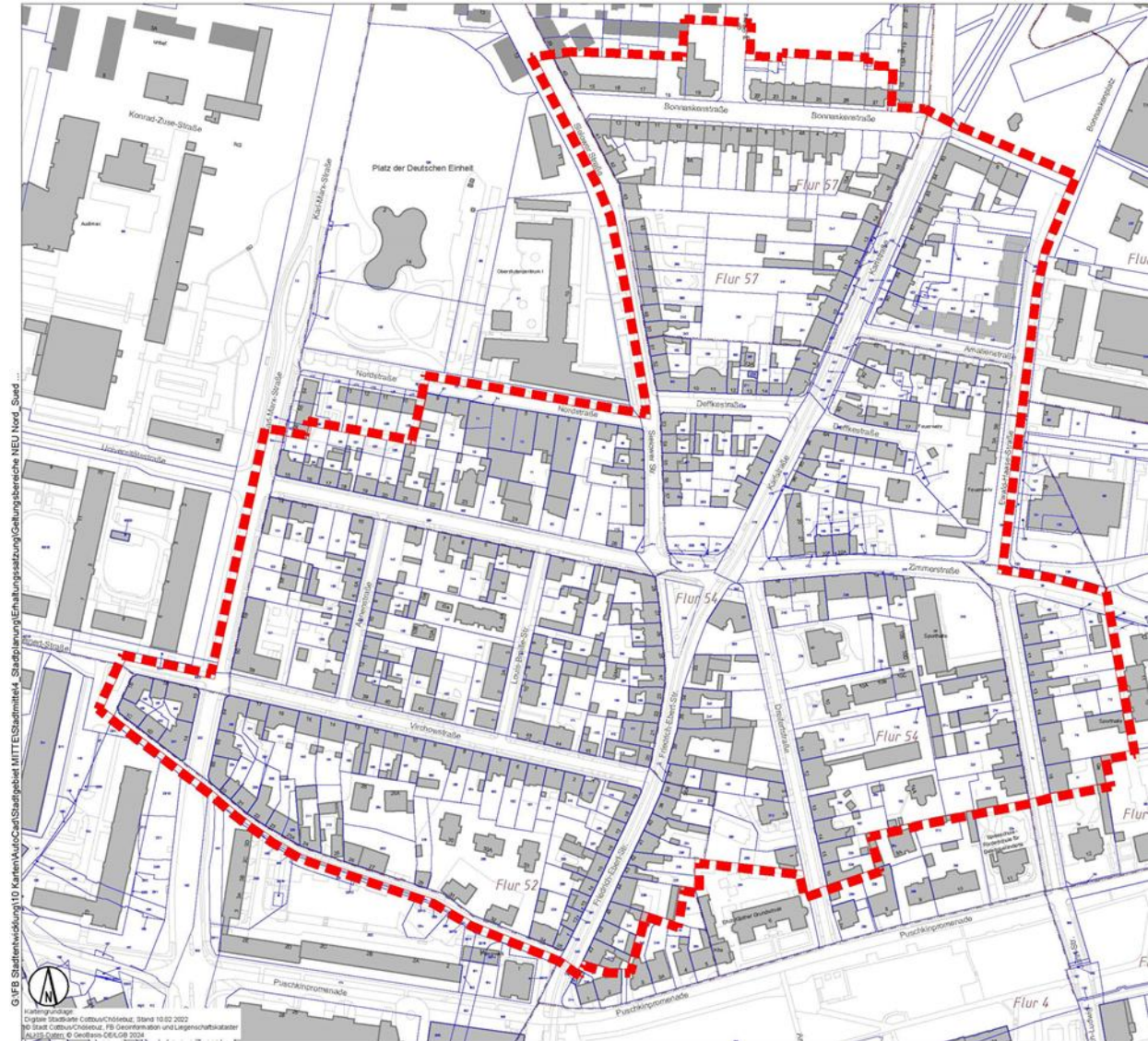


REGELUNGSMATERIAL

ERHALTUNGSSATZUNG „INNERE NORDVORSTADT“

Einheitliche Entstehungszeit und Gebietscharakter:

- Gründerzeitliche **Stadterweiterung** in geschlossener **Blockrandbebauung**, teilweise mit Vorgärten
- Vereinzelt klassizistische **Vorstadt villen** und Überreste dörflicher Struktur
- Überwiegende **Wohnnutzung**



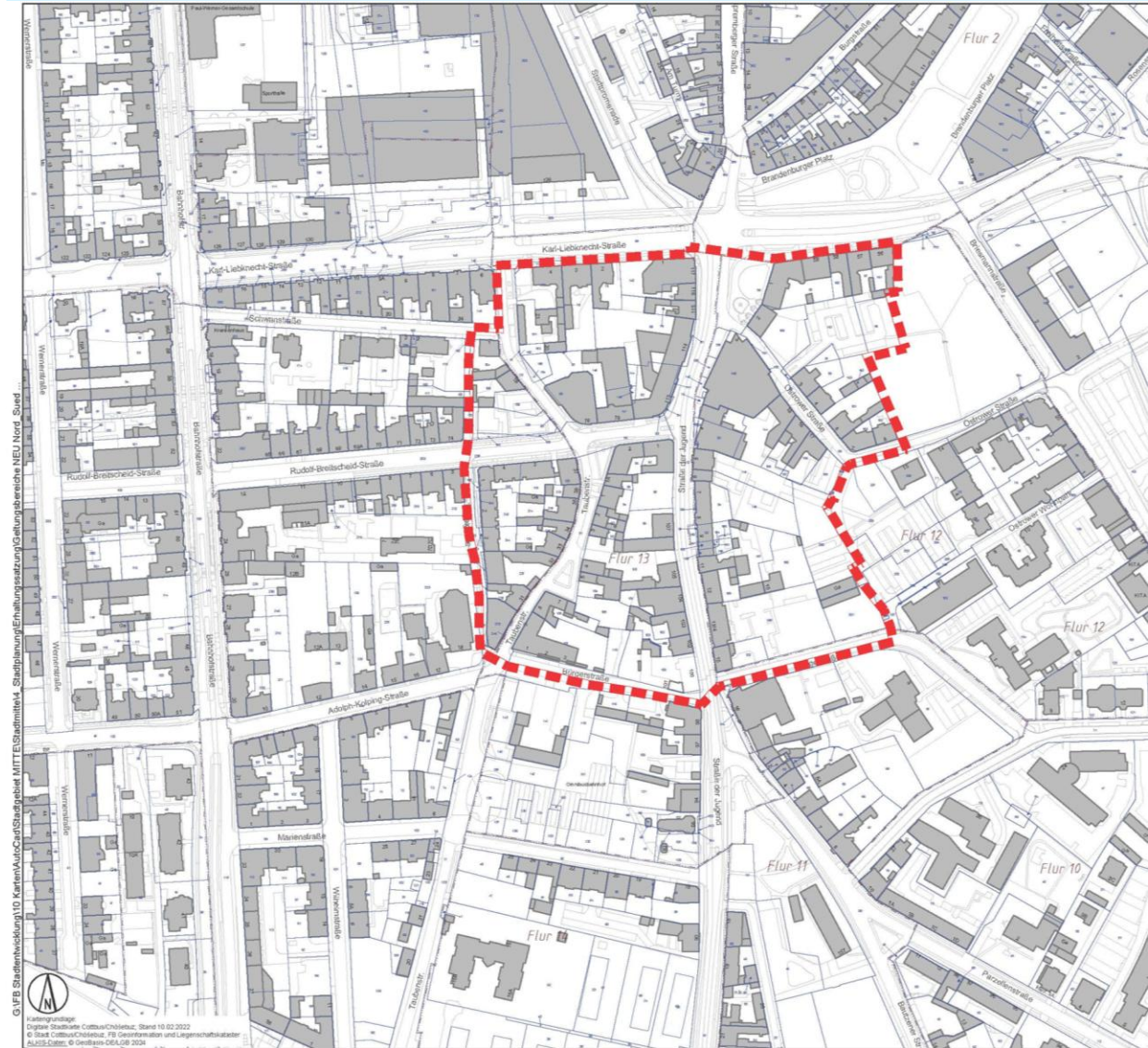
Geltungsbereich Erhaltungssatzung „Innere Nordvorstadt“

REGELUNGSMATERIAL

ERHALTUNGSSATZUNG „INNERE SÜDVORSTADT“

Einheitliche Entstehungszeit und Gebietscharakter:

- Zeugnis ehemals **dörflicher Siedlungsstruktur** und nachfolgender gründerzeitlicher **Stadterweiterung**
- mit **Produktionsstätten**, vereinzelt Vorstadt villen und Mietwohnhäusern



Geltungsbereich Erhaltungssatzung „Innere Südvorstadt“

REGELUNGSIHALTE

ERHALTUNGSSATZUNGEN

- **Sämtliche Bauvorhaben sind genehmigungspflichtig** (einschl. der in § 61 BbgBO geregelten baugenehmigungsfreien Anlagen), gilt auch für **Abbrüche**
- **Andere Rechtsvorschriften**, insbesondere die Brandenburgische Bauordnung, das Brandenburgische Denkmalschutzgesetz sowie Bebauungspläne **bleiben unberührt**
- Beide Erhaltungssatzungen werden durch gesonderte **Begründungen** zur Notwendigkeit gestützt



AUSBLICK - NÄCHSTE SCHRITTE

- Informationsvorlage in den Fachausschüssen, Hauptausschuss und Stadtverordnetenversammlung
 - Februar 2026
- Angestrebter **Satzungsbeschluss und Rechtskraft**
 - **März 2026**
- Anschließende Erarbeitung weiterer **Informationsangebote** zur Erhöhung des Bekanntheitsgrades der Satzungen



CITY C♥TTBUS



Cottbus
Chósebus

Fachbereich Stadtentwicklung

Stadt Cottbus/Chósebus
Karl-Marx-Str. 67
03044 Cottbus

stadtentwicklung@cottbus.de

www.cottbus.de