

STADT COTTBUS

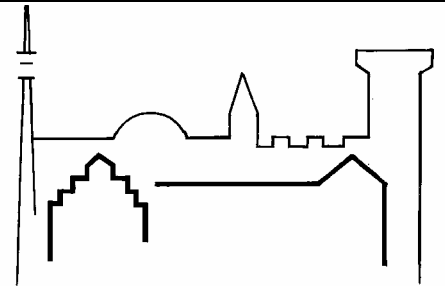
850
J A H R E
COTTBUS CHOŚEBUZ

BAUDEZERNAT

**AMT FÜR
STADTENTWICKLUNG
UND STADTPLANUNG**

**Teilräumliches Konzept für den
Stadtumbau**

**Cottbus
Neu-Schmellwitz**



Arbeitsstand
12/2005

Teilräumliches Konzept für den Stadtumbau

Cottbus

Neu-Schmellwitz

Impressum

erarbeitet von: Stadtverwaltung Cottbus
Baudezernat
Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung

unter Mitwirkung von/
in Abstimmung mit: Gebäudewirtschaft Cottbus GmbH (GWC)
Gemeinnützige Wohnungsbaugenossenschaft „Stadt
Cottbus“ e.G. (GWG)
Lausitzer Wasser GmbH & Co. KG (LWG)
Stadtwerke Cottbus GmbH (SWC)
Bürgerverein Schmellwitz (BV Schmellwitz)
Ämter der Stadtverwaltung Cottbus

Arbeitsstand: 12/2005

Vorwort

Das Stadtumbaukonzept der Stadt Cottbus (STUK) wurde 2001/02 erarbeitet und im Rahmen des Bundeswettbewerbs „Stadtumbau Ost“ 2002/2003 durch weitere Beiträge ergänzt, wozu auch ein Entwicklungskonzept, das beispielhaft für das Gebiet Neu-Schmellwitz entworfen wurde, gehörte. In diesem teilräumlichen Stadtumbaukonzept wurden bereits Varianten zur Entwicklung des Gebietes aufgezeigt.

Auf der Basis des STUK konzentrierten sich die Cottbuser Akteure des Stadtumbaus zunächst auf Sachsendorf-Madlow mit der Doppelstrategie der „Erhaltung und Aufwertung“ sowie „Rückbau und Neuordnung“, auf die Aufwertung des Innerstädtischen Bereiches mit dem Schwerpunkt im Sanierungsgebiet „Modellstadt Cottbus-Innenstadt“ und die Modernisierungs- und Aufwertungsmaßnahmen in der Spremberger Vorstadt.

Im Jahr 2004 wurde zwischen den Akteuren des Stadtumbaus vereinbart, mit der Vorbereitung des Stadtumbaus in Schmellwitz zu beginnen. In Übereinstimmung mit den Zielen des STUK und unter Berücksichtigung der aktuellen Erkenntnisse aus dem Fortschreibungsprozess wurde zunächst die

Strategie für den Stadtumbau im Stadtteil Neu-Schmellwitz im Zeitraum bis 2013

erarbeitet und im Juli 2005 als Basis für die weitere Arbeit im Stadtteilumbau bestätigt.

Aufbauend darauf erarbeitete die Stadtverwaltung mit Unterstützung weiterer Partner/Stadtumbauakteure ergänzende konzeptionelle Unterlagen.

Ein **Leitbild** veranschaulicht das angestrebte Entwicklungsziel für das Jahr 2013 – dem Endpunkt des derzeit konkreten überschaubaren Handlungszeitraums. Aufbauend darauf wurden **Handlungskonzepte** entworfen und ein **Maßnahmeplan** erarbeitet, um die nächsten Arbeitsschritte zu fixieren.

Diese Arbeitspakete wurden vorliegend zusammengefasst als

Teilräumliches Konzept für den Stadtumbau Cottbus Neu-Schmellwitz

(TK Neu-Schmellwitz), das als Leitplanung der Arbeit am Stadtteilumbau dienen wird.

Aus Effektivitätsgründen wurde auf eine ausgeweitete Durcharbeitung und eine umfangreiche Materialzusammenstellung verzichtet. Der Erarbeitung des TK Neu-Schmellwitz liegen alle verfügbaren Planungen, Konzepte, Datenmaterialien und

Erkenntnisse im aktuellen Stand zugrunde. Es wird ausdrücklich auf diese Materialien Bezug genommen und darauf verwiesen (vgl. Anhang).

Parallel zur Erarbeitung dieser Materialien und nach Redaktionsschluss (12/2005) wurde/wird die Arbeit der Stadtumbauakteure fortgesetzt, so dass in vielen Punkten bereits detailliertere Erkenntnisse in den Arbeitsprozess am Stadtteilumbau Neu-Schmellwitz einfließen.

Das TK Neu-Schmellwitz wird als fortschreibungsfähiger Ziel- und Handlungsrahmen für die Steuerung des Arbeitsprozesses in Neu-Schmellwitz angesehen.

Die Steuerungsgruppe für den Stadtumbau Neu-Schmellwitz, in der Vertreter der Akteure des Stadtumbaus den Planungs- und Umsetzungsprozess steuern, wirkt als Controllingorgan und bereitet notwendige Entscheidungen für verantwortliche Gremien vor.

Teilräumliches Konzept für den Stadtumbau

Cottbus

Neu-Schmellwitz

Inhalt:

Stadtteilumbaustategie Neu-Schmellwitz

1. Ausgangssituation
2. Entwicklungsstand des Wohngebietes
3. Leerstandsentwicklung in Neu-Schmellwitz
4. Leitbild für Neu-Schmellwitz – Thesen
5. Strategie des Stadtteilumbaus
6. Akteure im Stadtteilumbau
7. Geplante Maßnahmen der Wohnungsunternehmen
8. Geplante kommunale Maßnahmen
9. Instrument „Tausch von Wohnungsbeständen“

Leitbild Neu-Schmellwitz 2009/13

1. Städtebau
2. Grün- und Freiflächen/Freiraum
3. Verkehrliche Erschließung
4. Stadttechnische Ver- und Entsorgung

Maßnahmeplan Neu-Schmellwitz 2006 - 2013

1. Handlungskonzept – Zielvariante
2. Handlungskonzept – Alternativvariante
3. Maßnahmeplan 2006 - 2013

Anhang

1. Verkehrliche Erschließung – Kurzanalyse und konzeptioneller Ansatz
2. Verzeichnis wichtiger Arbeitsgrundlagen

**Strategie
für den Stadtumbau im Stadtteil Neu-Schmellwitz
im Zeitraum 2006 bis 2013**

Stadtteilumbaustategie Neu-Schmellwitz

Stadtteilumbaustrategie Neu-Schmellwitz

1. Ausgangssituation

Seit der Grundsteinlegung für die ersten Wohnungsbauten im Jahr 1985 wurde das Wohngebiet Neu-Schmellwitz im Rahmen des ersten von ursprünglich insgesamt drei vorgesehenen Bauabschnitten bis auf einen Wohnungsbestand von ca. 5.500 WE im Jahr 1991 ausgebaut. Gleichlaufend wurden die kommunalen Einrichtungen der sozialen Infrastruktur und die stadttechnischen Versorgungseinrichtungen integriert, die Freiräume gestaltet und verschiedene Handels- und Dienstleistungseinrichtungen fertiggestellt.

Nach 1990 wurde das Stadtteilzentrum integriert, das gleichzeitig eine gebietsübergreifende Versorgungsfunktion für Schmellwitz und weitere nördlich und östlich gelegene Stadtteile übernimmt.

Das Wohngebiet hat sich insbesondere im Westteil zu einem beliebten Wohnstandort entwickelt, wozu auch die seit 1994 im Stadtteil vollzogenen Aufwertungsmaßnahmen der Stadt und der Wohnungsunternehmen beigetragen haben, die u.a. im Rahmen der „AGENDA für Schmellwitz“ bis 2003/04 geleistet wurden. Der erreichte Stand bietet die Voraussetzung dafür, dass die vor allem im Westen des Stadtteils angebotene Wohnungs- und Wohnumfeldqualität als mittelfristig attraktives Angebot für die Bewohner angesehen werden kann.

Betrachtet man demgegenüber den Stadtteil im gesamtstädtischen Vergleich und analysiert die Akzeptanz bzw. Nachfrage nach Wohnungsangeboten im Stadtteil, so zeigt sich tendenziell, dass das Angebot in starker Konkurrenz zu dem anderer Stadtteile steht und Neu-Schmellwitz langfristig nicht zu den Gebieten gehören wird, die stadtstrukturell als zukunftsfähig anzusehen sind.

Die Entwicklung des Stadtteils Neu-Schmellwitz wird sich demzufolge im Kontext der Veränderungen in der gesamten Stadt vollziehen.

Der Stadtumbau vollzog sich in den Teilen Aufwertung und Rückbau bisher überwiegend in Sachsendorf sowie durch Konzentration von Aufwertungsmaßnahmen in der Innenstadt und in innenstadtnahen Bereichen und hat zur nachhaltigen Stabilisierung dieser Gebiete beigetragen.

Wie oben beschrieben war auch das Wohngebiet Neu-Schmellwitz über viele Jahre Ziel umfangreicher Aufwertungsmaßnahmen. Nunmehr wird die Nutzung des im STUK definierten Rückbaupotentials in Neu-Schmellwitz vorbereitet.

Dazu waren die Aktivitäten der Stadtumbaupartner (Stadt und Wohnungsunternehmen) im Juli 2005 darauf gerichtet, Konsens zu den nächsten Stadtumbauschritten in Neu-Schmellwitz zu erzielen. Betrachtet wurde zunächst der bis 2008/2010 reichende Zeitraum der Unternehmens- bzw. Haushaltsplanung sowie

der anschließende, z.B. von den förderrechtlichen Rahmenbedingungen zu betrachtende Zeitraum bis 2013, ohne die weitere Perspektive zu vernachlässigen.

Die Rahmenbedingungen für die Entwicklung von Perspektiven für den Stadtteil werden u.a. aus vorliegenden, ständig aktualisierten Plänen und Konzepten abgeleitet:

- Stadtumbaukonzept Cottbus 2020, Fortschreibungsstand 2005 (STUK)
- Teilräumliches Stadtumbaukonzept Schmellwitz, Stand 2002 (TK Schmellwitz)
- Rückbaukonzepte der GWC und der GWG, Stand Juli 2005
- Agenda für Schmellwitz, Abschlussstand 2003

Im Ergebnis ist vorgesehen:

- dass wesentliche Teile von Neu-Schmellwitz mittelfristig einen unverzichtbaren Beitrag zu einem qualitativ guten, nachgefragten Wohnungsangebot in der Stadt zu leisten haben,
- dass Neu-Schmellwitz in Übereinstimmung mit dem STUK neben Sachsendorf-Madlow einer der beiden Stadtteile sein wird, der die Hauptlast des Rückbaus zu tragen hat
- dass bereits das TK Schmellwitz (Stand 2002) bis zum Jahr 2010 einen Rückbau von mind. 1.700 von ca. 5.500 Plattenbau-WE in Neu-Schmellwitz vorsah und aktuell ein Rückbauerfordernis von mind. 2.200 WE besteht,
- dass lt. aktuellem Fortschreibungsstand des STUK ein gesamtstädtischer Rückbaubedarf von weiteren ca. 4.000 WE besteht, der im Schwerpunkt in Neu-Schmellwitz zu verorten ist,
- dass der Steuerung des Prozesses eine Stadtteilumbaustategie zugrunde zu legen ist und
- dass die Stadtteilumbaustategie in ein räumliches Leitbild zur Entwicklung des Stadtteils bis 2013 und einen Maßnahmenkatalog münden soll, mit denen sie zu einem Teilräumlichen Konzept für den Stadtumbau im Stadtteil Neu-Schmellwitz zusammengeführt wird.

Die hier vorliegende, mit den Hauptakteuren des Stadtumbaus abgestimmte Stadtteilumbaustategie ist ein erster Baustein des TK Neu-Schmellwitz.

Sie enthält neben einer kurzen, zusammenfassenden Beschreibung des Entwicklungsstandes und der Problemdarstellung die Formulierung von Eckpunkten für das räumliche Leitbild und den Maßnahmenkatalog in Form einer Umsetzungsstrategie.

2. Entwicklungsstand des Wohngebietes

Wohnungsbau:

- Im Bereich Neu-Schmellwitz wurden auf Grund der Aufnahme des Gebietes in das VVN Programm zahlreiche Wohnumfeldmaßnahmen realisiert (9,9 Mio. € bis 2004, dav. 2,3 Mio. € komm. Mittel)
- Die Maßnahmen konzentrieren sich im Wesentlichen auf den Bereich westlich der Straßenbahntrasse und wurden sowohl in öffentlichen als auch in privaten Bereichen durchgeführt
- Die WU haben in Neu-Schmellwitz ihre Bestände nicht komplex modernisiert. Die durchgeführten Maßnahmen wurden auf die Bereiche Dach/Fassade/Fenster/Hauseingangsbereiche/Treppenhäuser beschränkt und betreffen vorrangig die Bestände westlich der Straßenbahn
- Für den Bereich der Rudniki wurden Fördermittel für den Neubau eingesetzt
- Die komplex modernisierten Bestände befinden sich alle im Bereich östlich der Straßenbahn (Bestände der BAVARIA Immobilien TRADING GmbH & Co.KG-Objektgesellschaft Wohnanlage Cottbus-Berlin – kurz: BAVARIA)
- Das sich in Privateigentum (Behbahani) befindende Wohngebäude Schmellwitzer Weg 8 -14 ist komplett saniert worden
- Aus dem Einsatz von Fördermitteln bestehen unterschiedliche Bindungsfristen (z.B. aus der VVN-Förderung eine insges. 25-jährige Bindungsfrist). Die Frage der Rückzahlung von Fördermittel bei Veränderung oder Inanspruchnahme von Flächen, die in der Herstellung gefördert wurden, wurde mit dem LBV dahingehend vorgeklärt, dass es vom LBV/MIR Einzelentscheidungen aufgrund klarer Begründungen der Maßnahmen durch die WU und die Stadt geben wird.
- Nach 1990 neu errichtete Wohngebäude sind punktuell am Nordostrand des Gebietes (Mina-Witkojc-Straße) bzw. am westl. Schmellwitzer Weg konzentriert und müssen bei der Leitbilderarbeitung berücksichtigt werden.

Soziale Infrastruktur:

- Der Stadtteil ist mit Einrichtungen der Kinderbetreuung, Schulen etc. ausreichend versorgt; einige Einrichtungen halten Angebote für gesamtstädtische Nachfrage vor
- Die Einrichtungen der sozialen Betreuung befinden sich überwiegend in freier Trägerschaft
- Bei fast allen Einrichtungen besteht Instandsetzungs- und Modernisierungsbedarf
- Im Rahmen der Erarbeitung der Gemeinwesenstudie und vertiefter Betrachtungen wird nachgewiesen, dass schrittweise auf Einrichtungen dauerhaft verzichtet werden kann bzw. Verlagerungen in den inneren Stadtbereich sinnvoll sind

Gewerbliche Einrichtungen, Handel etc.:

- Schwerpunkt des Angebotes an Handels- und Dienstleistungsangeboten ist das Stadtteilzentrum „Zuschka“
- Einige Standorte wie Neue Straße, Am Fließ etc. sind bereits brachgefallen bzw. können wirtschaftlich keiner zweckdienlichen Nutzung zugeführt werden

- Alle Angebote sind unter stadtstrukturellen Gesichtspunkten auf das Wohngebiet und sein engeres Umfeld bezogen; lediglich das Stadtteilzentrum „Zuschka“ erfüllt gebietsübergreifende Versorgungsaufgaben

Technische Infrastruktur:

- Neu-Schmellwitz ist stadt- und verkehrstechnisch voll erschlossen
- Die Anlagen und Netze sind aufgrund des damaligen städtebaulichen Gesamtkonzeptes in einigen Teilen überdimensioniert
- Aufgrund der nach 1990 geänderten Gesamtausbauplanungen des Stadtteils einerseits und des wachsenden Leerstandes andererseits entstehen in weiten Teilen Auslastungsprobleme
- Teile der Netze und Anlagen erfüllen als Bestandteile der Primär- bzw. Hauptnetze gesamtstädtische Versorgungsfunktionen (z.B. Straßenbahntrasse, Hauptnetzstraßen, Telekom-Zentrale, FW-Station) und sind weiterhin vorzuhalten

3. Leerstandsentwicklung in Neu-Schmellwitz

- Die Einwohnerentwicklung im Bereich Neu-Schmellwitz ist seit 2001 weiterhin rückläufig (2001 – 2004: - 6,4 % = 1177 EW)
- Die Entwicklung hat Auswirkungen auf die Leerstandsentwicklung, die nach Aussagen der WU (GWC, GWG) weiterhin steigt (aktuelle Leerstände Stand 31.12.2004 wurden durch die WU zugearbeitet)
- Der weitere Anstieg des Leerstandes ist in allen Bereichen des Wohngebietes zu verzeichnen
- Im östlichen Bereich sind auch weiterhin die höheren Leerstände zu verzeichnen
- Die Anzahl der Gebäude mit einem Leerstand bis 50% hat sich wesentlich erhöht
- Die Atira (BAVARIA) hat im Gespräch bestätigt, dass ihre Bestände auch weiterhin von hohen Leerständen betroffen sind. Zwar hat sich die Lage ein wenig beruhigt, eine Trendwende ist jedoch nicht erkennbar. „Mitnahmeeffekte“ aus Mietbeständen der WU, die rückbauen, sind nicht nachweisbar.
- Die GESAP verzeichnet mit Stand Juni 2005 einen Leerstand von ca. 10 % (Information der GWG). Für das privat bewirtschaftete Wohngebäude Schmellwitzer Weg 8-14 konnten keine Leerstandszahlen ermittelt werden; es ist von einem guten Vermietungsstand auszugehen.

4. Leitbild für Neu-Schmellwitz – Thesen

Für ein neues Leitbild für Neu-Schmellwitz gelten folgende Eckpunkte:

- ⇒ Die 2003/04 abgeschlossenen Aufwertungsmaßnahmen machen den Stadtteil in wesentlichen Teilen zu einem für längere Zeit attraktiven Wohnstandort
- ⇒ Gute Wohnqualitäten (Wohnen im Grünen, Wohnen am Fließ) stehen über einen längerfristigen Zeitraum zur Verfügung
- ⇒ Bis 2015/20 sollen noch zu definierende Kernbereiche auf der Westseite des Wohngebietes erhalten werden
- ⇒ Auf der Basis des Leitbildes „Wohninseln im Grünen“ sind die bestehenden Eigentumsbildungsmaßnahmen in die freiräumliche Entwicklung des Stadtteils einzupassen
- ⇒ Der Rückbau von Wohnungen wird beginnend von Süden nach Norden auf der Ostseite der Straßenbahnachse erfolgen
- ⇒ Als erstes Rückbauquartier wird das Teilgebiet A – Gotthold-Schwela-Straße Süd – vorbereitet
- ⇒ Neu-Schmellwitz bleibt nach STUK-Fortschreibung potentiell Rückbaugesamt – auch für notwendige Rückbauten über 2015/20 hinaus
- ⇒ Das Stadtentwicklungsziel für Neu-Schmellwitz besteht im Wesentlichen in der nichtbaulichen Nachnutzung
- ⇒ Den Bürgern werden weitgehend verbindliche Zeiträume für ihre persönliche Planung genannt

Zielstellung:

Für den Stadtteilumbau wird eine Strategie erarbeitet, die den notwendigen Rückbau einerseits und die Wahrung von Wohnqualität über einen jeweils zu definierenden Zeitraum andererseits räumlich und zeitlich benennt (Verlässlichkeit und Planbarkeit für Mieter und Vermieter) und die langfristige Perspektive der Stadtteilentwicklung berücksichtigt.

5. Strategie des Stadtteilumbaus

Die Strategie für den Stadtteilumbau hat zum einen die praktisch vorhandenen, zum anderen die mit einer gewissen Wahrscheinlichkeit noch zu schaffenden Handlungsoptionen zu berücksichtigen.

Daraus ergeben sich zwei **Strategievarianten** der Stadtteilentwicklung, die mit folgenden Arbeitstiteln beschrieben sind:

- „**Tausch**“
- „**Minimaler Eingriff**“

Die **Zielvariante** (siehe Planzeichnung) mit dem Arbeitstitel „**Tausch**“ zielt auf den flächenhaften Rückbau auf der Ostseite im Einklang mit der stadtechnischen Rückbauichtung ab, der kostengünstiger gegenüber einem partiellen Rückbau im ganzen Stadtbereich Neu-Schmellwitz ist. Die Umsetzung erfordert das aktive Mitwirken weiterer Wohnungseigentümer, entweder durch eigene Rückbauaktivitäten oder den Tausch rückbauwürdiger Objekte gegen Objekte in Erhaltungsgebieten (s. Pkt. 9).

Im Sinne der gesamtstädtischen langfristigen Entwicklungsziele ist diese Strategie unverzichtbar und deshalb konsequent zu verfolgen.

Die **Alternativvariante** (siehe Planzeichnung) wurde auf Basis der betriebswirtschaftlich erforderlichen Rückbauobjekte der Wohnungsunternehmen im gesamten Stadtbereich Neu-Schmellwitz erarbeitet, um eine sofort umsetzbare Alternative zu haben. Sie basiert auf der Handlungsfähigkeit der aktiven Stadtumbaupartner, bewegt sich im Zielrahmen der Gesamtstrategie und ermöglicht in der Folge ein Umsetzen dieser.

Im Folgenden werden die Eckpunkte (Maßnahmen und Ergebnisse) der beiden Varianten aus Praktikabilitätsgründen in umgekehrter Reihenfolge beschrieben (vgl. Planzeichnungen):

Bei der Einschätzung des Aufwandes für die stadtechnische Weiterversorgung, aber grundsätzlich auch bei der weiteren Verkehrserschließung bezieht sich die Aussage zum Aufwand lediglich auf die direkt erforderlichen Umschlüsse etc. Gesamtaufwendungen aus Betrieb von Netzen und Anlagen und daraus resultierende Verschlechterungen der wirtschaftlichen Betriebsführung können erst in weiteren Planungen ermittelt werden.

- **Variante „Minimaler Eingriff“**

Die Strategie baut auf der Umsetzung einer bereits für den **Rückbau** zwischen WU und Stadt weitgehend abgestimmten Vorgehensweise auf und **verzichtet auf Eingriffe in die Bestände Dritter**.

Quartier Gotthold-Schwela-Straße (A)

- Die von den WU für die Jahresscheiben 2006 bis 2007 verorteten Maßnahmen im Bereich der Gotthold-Schwela-Straße werden umgesetzt – Kompletter Rückbau aller WE
- Die beiden „Würfelhäuser“ an der Neuen Straße bleiben erhalten und werden z.T. stadttechnisch durch Umschlussmaßnahmen weiterversorgt
- Die Schulgebäude, Sporthallen und Kita-Gebäude werden ebenfalls zurückgebaut – hierzu werden zur detaillierten zeitlichen Einordnung und zu evtl. Ersatzbedarfen Abstimmungen geführt
- Die zwei privaten Gewerbeobjekte werden bei Bedarf erhalten
- Es erfolgt keine unmittelbare bauliche Nachnutzung der Rückbauflächen (Ziel: Flächenstilllegung); eine längerfristige Zwischennutzung als Freiraum ist konzeptionell vorzubereiten

Quartier Hutungstraße (B)

- Die von der GWG für die Jahresscheiben 2008 verorteten Maßnahmen im Bereich der Hutung-/Kauperstraße und am Schmellwitzer Weg werden umgesetzt
- Die Bestände der BAVARIA sowie des privaten Dritten (Schmellwitzer Weg 8-14) werden ohne große Aufwendungen weiter versorgt
- Die Anlagen der Technischen Infrastruktur (Telekom, Stadtwerke) und das Handels-/Dienstleistungsobjekt bleiben erhalten
- Es erfolgt keine unmittelbare bauliche Nachnutzung der Rückbauflächen (Ziel: Flächenstilllegung); eine längerfristige Zwischennutzung als Freiraum ist konzeptionell vorzubereiten

Quartier Willi-Budich-Straße (C)

- Die von der GWG für die Jahresscheibe 2008 verorteten Maßnahmen im Bereich der Willi-Budich-Straße werden umgesetzt
- Das Wohnobjekt der Stadt (Aussiedlerheim W.-Budich-Straße 10-12) wird ebenfalls zurückgebaut
- Die Kita „Sonnenblume“ in der W.-Budich-Str. wird ebenfalls zurückgebaut – hierzu werden zur detaillierten zeitlichen Einordnung und zu evtl. Ersatzbedarfen Abstimmungen geführt
- Das städtische Gewerbeobjekt (Ruine) wird zurückgebaut
- Der Rückbau des Objektes der PeWoBe (Wohnstätte für Menschen mit Behinderungen / betreutes Wohnen und teilweise kommerzielles Wohnen, W.-Budich-Str. 13-15) ist ebenfalls anzustreben
- Die Bestände der WSHG sowie der GESAP sowie des privaten Dritten werden ohne große Aufwendungen weiter versorgt
- Die Handelseinrichtung bleibt erhalten

- Es erfolgt keine unmittelbare bauliche Nachnutzung der Rückbauflächen (Ziel: Flächenstilllegung); eine längerfristige Zwischennutzung als Freiraum ist konzeptionell vorzubereiten

Quartier Rudniki (D)

- Die von der GWC für die Jahresscheibe 2008 verordneten Maßnahmen im Bereich der Rudniki werden umgesetzt
- Die Bestände der GWG (soweit nicht ebenfalls Rückbau – s.o.) und der privaten Dritten werden ohne große Aufwendungen weiter versorgt
- Es erfolgt keine unmittelbare bauliche Nachnutzung der Rückbauflächen (Ziel: Flächenstilllegung); eine längerfristige Zwischennutzung als Freiraum ist konzeptionell vorzubereiten

Bereich Zuschka

- Die von der GWC für die Jahresscheibe 2007 verordnete Maßnahme im Bereich der Zuschka wird umgesetzt
- Die Bestände der GWG sowie die verbleibenden Bestände der GWC werden ohne große Aufwendungen weiter versorgt
- Das Stadtteilzentrum Zuschka bleibt erhalten
- Das „Komplexzentrum“ Am Fließ wird nach Abstimmung mit den Eigentümern zurückgebaut
- Es erfolgt keine unmittelbare bauliche Nachnutzung der Rückbauflächen (Ziel: Flächenstilllegung); eine längerfristige Zwischennutzung als Freiraum ist konzeptionell vorzubereiten

Bereich Hopfengarten

- Die von der GWC für die Jahresscheibe 2007 verordnete Maßnahme im Bereich Hopfengarten wird umgesetzt
- Die Bestände der GWG sowie die verbleibenden Bestände der GWC und die privater Dritter werden ohne große Aufwendungen weiter versorgt

Weitere Bereiche

- Nach Auswertung der STUK-Fortschreibung sind der weitere Rückbaubedarf und eine potentielle Rückbaustrategie zu konzipieren

⇒ **Ergebnis der Variante „Minimaler Eingriff“:**

- Erste Schritte zum flächenhaften Rückbau werden vollzogen
- Rückbauschwerpunkt ist die Ostseite – Komplettrückbau des Quartiers A und Teilrückbau des Quartiers B
- Längerfristiger Teilerhalt Ostseite – große Teile des Quartier C
- Frühzeitiges Wechseln (bereits 2007) auf die Westseite - Rückbau Quartier D

- Aktivitäten zur Umsetzung werden durch die Hauptakteure des Stadtumbaus getragen (Stadt, GWC, GWG, LWG, SWC)
- Keine Mitwirkungsnotwendigkeiten für private Dritte – entscheiden selbst über Aktivitäten
- **Keine Notwendigkeiten zum Tausch – keine Abhängigkeiten**
- Strategie ist städtebaulich und wirtschaftlich vertretbar – als **minimaler Konsens**

- **Variante „Tausch“**

Die Strategie baut auf der Umsetzung einer bereits für den **Rückbau** zwischen WU und Stadt weitgehend abgestimmten Vorgehensweise auf und zielt auf die **Einbeziehung weiterer Wohnungseigentümer mit dem Ziel des weitgehend kompletten Rückbaus der Ostseite**

Quartier Gotthold-Schwela-Straße (A)

- Vorgehensweise wie Variante „Minimaler Eingriff“

Quartier Hutungstraße (B)

- Die von der GWG für die Jahresscheiben 2008 verordneten Maßnahmen im Bereich der Hutung-/Kauperstraße und am Schmellwitzer Weg werden umgesetzt
- Die Bestände der BAVARIA (475 WE) werden mit denen der GWC in der Rudniki (312 WE) und in der Zuschka (110 WE) sowie im Hopfengarten (76 WE) getauscht und zurückgebaut [BAVARIA 475 – 498 GWC]
- Der private Dritte (Schmellwitzer Weg 8-14) wird ohne große Aufwendungen weiter versorgt
- Die Anlagen der Technischen Infrastruktur (Telekom, Stadtwerke) und das Handels-/Dienstleistungsobjekt bleiben erhalten
- Es erfolgt keine unmittelbare bauliche Nachnutzung der Rückbauflächen (Ziel: Flächenstilllegung); eine längerfristige Zwischennutzung als Freiraum ist konzeptionell vorzubereiten

Quartier Willi-Budich-Straße (C)

- Vorgehensweise wie Variante „Minimaler Eingriff“

Quartier Rudniki (D)

- Die von der GWC für die Jahresscheibe 2008 verordneten Maßnahmen im Bereich der Rudniki entfallen; die getauschten Bestände werden durch die WSHG weiterbetrieben
- Für die Gebäude der GWG wird ein mittelfristiger Rückbautermin festgelegt
- Das Quartier wird mittelfristig erhalten (min. bis 2010)

Bereich Zuschka

- Die von der GWC für die Jahresscheibe 2007 verordnete Maßnahme im Bereich der Zuschka entfällt, die getauschten Bestände werden durch die WSHG weiterbetrieben
- Das Quartier wird mittelfristig erhalten (min. bis 2010)
- Das Stadtteilzentrum Zuschka bleibt erhalten
- Das „Komplexzentrum“ Am Fließ wird nach Abstimmung mit den Eigentümern zurückgebaut

Bereich Hopfengarten

- Die von der GWC für die Jahresscheibe 2007 verordnete Maßnahme im Bereich der Zuschka entfällt, die getauschten Bestände werden durch die WSHG weiterbetrieben
- Das Quartier wird mittelfristig erhalten (min. bis 2010)

Weitere Bereiche

- Vorgehensweise wie Variante „Minimaler Eingriff“

⇒ **Ergebnis der Variante „Tausch“:**

- Rückbauschwerpunkt ist Ostseite – Komplettrückbau der Quartiere A und B
- Längerfristiger Teilerhalt Ostseite – Quartier C (nur Teilrückbau)
- Kein Rückbau auf der Westseite (min. bis 2010) – mittelfristiger Erhalt
- Aktivitäten zur Umsetzung werden durch die Hauptakteure des Stadtumbaus getragen (Stadt, GWC, GWG, LWG, SWC) sowie von weiteren Wohnungseigentümern unterstützt
- Abhängigkeiten vom Zustandekommen des Tausches
- Keine Mitwirkungsnotwendigkeiten für weitere private Dritte – sie entscheiden selbst über Aktivitäten
- Strategie ist städtebaulich und wirtschaftlich vertretbar – als optimaler Konsens

Nach Abwägung der beiden Varianten in der Steuerungsgruppe und nach Abstimmung zwischen den Mitgliedern der ARGE Stadtumbau wird der weiteren Arbeit folgende Leitlinie zugrunde gelegt:

⇒ **Für die Vorbereitung und Durchführung des Stadtteilumbaus in Neu-Schmellwitz wird die**

Variante „Tausch“

Grundlage des Leitbildes und des Handlungskonzeptes

6. Akteure im Stadtteilumbau

Nach gegenwärtigem Abstimmungsstand liegt zumindest grundsätzliches Interesse der verschiedenen Eigentümer und Nutzer an einer Mitwirkung am Stadtumbauprozess in Neu-Schmellwitz vor:

- Die GWC und die GWG unterstützen den Prozess des Stadtteilumbaus entsprechend der vorliegenden (oben beschriebenen) Strategie und bereiten die ersten Maßnahmen zur Umsetzung vor.
- Das Umzugsmanagement für notwendige Freizüge im Quartier A ist bereits eingeleitet
- Die Eigentümer der im Eigentum der GESAP und Sonstiger stehenden Wohnungsbestände stehen einem Tausch von Beständen grundsätzlich positiv gegenüber (Ausnahme: Behbahani)
- Seitens der GESAP wurde klargestellt, dass Tausch von Beständen nur Aussicht auf Erfolg hat, wenn die Stadt Cottbus ein klares Konzept vorlegen kann und zu erkennen gibt, dass sie sich an dieses gebunden fühlt. Es kommen nur Tausche infrage, die die Situation quartierweise klären
- Seitens des Verwalters der BAVARIA-Bestände, ATIRA, wurde darauf verwiesen, dass hier weiterführende Gespräche mit den Gesellschaftern erforderlich werden
- Die Versorgungsunternehmen SWC und LWG sind über die Stadtteilumbaustrategie vorinformiert und haben die Abstimmungen mit den Wohnungsunternehmen aufgenommen
- Die Stadtverwaltung bereitet zur Klärung von Einzelfragen (z.B. Auswirkungen des Rückbaus auf die Leitungssysteme im Hinblick auf mögliche Veränderung der Grundwasserstände) die Beauftragung von Gutachten vor
- Die Stadt nimmt ihre Verantwortung im Stadtteilumbauprozess durch die Erarbeitung der erforderlichen Konzepte wahr
- Die mit Eigentümern privater Objekte im Gewerbebereich geführten Gespräche lassen die Schlussfolgerung zu, dass die Entscheidung über Rückbau oder Erhalt solcher Objekte nur im jeweiligen Einzelfall getroffen werden kann; weitere intensive Abstimmungen sind dazu erforderlich
- Die Abstimmung zum Rückbau kommunaler Objekte der sozialen Infrastruktur sind angelaufen; Entscheidungen zum detaillierten Umgang mit den Objekten bzw. den in ihnen befindlichen Einrichtungen werden in den jeweiligen Fachkonzeptionen unter Berücksichtigung komplexer Entwicklungskonzepte (z.B. Gemeinwesenstudie) untersetzt bzw. getroffen.
- Die Abstimmungen mit den freien Trägern werden geführt.

7. Geplante Maßnahmen der Wohnungsunternehmen

- Lt. STUK 2015 (2002) sind die ca. 9000 WE Rückbau im Wesentlichen in Sachsendorf/Madlow und in Neu Schmellwitz zu verorten
- Lt. TK Schmellwitz, Arbeitsstand 2002/03, sind davon ca. 1700 WE der ca. 5.500 Plattenbauten zurückzubauen
- Lt. aktuellen Planungen werden die WU 2228 bzw. 2427 (Stand 15.07.2005) WE bis 2008 zurückbauen
- Lt. Fortschreibung STUK (Arbeitsstand) sind nach 2010 (bis 2020) weitere 4.000 WE gesamtstädtisch zurückzubauen, die im Schwerpunkt in Neu Schmellwitz zu verorten sind

Tabelle: bisher geplante Rückbau-WE/-VE Neu Schmellwitz

Eigentümer	GWC	GWG	Gesamt
2006	346 WE/3 VE	476 WE/4 VE	822 WE/7 VE
2007	186 WE/2VE	242 WE/12 VE	428 WE/ 14 VE
2008	312 WE/2 VE	654 WE/3 VE	966 WE/5 VE
2009	0	0	0
2010	0	0	0
Gesamt	844 WE/7 VE	1372 WE/19 VE	2216 WE/26 VE

- Mit Stand 15.07.2005 hat die GWG zur Unterstützung der Rückbaustrategie in Neu Schmellwitz zusätzlich die Gebäude Schmellwitzer Weg 15 - 21 (80 WE) und Hutungstraße 23 – 25 (39 WE) im Quartier B sowie Willi-Budich-Straße 20 - 22 (35 WE) und 27 - 30 (45 WE) im Quartier C für die Jahresscheibe 2008 in die Rückbauplanung aufgenommen.
- Damit hat sich die vorstehende Tabelle wie folgt verändert:

Tabelle: mit Stand 15.07.2005 vorgesehene Rückbau-WE/-VE Neu Schmellwitz

Eigentümer	GWC	GWG	Gesamt
2006	346 WE/3 VE	476WE/4 VE	822 WE/7 VE
2007	186 WE/2 VE	242 WE/12 VE	428 WE/14 VE
2008	312WE/2 VE	853 WE/3 VE	1165 WE/5 VE
2009	0	0	0
2010	0	0	0
Gesamt	844 WE/7 VE	1571 WE/19 VE	2415 WE/26 VE

- In Abhängigkeit von der Entscheidung zum Tausch GWC – WSHG und damit zur Entwicklung im Quartier D wird die GWG die Möglichkeit des zusätzlichen Rückbaus der Gebäude Rudniki 4 - 12 für den Zeitraum nach 2010 prüfen.

8. Geplante kommunale Maßnahmen

Entsprechend der Stadtteilumbaustategie bringt sich die Stadt in den Entwicklungsprozess von Neu-Schmellwitz unter Beachtung gesamtstädtischer Entwicklungsziele ein.

Dies erfordert ein aktives Rückbau- und „Umzugsmanagement“ zur Anpassung der Infrastrukturausstattung. Entsprechend der Stadtteilumbaustategie sind im Wesentlichen folgende Maßnahmen vorgesehen

Soziale Infrastruktureinrichtungen:

Objekt	Einrichtung	Träger	Maßnahme/Zeitpunkt
G.-Schwela-Str. 19	3. Gesamtschule	Stadt, A 40	<u>Schließung</u> nach Rückverlagerung 2. Realschule (OS Sandow) ca. 2008/09 (gem. Prot. Abst. D III/D IV vom 01.09.05), Rückbau 2008/09
G.-Schwela-Str. 19	Turnhalle	Stadt, A 40	<u>Schließung</u> nach Rückverlagerung 2. Realschule (OS Sandow) ca. 2008/09 (gem. Prot. Abst. D III/D IV vom 01.09.05), Rückbau 2008/09
G.-Schwela-Str. 20	9. Grundschule	Stadt, A 40	<u>Schließung</u> nach Rückverlagerung 2. Realschule (OS Sandow) ca. 2008/09 (gem. Prot. Abst. D III/IV vom 01.09.2005), Rückbau 2008/09
G.-Schwela-Str. 20	Turnhalle	Stadt, A 40	<u>Schließung</u> nach Rückverlagerung 2. Realschule (OS Sandow) ca. 2008/09 (gem. Prot. Abst. D III/IV vom 01.09.2005), Rückbau 2008/09
G.-Schwela-Str. 68/69	Kita HumiKid's (Regelkita, 72 Kita-, 60 Hort-Pl)	Humanist. Jugendwerk e.V.	Ersatzlose Aufgabe bis 2007/8, Rückbau 2008
G.-Schwela-Str. 68/69	HUMAJU-Jugendclub	Humanist. Jugendwerk e.V.	Verlagerung bis 2007/08, Rückbau 2008 Prüfung Ersatzobjekt

Objekt	Einrichtung	Träger	Maßnahme/Zeitpunkt
G.-Schwela-Str. 68/69	Second Home	Humanist. Jugendwerk e.V.	Verlagerung 2007/08 Rückbau 2008 Prüfung Ersatzobjekt, gem. Gemeinwesenstudie: Empfehlung zur Verlagerung in das Ersatzobjekt Schmellwitzer Straße 93
G.-Schwela-Str. 70/71	Kita Spielhaus (Integrationskita, 185 Kita-, 70 Hort-Pl.)	Fröbel e.V.	Verlagerung 2007/08 Rückbau 2008 Prüfung Ersatzobjekt, gem. Gemeinwesenstudie: Empfehlung zur Verlagerung in das Ersatzobjekt Max- Grünebaum-Str. in Sandow, wurde vom Träger abgelehnt (gem. Notiz zum 01.11.05)
W.-Budich-Str. 31	Kita Sonnenblume (Integrationskita mit teilstationärer Einr. 150 Kita-, 70 Hort-Pl.)	AWO	Verlagerung ab 2010, Rückbau ab 2010 Prüfung Ersatzobjekt gem. Gemeinwesenstudie für die Kita-Aufgabe kann ab 2014/15 entfallen (Sanierung zur Aufrechterhaltung Betriebserlaubnis 2004/05 muss unter Beachtung Amortisationszeitraum erfolgen)
W.-Budich-Str. 24	Ehem. Anbau TIP- Kaufhalle	Stadt, A 23	Rückbau 2006 (z. Zt. Leerstand)
W.-Budich-Str. 13- 15	Wohnstätte für Menschen mit Behinderungen / betreutes, z. T. kommerzielles Wohnen	PeWoBe gGmbH PeWoBe GmbH	Gemäß Abstimmung am 15.09.05 mit PEWOBE bedarf Zielstellung Verlagerung und Rückbau der Untersuchung Machbarkeit Ersatzneubau
W.-Budich-Str. 10- 12	Aussiedlerheim	Stadt, A 51 ?	Rückbau 2008 (Leerstand z. Zt. 100%)
Marjana- Domaschojck-Str.	Aktivspielplatz	Jugendhilfe Cottbus e.V.	Verbleib bis 2008 Verlagerung in innenstadtnahe Bereiche (evtl Sandow/Spreebereich) <u>mittel-</u> <u>bis langfristig prüfen</u> (gem. Prot. Abst. mit dem Träger 09/05 sowie Prot. Abst. D III/IV am 01.09.2005); keine bestandsverfestigenden Investitionen

Objekt	Einrichtung	Träger	Maßnahme/Zeitpunkt
Schmellwitzer Weg	Humboldtgymnasium	Stadt, A 40	Verlagerung gem. Prot. Abst. D III/IV vom 01.09.2005: Verlagerung an den derzeit vom F.-Pückler-Gymnasium genutzten Standort J.-Corie-Str. gem. Gemeinwesenstudie Verbleib bis 2013 infolge FM-Bindung, Rückbau 2013/14
Willi-Budich-Straße 54	21. Grundschule Containerschule	?	Mittelfristig Erhalt aufgrund vertraglicher Bindungen bis 2016; gem. Gemeinwesenstudie: Mittelfristig ab 2016 Standortaufgabe und Verlagerung zum Standort 7. Förderschule (Rudniki 3(3a))
Willi-Budich-Straße 54	Turnhalle	Stadt	Mittelfristig Erhalt aufgrund vertraglicher Bindungen; danach Nachnutzung prüfen
Am Fließ 10	Jugendclub 7512	Stadt	Verlagerungspotential für HUMAJU-Jugendclub, langfristig Rückbau
Rudniki 3/3a	7. Förderschule und Teile der 21. Grundschule einschl. Hort	Stadt	Langfristiger Erhalt als Grundschulstandort für Schmellwitz unter Verlagerung der 21. Grundschule dorthin gem. Gemeinwesenstudie
Rudniki 3/3a	Turnhalle	Stadt	Langfristiger Erhalt als Grundschulstandort für Schmellwitz unter Verlagerung der 21. Grundschule dorthin gem. Gemeinwesenstudie
Hopfengarten 57/58	Montessori-Kinderhaus „Hopfengarten“ (zurzeit 136 Kinder, Kita und Hortnutzung im Südflügel)	Stadt/Paritätische Kindertagesstätten, gemeinnützige GmbH	Erhalt Hierzu z. Z. Entwicklung Trägervorstellungen,

Objekt	Einrichtung	Träger	Maßnahme/Zeitpunkt
Hopfengarten 57/58	Fortbildungsräume Kita- u. Jugendbereich (Nutzung 1 Gruppen- einheit, d. h. 2 Gruppenräume, Garderobe und Sanitärtrakt) (insbes. Nordflügel)	Stadt	noch nicht bekannt; Zielstellung Fachamt bei möglicherweitem Verlagerungsbedarf bildet, vorzugsweise Unterbringung in einer Kita, um für Fortbildung Praxisnähe zu erhalten) Hierzu z. Z. Entwicklung Trägervorstellungen,
Hopfengarten 57/58	Beratungsstelle Erziehung und Familie (insbes. Nordflügel)	Stadt?	Offen Hierzu z. Z. Entwicklung Trägervorstellungen,
Neue Strasse 41	1. Förderschule J.-H.- Pestalozzi (allg. Förderschule für Lernbehinderte)	Stadt	Prüfung <u>Verlagerung bis 2010</u> an den Standort OSZ II, E.- Weinert-Str. (gem. Prot. Abst. D III/IV vom 01.09.2005) oder in die Lieberoser Straße (gem. Diskussion i. R. Gemeinwesenstudie); Rückbau Klassengebäude 2010 (gem. Protokoll Abst. D III/IV vom 01.09.05)
Neue Strasse 41	Turnhalle	Stadt	<u>Prüfung Nachnutzung</u> (gem. Protokoll Abst. D III/IV vom 01.09.05)
Alt-Schmellwitzer Seite - informell			
Feldstrasse	Albert-Schweizer-Haus Altenpflege, Diakonie, soziales Zentrum	Diakonie	Erhaltungspotential, Zielstellung besteht im Aus- bau auch für Jugendarbeit im Sinne von „Familienzentrum“
Johannes-Brahms- Straße 8b	Malteserstift „Mutter Theresa“	Malteser Werke e. V.	Erhaltungspotential (Alters- und Pflegeheim)
Marjana- Domaskojc-Straße	Schulsportanlage Schmellwitz	Stadt, Amt 40	Erhalt
Schmellwitzer Straße 93	Tagesgruppen Jugendwohngruppen Familienhilfe	Märkisches Sozial- und Bildungswerk e. V.	Erhalt

Technische Infrastruktur:

- Ein Rückbau städtischer Erschließungsanlagen ist nicht vorgesehen
- Im Nebenstraßen- und Wegenetz sind partiell Stilllegungen vorzunehmen; eine Einziehung zur Reduzierung des Bewirtschaftungsaufwandes und damit Kostensenkung wird angestrebt
- Mit den Versorgungsunternehmen werden Vereinbarungen zu verbleibenden Leitungsnetzen in öffentlichen Räumen bzw. auf städtischen Grundstücken angestrebt

9. Instrument „Tausch von Wohnungsbeständen“

Unter der Zielstellung einer geordneten Rückbaustrategie, die insbesondere städtebauliche und stadtechnische Belange berücksichtigt, ist ein Tausch von Wohnungsbeständen das möglicherweise geeignete unterstützende Instrument.

Im Einzelnen bedeutet dies:

- Wesentliche Prämisse ist im Augenblick die erforderliche positive Wirkung eines Tauschs auf die Altschuldenentlastung. Beim Tausch zwischen GWC und BAVARIA und beim Tausch GWC – GESAP wird diese Frage derzeit noch geprüft.
- Der Tausch ist nur dann sinnvoll, wenn neben der Möglichkeit des sofortigen Rückbaus die weiterzubetreibenden Bestände eine längere Zeit dem Wohnungsmarkt erhalten bleiben
- Da die Ostseite vorrangig rückgebaut werden soll bietet sich hier zunächst grundsätzlich ein Tausch von Beständen zwischen der WSHG und der GWC in den Beständen zwischen den Quartieren B und D an.
- Im Bereich D beabsichtigt die GWC über 312 WE zum Tausch, deren Leerstand im Durchschnitt 24 % beträgt. Im Bereich Zuschka sollen durch die GWC 110 WE (durchschnittlicher Leerstand 24 %) sowie im Hopfengarten 76 WE (durchschnittlicher Leerstand 30%) zurückgebaut werden, die grundsätzlich zum Tausch bereitstehen. In Summe kämen somit 501 WE der GWC mit einem durchschnittlichen Leerstand von 25 % für einen Tausch infrage.
Der Bestand der BAVARIA im Quartier B beträgt 475 WE mit einem durchschnittlichen Leerstand von 35%.
- Sobald die Frage nach der Anrechenbarkeit des Rückbaus von mit der GESAP getauschten Beständen auf die Altschuldenentlastung geklärt ist werden mögliche Tauschobjekte ermittelt
- Grundsätzlich ist vor dem Hintergrund der langfristigen Entwicklungsziele für Neu-Schmellwitz vorgesehen, die Tauschoptionen insgesamt gebietsübergreifend zu ermitteln

**Leitbild
für den Stadtumbau im Stadtteil Neu-Schmellwitz
bis zum Jahr 2009/13**

Leitbild Neu-Schmellwitz 2009/13

Leitbild Neu-Schmellwitz 2009/13

Der Plan „Leitbild 2009/13“ (siehe Planzeichnung) stellt das Leitbild für den Stadtteil im Umbauprozess bis zum Jahr 2013 dar.

Im Folgenden werden ergänzend Zielstellungen für verschiedene Teilräume bzw. sektorale Komponenten aufgestellt.

1. Städtebau

Die Erarbeitung des Leitbildes erfolgte auf Grundlage der im Strategieplan enthaltenen Zielvariante 2009/13, worin der Komplettrückbau der Ostseite als städtebauliche Vorzugsvariante dargestellt ist. Sie besitzt infolge Erhalt der qualitativ anspruchsvolleren Bebauung auf der Westseite einschl. Stadtteilzentrum auf der Ostseite und Einhaltung der stadtechnischen Rückbaulogik (Vermeidung Umschlüsse) eindeutige Vorteile im Hinblick auf das Bestreben, qualitativ gute Wohnungsangebote längerfristig vorzuhalten.

Das Leitbild sieht für die Rückbauquartiere, beginnend 2006 im Rückbauquartier Gotthold-Schwela-Straße und fortgesetzt in den nördlich angrenzenden Quartieren, eine „Flächenstillegung mit Begrünung“ vor, wobei es erklärtes Ziel ist, vorhandenen Grünbestand zu erhalten.

Eine bauliche Nachnutzung der Rückbauflächen wurde im Ergebnis des gesamtstädtischen Stadtumbaukonzeptes ausgeschlossen, da gemäß der zum Stadtumbau Cottbus vorgesehenen Doppelstrategie die Schrumpfung von den Rändern und Stärkung der innenstadtnahen Bereiche vorgesehen ist, wo eine geeignete Anzahl an Bauflächen zur Verfügung steht.

Gemäß des Konzeptes zur Einzelhandels- und Zentrenentwicklung der Stadt Cottbus (BBE – Unternehmensberatung GmbH vom Februar 2005) sichert das vorhandene Zentrum „Am Fließ/Schmellwitzer Weg“ als Stadtteilzentrum weiterhin die Versorgung mit Waren und Dienstleistungen. Der Erhalt dieses zentralen Bereiches hat Vorrang gegenüber der Standortsicherung für gewerbliche Einrichtungen auf der Ostseite des Gebietes.

Bei der Entwicklung der Einrichtungen der Kinder- und Jugendbetreuung sind die demografischen Entwicklungen im Stadtteil und in der Gesamtstadt gleichermaßen zu berücksichtigen. Aus gesamtstädtischer Sicht wurde empfohlen, die Angebote an Kinder- und Jugendeinrichtungen dem sich verändernden Bedarf anzupassen und eine Grundversorgung zu erhalten.

Dem Ziel des flächenhaften Rückbaus auf der Ostseite des Gebietes entsprechend ist auch ein Rückbau von Gemeinbedarfsobjekten vorgesehen. Zur Sicherung der Betreuungsangebote im erforderlichen Umfang ist neben dem Erhalt von Angeboten auf der Westseite des Gebietes die Nutzung von vorhandenen Raumkapazitäten in diesem Gebiet sowie unter Berücksichtigung der Ergebnisse der

Gemeinwesenstudie die Neuordnung der Strukturen im gesamtstädtischen Rahmen vorgesehen.

Gleiches gilt für den Umgang mit Bildungseinrichtungen im Stadtteil.

Im Ergebnis der vorgesehenen Rückbaumaßnahmen entstehen neue Freiräume, die für die verbleibenden „Wohninseln“ ein grünes Umfeld schaffen.

2. Grün- und Freiflächen/Freiraum

Die Qualität des Wohnens wird in Neu-Schmellwitz weiterhin durch die umfangreiche Ausstattung an öffentlichen Grün- und Freiflächen geprägt. Das Grabensystem stellt auch künftig ein wichtiges gliederndes Element im Wohngebiet dar, in dem eine Vielzahl von Spiel- und Freizeitanlagen eingebettet sind.

Im Rückbaubereich werden die Grün- und Freiflächen weitgehend erhalten; von baulicher Nutzung freigelegte Flächen werden extensiv begrünt. Die Flächen stehen grundsätzlich einer Nutzung für vielfältige freiraumbezogene Aktivitäten zur Verfügung; zwischen Eigentümern und Nutzern werden dazu entsprechende Abstimmungen und Vereinbarungen zu treffen sein.

Der weitgehende Erhalt gestalteter und damit nutzbarer Grün- und Freiflächen/Freiräume erfolgt auch im Interesse der Erreichung des Förderziels des Landes/Bundes im Rahmen des Stadtumbauprogramms.

Zur Organisation des „Nachnutzungsprozesses“ im Einzelnen ist u.a. eine vertiefende Untersuchung im Rahmen eines ExWoSt-Forschungsprojektes vorgesehen.

3. Verkehrliche Erschließung

Das Leitbild und die daraus resultierenden verkehrlichen Auswirkungen gehen von einem flächenhaften Rückbau östlich der Straßenbahntrasse aus. Dies schließt nicht aus, dass einige Objekte weiterhin in Nutzung verbleiben. Die betrifft u.a. Gewerbe- und Handelsbauten am Schmellwitzer Weg, Kauperstraße/Ecke E.-Mucke-Straße und G.-Schwela-Straße, technische Gebäude an der Hutungstraße, die 21. Grundschule usw..

Das Leitbild stellt das verkehrliche Erschließungsnetz dar, das längerfristig zu erhalten ist. Überwiegend handelt es sich dabei um Teile der städtischen Hauptnetze, die übergebietliche Erschließungsfunktionen zu erfüllen haben; z.T. ist ihr Erhalt zur Sicherung der in baulicher Nutzung verbleibenden bzw. auch der stillgelegten Flächen erforderlich.

Weitergehende und detaillierte Untersuchungen zum zeitlich und querschnittsmäßig differenzierten Rückbau bzw. zur differenzierten Stilllegung von Straßenteilen sowie

zur Erschließung einzelner Einbauten werden in fortführenden Fach- oder Quartierskonzepten zu bearbeiten sein.

Eine detailliertere Vorbetrachtung ist im Anhang beigefügt.

Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Trotz des Leerstandes in Neu-Schmellwitz (und Rückbau in Sachsendorf) ist die Straßenbahnlinie 4 die am stärksten nachgefragte ÖPNV-Linie in Cottbus.

Wegen der Bedeutung der Straßenbahnlinie 4 als „Durchmesserlinie“ der Stadt und die Lage des Betriebshofes nördlich Neu-Schmellwitz soll die Straßenbahntrasse in vorhandener Lage einschließlich der Haltestellen trotz des Rückgangs der potentiellen Nutzer in Neu-Schmellwitz erhalten werden.

Die Wertigkeit der Haltestelle kann erhöht werden, indem die vorhandenen Parktaschen erhalten werden. Hier kann sich eine Park-and-Ride-Relation entwickeln.

Die Linien des Stadtbusverkehrs bleiben im gebrochenen Verkehr mit Umsteigemöglichkeit Zuschka bis auf weiteres erhalten. Veränderungen werden im Zuge der Fortschreibung des Verkehrsentwicklungsplans, Teil: Zielnetz ÖPNV 2020 geprüft.

Motorisierter Individualverkehr (MIV) – Straßennetz

Die beiden Straßen des Hauptnetzes – M.-Domaskojce-Straße und Neue Straße – bleiben erhalten. Die Neue Straße sammelt den Verkehr aus den verbleibenden Quartieren Neu-Schmellwitz und aus Alt-Schmellwitz und dient zusätzlich der Erschließung der angrenzenden Bebauung.

Die Feldstraße behält ihre Sammelstraßen- und teilweise Erschließungsfunktion.

Am Lug/Schmellwitzer Weg (Sammelstraße) muss als Verbindungsachse für alle Verkehre erhalten bleiben. Sie trägt den Stadtbusverkehr, verbindet Alt-Schmellwitz mit dem Osten und Nordosten sowie mit Saspow (Wegeverbindung von alters her) und ist Erschließungsstraße (Am Lug) für verbleibende Wohngebäude westlich der Straßenbahn.

Innerhalb der Rückbaubereiche nicht mehr erforderliche private Erschließungsanlagen werden in den Rückbau einbezogen. Nicht mehr erforderliche öffentliche Erschließungsanlagen können grundsätzlich ebenfalls zurückgebaut werden; hier ist die Entscheidung zwischen Rückbau und Stilllegung in weiterführenden Planungen unter Berücksichtigung der Finanzierungsmöglichkeiten zu treffen.

Ruhender Verkehr

Westlich der Straßenbahn sollen grundsätzlich die bislang öffentlichen Stellplätze in Senkrechtaufstellung an öffentlichen Straßen eingezogen und an die Wohnungs-

unternehmen übergeben werden. Vorhandene, lokal begrenzbar Defizite sind durch die Wohnungsunternehmen auf vorhandenen ungenutzten Flächen auszugleichen.

Östlich der Straßenbahn sind öffentliche und private Stellplätze analog zu den Straßenverkehrsflächen zu behandeln.

Die Parktaschen an der Hutungstraße nahe der Straßenbahnhaltestelle Zuschka bleiben als Park-and-Ride-Angebot erhalten.

Fahrradverkehr

Das Radverkehrsnetz bleibt grundsätzlich funktionsfähig; die künftigen Ziele bleiben erreichbar. Partiiell notwendige Anpassungsmaßnahmen, sind gesondert konzeptionell zu untersetzen.

Die Veloroute 2 entlang der M.-Domaskojce-Straße wird bis zur E.-Mucke-Straße erhalten, abschnittsweise auf der Fahrbahn G.-Schwela-Straße. Damit bleiben die östlich gelegenen Sport- und Freizeiteinrichtungen erreichbar. Da das Fehlstück zwischen E.-Mucke-Straße und Schmellwitzer Weg kurzfristig nicht hergestellt werden kann, endet die Veloroute hier. Der Teil zwischen Schmellwitzer Weg und W.-Budich-Straße wird funktionslos. Hier wird die Veloroute ohnehin auf einem privaten Straßenstück geführt, das zurückgebaut werden muss. Die Veloroute 2.1 muss einen Teil der weiträumigen Funktion übernehmen.

Die Veloroute 2.1 wird durch Erhalt der parallelen Geh-/ Radwege östlich der Straßenbahntrasse und (gegebenenfalls) Umnutzung der vorhandenen Anliegerstraßen zu Mischverkehrsflächen (sh. Teil MIV im Anhang) durchgängig erhalten.

Fußgängerverkehr

Westlich der Straßenbahn stehen alle Anlagen des Fußgängerverkehrs weiterhin zur Verfügung. Gleiches gilt für die Wege entlang des Schmellwitzer Fließes.

Die die Straßenbahntrasse querenden Gehwegeverbindungen bleiben erhalten, um Zugänglichkeit des ÖPNV, der Sport- und Freizeitanlagen östlich M.-Domaskojce-Straße, des Spreeraumes, der Ortslagen Saspow und Alt-Schmellwitz sowie der Versorgungseinrichtungen auf kurzen Wegen zu gewährleisten.

Die östlich parallel der Straßenbahn verlaufende Radfahrachse wird gleichzeitig als Fußgängerverbindung genutzt.

Zur Notwendigkeit von Erhalt (Wiederherstellung) oder Verzicht bei straßenbegleitenden Gehwegen an Wohnanliegerstraße in Rückbaubereichen gilt das oben zu Straßen genannte Vorgehen analog.

4. Stadttechnische Ver- und Entsorgung

Die Kapazität der stadttechnischen Ver- und Entsorgungsleitungen ist in Neu-Schmellwitz auf die ursprüngliche Endausbaustufe (weitere drei Bauabschnitte waren geplant) ausgelegt. Deshalb und auf Grund des hohen Wohnungsleerstandes und der u.a. deshalb eingetretenen Bedarfsreduzierung sind viele dieser Leitungen überdimensioniert.

Die Haupterschließungstrassen werden von außen in das Wohngebiet Neu Schmellwitz geführt. In den jeweiligen Wohnquartieren erfolgt die Verteilung in den Kellertrassen und unter den Wegen, Fahrbahnen und Grünanlagen.

Im Rahmen des Stadtteilumbaus erfolgt eine Veränderung in den Netzen und Anlagen nur im erforderlichen, durch die Rückbaumaßnahmen erforderlichen Umfang.

Während im TK Schmellwitz (März 2003) noch von 4 Rückbauvarianten die Rede ist, wird nunmehr nur noch die Variante 3 als Zielvariante behandelt. Die wesentlichsten Rahmenbedingungen für den Rückbau der Leitungen sind bereits im o. g. TK benannt. Der Rückbau der stadttechnischen Netze von Süd nach Nord (für das Schmutzwassernetz) und von den Quartiersrändern in das Innere des Wohngebietes (für das Fernwärmenetz) trägt wesentlich zur Kostenminimierung für Leitungsumverlegungen bei.

Bei der Zielvariante, dem Rückbau der gesamten Ostseite des Baugebietes Neu-Schmellwitz ohne Nachnutzung, ist die Notwendigkeit von partiellen Leitungsumverlegungen erkennbar. Bedingt durch die Notwendigkeit des mittelfristigen Erhalts einzelner Objekte sind Zwischenlösungen speziell zur Fernwärmeversorgung der Schulen (im Norden die Grundschule und im Osten das Humboldt-Gymnasium) erforderlich. Des Weiteren wird zu überprüfen sein, inwieweit die 20-kV-Trafostationen auf der Ostseite des Baugebietes verbleiben müssen oder teilweise ebenfalls zurück gebaut werden können.

Beim partiellen Rückbau auf der Ostseite (Einzelne Gebäude) entspr. der Alternativvariante sind für die stadttechnischen Ver- und Entsorgung partiell Zwischenlösungen erforderlich (speziell bei Leitungsführung innerhalb von Kellertrassen).

Untersuchungen zu den jeweiligen Rückbaugebieten werden in der nächsten intensiv mit den Versorgungs- und Wohnungsunternehmen durchgeführt. Konkrete Einzellösungen insbesondere für zeitlich befristete Lösungen zur Ver- und Entsorgung werden auf der Quartiersebene einer Lösung zugeführt. In diesem Zusammenhang werden für eine befristete Erreichbarkeit von stadttechnischen Anlagen, die zumindest zeitweise zur Versorgung der verbleibenden Gebäude notwendig sind, bei Bedarf Regelungen zur Anfahbarkeit und Bewirtschaftung der Anlagen zwischen den Beteiligten getroffen.

Gegenwärtig wird ein Gutachten erarbeitet, welches die komplizierten geologischen und hydrologischen Baugrundverhältnisse im Zusammenhang mit dem Stadtumbau/ Rückbau untersucht.

Das Forschungsprojekt ExWoSt Modellvorhaben „Stadtquartiere im Umbruch“ soll speziell in Neu Schmellwitz im Quartier „Gotthold-Schwela-Straße“ den flächenhaften Gebäuderückbauprozess u.a. auf dem Gebiet der technischen Infrastruktur betrachten.

Weiterhin wird z.Zt. eine geprüft, ob sich die Stadt und weitere Unternehmen und Institutionen gemeinsam an einem Modellprojekt zum Einsatz regenerativer Energien in Stadtumbaugebieten mit einem Bereich in Neu Schmellwitz (Hopfengarten, Neue Straße) beteiligen werden, das im Rahmen eines EU-Förderprogramms (Concerto) durchgeführt werden könnte. Dazu wird eine Machbarkeitsstudie erarbeitet.

**Maßnahmeplan
für den Stadtumbau im Stadtteil Neu-Schmellwitz
im Zeitraum 2006 bis 2013**

Maßnahmeplan 2006 - 2013

Maßnahmeplan Neu-Schmellwitz 2006 - 2013

Der Maßnahmeplan 2006 - 2013 wurde auf der Grundlage eines Handlungskonzeptes erstellt.

Das Handlungskonzept – Zielvariante und der Maßnahmeplan 2006 - 2013 sind auf die Umsetzung des Leitbildes ausgerichtet und werden durch die Strategievariante „Tausch“ getragen.

In den Plänen werden die Schwerpunkte der Handlungsräume und -felder und die Maßnahmen dargestellt, auf die sich die Aktivitäten der Akteure des Stadtumbaus konzentrieren.

Aktivitäten zur Umsetzung der Zielstellungen des Stadtteilumbaus konzentrieren sich vor allem auf folgende Handlungsfelder:

- Organisation des Umzugsmanagements und Rückbau von Wohnungsbeständen im Ostteil
- Abstimmung mit den Trägern der sozialen Infrastruktur zum Rückbau von Objekten im Ostteil bei gleichzeitiger Schaffung von alternativen Angeboten im erforderlichen Umfang auf der Westseite bzw. im weiteren Stadtgebiet
- Organisation der Stilllegung bzw. freiräumlichen Nachnutzung der privaten und öffentlichen/gemeindlichen Flächen
- Gewährleistung der Verkehrserschließung für die Wohn- und gewerblich genutzten Gebäude und Anlagen in den Rückbau- und Bestandsgebieten; Stilllegung/Rückbau nicht mehr benötigter Netze und Anlagen mit dem Ziel der Kostensenkung
- Gewährleistung der stadttechnischen Ver- und Entsorgung für die Wohn- und gewerblich genutzten Gebäude und Anlagen in den Rückbau- und in den Bestandsgebieten; Stilllegung/Rückbau nicht mehr benötigter Netze und Anlagen mit dem Ziel der Kostensenkung
- Sicherstellung der Gemeinwesenarbeit im Stadtteil und Schaffung eines sozialverträglichen Ablaufs der Veränderungsprozesse für die Bewohner des Stadtteils durch unterstützende Begleitung
- Laufende Prüfung des Erfordernisses für den Einsatz öffentlich-rechtlicher Instrumente zur Steuerung des Stadtumbauprozesses

Der Maßnahmeplan bezieht sich räumlich auf den im STUK 2020 festgelegten Handlungsraum für den Stadtumbau in Neu-Schmellwitz.

Die Festlegung des Neu-Schmellwitzer Gebietes als Stadtumbaugebiet im Sinne von § 171 b BauGB erfolgte bereits mit einer umfassenderen Gebietsabgrenzung im

Rahmen der Erarbeitung und Fortschreibung des gesamtstädtischen Stadtumbaukonzeptes Cottbus.

Die Sicherstellung der Gemeinwesenarbeit und Schaffung eines sozialverträglichen Ablaufs der Veränderungsprozesse für die Bewohner des Stadtteils erfordert eine unterstützende Begleitung ggf. in Form eines Quartiersmanagements/Umbau-managements. Die Abfederung des Veränderungsprozesses ist ohne zusätzliche Unterstützung des laufenden Verwaltungshandelns nicht leistbar. Daher wird angestrebt, Neu-Schmellwitz als ein Gebiet im Rahmen des Förderprogramms „Soziale Stadt“ festzulegen, so dass die Förderung nichtinvestiver Maßnahmen beantragt werden kann.

1. Handlungskonzept – Zielvariante

Das Handlungskonzept (siehe Planzeichnung) ist auf das Leitbild bezogen, dem die Strategievariante „Tausch“ zugrunde liegt.

Dargestellt werden in generalisierter Form die Handlungsräume und -felder zur Umsetzung der Strategie und damit zur Erreichung der Leitbildziele.

Schwerpunkte bilden demzufolge die Räume auf der Ostseite des Gebietes und hier der flächenhafte Rückbau von Wohnungen und die nichtbauliche Nachnutzung von Flächen.

2. Handlungskonzept – Alternativvariante

Sollte es nicht rechtzeitig gelingen, Dritteigentümer im erforderlichen Umfang in den Rückbauprozess einzubinden (Tausch/Verkauf oder eigene Aktivitäten), ist zum gegebenen Zeitpunkt auf die Alternativvariante überzugehen.

Wie im Teil „Stadtteilumbaustrategie Neu-Schmellwitz“ beschrieben sind auch in diesem Fall funktionsfähige Strukturen im Gebiet herstellbar. Insbesondere der Wohnungsrückbau greift allerdings bereits ab 2007 auf den Westteil des Gebietes über.

Für diesen Fall sind auf der Basis der dargelegten Strategie das Leitbild, das Handlungskonzept und der Maßnahmeplan anzupassen. Derzeit ist eine Durcharbeitung nicht erforderlich.

3. Maßnahmeplan 2006 - 2013

Im Maßnahmeplan (siehe Planzeichnung) sind die konkreten Rückbaumaßnahmen der Wohnungsunternehmen – verbunden mit den notwendigen begleitenden Maßnahmen der Versorgungsunternehmen – und der Stadt Cottbus dargestellt.

Die Gesamtrückbauvolumina im Wohnungsbestand können dem Teil „Stadtteilumbaustategie Neu-Schmellwitz“ entnommen werden.

An gleicher Stelle findet sich auch eine Übersicht über die im Gebiet befindlichen Standorte der sozialen Infrastruktur und der jeweiligen Entwicklungsziele. Mit den Trägern von Gemeinbedarfseinrichtungen wurden bereits Gespräche aufgenommen, um Lösungsansätze für die zukünftigen Angebote an sozialer Betreuung im Stadtteil und in der Gesamtstadt zu entwickeln.

Darüber hinaus konzentriert sich die Arbeit zur weiteren Vorbereitung und Umsetzung des Stadtteilumbaus kurz- bzw. mittelfristig u.a. auf folgende Maßnahmen:

- **Stadtumbauplanung**
 - Erarbeitung des Stadtumbauplanes für den Teilraum Neu-Schmellwitz
 - Erarbeitung von integrierten teilträumlichen Umsetzungskonzepten in vereinfachter Form
- **Planungsrecht**
 - Anpassung des Flächennutzungsplan der Stadt Cottbus vom 11.09.04 (Beschluss-Nr. IV-012/04)
 - Änderung/Aufhebung des gemäß Beschluss der SVV vom 26.06.1991 wieder in Kraft gesetzten Bebauungsplanes Cottbus- Neu-Schmellwitz Nr. N/33,34/20, (Beschluss Nr. VI-21/91)
- **Finanzierung**
 - Klärung der Finanzierung der Maßnahmen (einschl. Fördermittelbeschaffung)
- **Prozessesteuerung**
 - Verstärkung der Arbeit der Steuerungsgruppe Stadtumbau Neu-Schmellwitz
 - Stadtteilmanagement
- **Gutachten und Forschungsprojekte**
 - ExWost Forschungsfeld „Stadtquartiere im Umbruch“, Projekt Cottbus Neu Schmellwitz „Gotthold-Schwela-Straße – Der Stadtrand in der Transformation“ 2005-2007
 - Zur Untersuchung und Vertiefung der mit dem Rückbau anstehenden stadttechnischen Fragestellungen wird zur „Erstellung einer Grundlagenstudie zur Entwicklung eines zukunftsgerechten Energiekonzeptes in Stadtumbaugebieten zur Integration von Stadtentwicklung und Innovation“ eine Beteiligung am Forschungsprojekt „Concerto“ angestrebt.

Anhang

Anhang

1. Verkehrliche Erschließung – Kurzanalyse und konzeptioneller Ansatz

Teil: Kurzanalyse

Grundsätze

Das Wohngebiet Neu-Schmellwitz wird straßenseitig tangential („Zangenerschließung“), durch den ÖPNV und den Radverkehr von innen erschlossen. Da das vorhandene Wohngebiet den ersten von ursprünglich geplanten vier Bauabschnitten darstellt, ist die tangentiale Erschließung nicht vollständig ausgeführt worden (fehlende Ost-West-Straße).

Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Haupterschließungsachse des ÖPNV ist die mittig liegende, zweigleisige Straßenbahntrasse. Sie führt an ihrem nördlichen Endpunkt bis zum Betriebshof des Nahverkehrsunternehmens, so dass außer der täglich fahrenden Linie 4 morgens auch die ausrückenden und abends die einrückenden Straßenbahnen eine hohe Erschließungsdichte gewährleisten.

Werktags zwischen 05:13 Uhr und 18:47 Uhr fährt die Straßenbahn im 10-Minuten-Takt und verbindet Neu-Schmellwitz mit dem Stadtzentrum, dem Hauptbahnhof und so wichtigen Zielen, wie Carl-Thiem-Klinikum, Stadtverwaltung, Busbahnhof und verschiedenen weiterführenden Schulen der Stadt. Zwischen 04:03 Uhr und 05:13 Uhr sowie 18:41 Uhr und 21:50 Uhr verkehren die Straßenbahnen im 15- bis 30-Minuten-Takt. Samstags, sonn- und feiertags verkehrt die Linie 4 zwischen 05:05 Uhr und 21:50 Uhr im 15- bis 30-Minuten-Takt.

Die Fahrzeit ins Stadtzentrum beträgt rund 10-15 Minuten.

In den Nachtstunden ab 02:45 Uhr bzw. bis 01:00 Uhr sowie in den verkehrsschwachen Zeiten an Sonn- und Feiertagen verkehrt die Nachtbuslinie 4N in zur Straßenbahnlinie 4 veränderter Linienführung.

Die drei Haltestellen Neue Straße, Zuschka und Neu-Schmellwitz liegen in einem Abstand von ca. 400 m und überdecken mit ihren 300-m-Isochronen einen Großteil der bebauten Flächen von Neu-Schmellwitz. Lediglich die Schulstandorte 21. Grundschule und Humboldt-Gymnasium sowie einige Wohnbereiche im Südosten liegen außerhalb.

Der äußerste Westen der Bebauung liegt im Einzugsbereich der Straßenbahn-Endhaltestelle Schmellwitz, Anger der Linie 1.

Die Haltestelle Zuschka ist gleichzeitig Umsteigehaltestelle zu den Stadtbuslinien 19, 20 und 20Z. Dabei ist die Führung des Stadtbusverkehrs auf der Ost-West-Achse Schmellwitzer Weg/Am Lug zwingend erforderlich.

Die Stadtbuslinie 19 führt durch die Cottbuser Innenstadt nach Branitz, die Linie 20 fährt nach Döbbrick/Maiberg, die Linie 20Z nach Sielow und Döbbrick.

Weitere Bushaltestellen der Stadtbuslinien befinden sich Am Lug, im Schmellwitzer Weg und in der Querstraße.

Der Regionalbusverkehr tangiert mit drei Linien (21, 22, 29) und ca. 20 Fahrten je Tag Neu-Schmellwitz, sie führen über die M.-Domaskojce-Straße. Zwei Bushaltestellen befinden sich in der M.-Domaskojce-Straße in Höhe Schmellwitzer Weg und Neue Straße.

Motorisierter Individualverkehr (MIV) – Straßennetz

Das Wohngebiet Neu-Schmellwitz ist durch Tangenten an drei Seiten mit dem städtischen Straßennetz verbunden („Zangenerschließung“). Dieses Erschließungssystem sowie die zentrale Anordnung von Stellplätzen an der Peripherie des Wohngebietes (z.T. in konzeptionell angedachten, jedoch nie zur Ausführung gelangten Parkpaletten) sollten eine Verkehrsberuhigung ermöglichen und Durchgangsverkehr verhindern.

Im Osten verläuft die Hapterschließungsachse, die Marjana-Domaskojc-Straße, in Nord-Süd-Richtung und schließt das Wohngebiet an das übrige Hauptverkehrsstraßennetz über Nordring und Lakomaer Chaussee an. Hier wird Neu-Schmellwitz sowohl mit dem mittleren Ring als auch mit der Cottbuser Innenstadt verbunden. Die M.-Domaskojc-Straße ist als Hauptverkehrsstraße klassifiziert.

Südlich und westlich der Bebauung verlaufen mit Feldstraße (ehemals Hauptsammelstraße, nach Neuordnung des Straßennetzes im Cottbuser Norden zur Sammelstraße klassifiziert) und Neuer Straße (Hauptsammelstraße) zwei weitere Hapterschließungsachsen. Sie verbinden das Wohngebiet mit der M.-Domaskojc-Straße im Osten sowie mit Schmellwitzer Straße und über die Querstraße mit der Sielower Landstraße im Westen. Die Neue Straße trennt dabei das südliche Wohnquartier von der übrigen Bebauung.

Die Ost-West-Straße, als fehlende vierte, nördlich verlaufende Tangente, wurde bisher nicht gebaut, jedoch abschnittsweise in B-Plänen gesichert.

Alle übrigen Straßen sind als reine Anliegerstraßen in einem „Schleifenprinzip“ konzipiert worden. Dieses Prinzip wurde wegen der fehlenden Ost-West-Straße und dem Stadtbusverkehr für die durchführende Straße Am Lug/Schmellwitzer Straße (Sammelstraße) ausgesetzt.

Die „Verkehrshöfe“ sind in der Regel private Erschließungsanlagen.

Ruhender Verkehr

Die rechnerisch zum Zeitpunkt der Errichtung ermittelten Stellplätze wurden in drei unterschiedlichen Varianten nachgewiesen:

- in unmittelbarer Nähe der Gebäude, meist als Parktaschen in Senkrechtaufstellung an den Anliegerstraßen und in den „Verkehrshöfen“
- an der Peripherie in der Nähe der Hauptverkehrsstraßen, z.T. in konzeptionell angedachten, jedoch nie zur Ausführung gelangten Parkpaletten bzw. Großparkplätzen (z.B. Kauperstraße, Hopfengarten)
- in einem Garagenkomplex südöstlich des Wohngebietes

Die Anzahl der vorhandenen Stellplätze liegt in Neu-Schmellwitz bei 0,8 St/WE westlich und 0,6 St/WE östlich der Straßenbahn. Aufgrund großen Stellplatzdrucks wurden in den 90er Jahren zusätzliche Stellplätze geschaffen.

Der zunehmende Leerstand hat den Parkdruck weitestgehend entschärft.

Die an öffentlichen Straßen in Senkrechtaufstellung angelegten Stellplätze befinden sich fast überall noch in der Baulast der Stadt Cottbus. Stellplätze an privaten Erschließungsanlagen sind in privatem Eigentum.

Fahrradverkehr

Gemäß Radverkehrskonzept der Stadt Cottbus verläuft die Veloroute 2 entlang der M.-Domaskojce-Straße in Nord-Süd-Richtung von Döbbrick über Neu-Schmellwitz in die Innenstadt auf straßenbegleitenden Radwegen, im Untersuchungsgebiet im Zweirichtungsverkehr, auf kurzen Abschnitten auf Anliegerstraßen geführt. Hier gibt es zwischen E.-Mucke-Straße und Schmellwitzer Weg ein ca. 350 m langes Fehlstück. Nördlich der Lakomaer Chaussee ist die Veloroute 2 noch nicht vorhanden.

Die Veloroute 2.1 verläuft östlich parallel zur Straßenbahnlinie im Zweirichtungsverkehr abschnittsweise auf Geh-/Radwegen, über den Muckeplatz und auf Anliegerstraßen bis zur W.-Budich-Straße.

Verdichtend zum Veloroutennetz sind Feldstraße und Am Lug/Schmellwitzer Weg Bestandteil des Fahrrad-Ergänzungsnetzes. Kurze Verbindungswege und abschnittsweise das Wegesystem des Fließes sind geeignet Radverkehr aufzunehmen.

Fußgängerverkehr

In der Regel verlaufen die Fußwegeverbindungen als straßenbegleitende Gehwege, von der Fahrbahn durch Stellplatz- oder Grünstreifen abgesetzt. Parallel der Straßenbahntrasse sowie zwischen Wohnquartieren und Straßenbahnhaltestellen gibt es fußläufige Verbindungswege abseits der Straßen.

Zusätzlich zu den Straßenquerungsstellen Schmellwitzer Weg und Neue Straße queren weitere Gehwege oder Rad-/Gehwege die Straßenbahntrasse: Verbindung Rudniki – W.-Budich-Straße, Rudniki – Haltestelle Neu-Schmellwitz, nördlich und

südlich des Muckeplatzes, Garteneck. Einige davon sind mit „Schlängelgittern“ gesichert.

Die Wege entlang des Schmellwitzer Fließes und die Fußgängerbereiche an der Zuschka runden das öffentliche Fußwegesystem ab.

Teil: Konzeptioneller Ansatz – Strategievariante „Tausch“

Grundsätzliches

Das Leitbild und die daraus resultierenden verkehrlichen Auswirkungen gehen von einem flächenhaften Rückbau östlich der Straßenbahntrasse aus. Ausgenommen sind davon Gewerbe- und Handelsbauten am Schmellwitzer Weg, Kauperstraße/ Ecke E.-Mucke-Straße und G.-Schwela-Straße, technische Gebäude an der Hutungstraße, die 21. Grundschule sowie Wohngebäude am Schmellwitzer Weg und der Neuen Straße. Der Erhalt und die Erreichbarkeit der Trafo-Stationen sowie anderer stadttechnischer Einrichtungen werden hier noch nicht betrachtet.

In den teilräumlichen Plänen wurden grundsätzlich die gesamten öffentlichen Verkehrsflächen/-anlagen sowie strukturelle Überlegungen z. B. zu Stilllegung, Einziehung oder Teilentwidmung dargestellt.

Weitergehende und detaillierte Untersuchungen zum zeitlich und querschnittsmäßig differenzierten Rückbau bzw. zur differenzierten Stilllegung von Straßenteilen sowie zur Erschließung einzelner Einbauten werden in fortführenden Fach- oder Quartierskonzepten bearbeitet.

In den beiliegenden Plänen (Teilplan Verkehr – Rad- und Fußgängerverkehr und Teilplan Verkehr – ÖPNV, MIV) ist der konzeptionelle Ansatz graphisch dargestellt.

Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Trotz des Leerstandes in Neu-Schmellwitz (und Rückbau in Sachsendorf) ist die Straßenbahnlinie 4 die am stärksten nachgefragte ÖPNV-Linie in Cottbus. Die einseitige Bebauung reduziert jedoch den Einzugsbereich der Haltestellen beträchtlich. Die umfangreichen Sport- und Freizeitflächen östlich der M.-Domaskojce-Straße, der Stadtteil Saspow und die 21. Grundschule liegen außerhalb der 300-m-Isochronen.

Wegen der Bedeutung der Straßenbahnlinie 4 als „Durchmesserlinie“ der Stadt und die Lage des Betriebshofes nördlich Neu-Schmellwitz soll die Straßenbahntrasse in vorhandener Lage trotz des Rückgangs der potentiellen Nutzer in Neu-Schmellwitz erhalten werden.

Die Straßenbahn-Haltestellen Neue Straße und Zuschka liegen trotz der neuen Bauflächengewichtung in den Schwerpunkten der Ziele, wenn auch einseitig

orientiert. Die Lage der Haltestelle Neu-Schmellwitz kann wegen der Wendeschleife nicht verändert werden, obwohl dies Richtung Norden erforderlich wäre. Die Haltestelle Zuschka bleibt als Umsteigehaltestelle Bus/Bahn erhalten. Veränderungen werden im Zuge der Fortschreibung des Verkehrsentwicklungsplans, Teil: Zielnetz ÖPNV 2020 geprüft. Die Wertigkeit der Haltestelle kann erhöht werden, indem die vorhandenen Parktaschen erhalten werden. Hier kann sich eine Park-and-Ride-Relation entwickeln.

Die Linien des Stadtbusverkehrs bleiben im gebrochenen Verkehr mit Umsteigemöglichkeit Zuschka bis auf weiteres erhalten. Veränderungen werden im Zuge der Fortschreibung des Verkehrsentwicklungsplans, Teil: Zielnetz ÖPNV 2020 geprüft.

Motorisierter Individualverkehr (MIV) – Straßennetz

Die beiden Straßen des Hauptnetzes – M.-Domaskojce-Straße (Hauptverkehrsstraße) und Neue Straße (Hauptsammelstraße) – bleiben erhalten. Für die M.-Domaskojce-Straße erhöht sich die Verbindungsfunktion, ihre Verlängerung Richtung Skadow/Döbbrick ist langfristig geplant. Die Neue Straße sammelt den Verkehr aus den verbleibenden Quartieren Neu-Schmellwitz und aus Alt-Schmellwitz und dient zusätzlich der Erschließung der angrenzenden Bebauung. Die Feldstraße behält ihre Sammelstraßen- und teilweise Erschließungsfunktion. Sie verbleibt im tangentialen Erschließungsnetz.

Am Lug/Schmellwitzer Weg (Sammelstraße) muss als Verbindungsachse für alle Verkehre erhalten bleiben. Sie trägt den Stadtbusverkehr, verbindet Alt-Schmellwitz mit dem Osten und Nordosten sowie mit Saspow (Wegeverbindung von alters her) und ist Erschließungsstraße (Am Lug) für verbleibende Wohngebäude westlich der Straßenbahn.

Das Erschließungs-Straßensystem westlich der Straßenbahn bleibt vollständig erhalten. Die Wirkung einzelner Abrissobjekte kann dabei vernachlässigt werden.

Die W.-Budich-Straße behält zwischen M.-Domaskojce-Straße und Straßenbahn ihre Funktion.

Der parallel zur M.-Domaskojce-Straße führende Teil der G.-Schwela-Straße hat keine Verbindung mehr mit dem übrigen Fahrbahnnetz und dient ausschließlich der Führung des Rad-/Gehweges.

Die Widmung der Wohnerschließungsstraßen (Anliegerstraßen) umfasst in der Regel Fahrbahn, Stellplätze, fahrbahnahe und abgesetzt geführte Gehwege sowie Grünflächen zwischen Fahrbahn/Stellplätzen und Gehweg.

Durch Wegfall der Wohnfunktionen östlich der Straßenbahn reduziert sich die Funktion der Straßen erheblich. Verschiedene Straßen verlieren ihre Funktion vollständig und können grundsätzlich eingezogen und zurück gebaut werden. Andere müssen wegen der Zuwegung zu verbleibenden Gewerbe- und Handelsbauten, stadttechnischen Einrichtungen oder wegen erforderlicher Rad- und Fußwegeverbindungen teilweise bestehen bleiben. Diese könnten zu Mischverkehrs-

flächen umgenutzt werden, vorhandene Stellplätze und Gehwege sind hier entbehrlich. Da jedoch ein gezielter Rückbau finanziell voraussichtlich nicht gesichert werden kann, sind in der Regel zumindest einseitig Gehwege zu erhalten. Bei entstehenden „Sackgassen“ müssen in Abstimmung mit Feuerwehr und Rettungsdiensten Wendeflächen hergestellt werden. Alternativ müssten sonst funktionslose Straßenabschnitte erhalten und in der Unterhaltung bleiben. Bei zwingendem Erhalt von Trafostationen kann es sich als sinnvoll erweisen, statt vorhandene Straßen zu erhalten (die Unterhaltskosten für die Stadt verursachen) kurze provisorische Zuwegungen neu herzustellen.

Vorzugsweise sollten die nicht mehr erforderlichen, öffentlichen Verkehrsflächen eingezogen und zurückgebaut werden. Falls dieses aus finanziellen Gründen nicht möglich ist, müssen die eingezogenen und aus der öffentlichen Verkehrssicherungspflicht entlassenen Verkehrsflächen zweifelsfrei als „nicht öffentliche Flächen“ kenntlich gemacht, ggf. entsprechend baulich abgetrennt werden. Dabei können eine Durchmarkierung des Gehweges und eine Sicherung mit Pollern/Findlingen als mögliche Kennzeichnung dienen.

Wegen des zeitlich gestaffelten Rückbaus von Wohn- und anderen Baukörpern von 2006 bis 2013 macht sich eine zeitlich gestaffelte Einziehung/Stilllegung/Rückbau der Straßen auf der Grundlage eines abgestimmten Zeitkonzeptes erforderlich.

Die Entwässerung der stillgelegten, nicht zurück gebauten Verkehrsflächen muss nach heutigem Erkenntnisstand weiter gewährleistet werden, um Versicherungskosten (z.B. bei Unfällen auf vereisten Flächen) von der Stadt fernzuhalten. Um hier noch Möglichkeiten der Kostenersparnis durch ein Einstellen der Wartung der Regenentwässerung zu erschließen, muss noch eine detaillierte rechtliche Abschätzung des Risikos durch den Straßenbaulastträger erfolgen.

Funktionslos gewordene private Erschließungsanlagen sollen grundsätzlich zurückgebaut werden.

Ruhender Verkehr

Westlich der Straßenbahn sollten grundsätzlich die bislang öffentlichen Stellplätze in Senkrechtaufstellung an öffentlichen Straßen eingezogen und an die Wohnungsunternehmen übergeben werden. Vorhandene, lokal begrenzbare Defizite sind durch die Wohnungsunternehmen auf vorhandenen ungenutzten Flächen auszugleichen.

Östlich der Straßenbahn werden öffentliche Stellplätze grundsätzlich entbehrlich, wenn im Nahbereich die Wohn- oder anderen Funktionen entfallen. Damit könne sie zurückgebaut werden. Falls ein Rückbau nicht möglich ist, die Fahrbahn als Mischverkehrsfläche jedoch erhalten bleibt, sollten die Stellplätze, die in Senkrecht- oder Längsaufstellung mit der Fahrbahn ohne trennendes Element verbunden sind, in ihrer Widmung erhalten bleiben, da hier eine Stilllegung nicht eindeutig erkennbar ist.

Die Parktaschen an der Hutungstraße nahe der Straßenbahnhaltestelle Zuschka bleiben als Park-and-Ride-Angebot erhalten.

Fahrradverkehr

Die Veloroute 2 entlang der M.-Domaskojce-Straße wird bis zur E.-Mucke-Straße erhalten, abschnittsweise auf der Fahrbahn G.-Schwela-Straße. Damit bleiben die östlich gelegenen Sport- und Freizeiteinrichtungen erreichbar. Da das Fehlstück zwischen E.-Mucke-Straße und Schmellwitzer Weg kurzfristig nicht hergestellt werden kann, endet die Veloroute hier. Der Teil zwischen Schmellwitzer Weg und W.-Budich-Straße wird funktionslos. Hier wird die Veloroute ohnehin auf einem privaten Straßenstück geführt, das zurückgebaut werden muss.

Die Erreichbarkeit des Humboldt-Gymnasiums (Rückbauoption ohne Zeithorizont) verschlechtert sich dabei, jedoch können Wege im Freiraum südlich des Cottbuser Weges und der Cottbuser Weg selbst als Radweg genutzt werden.

Die Veloroute 2.1 wird durch Erhalt der parallelen Geh-/Radwege östlich der Straßenbahntrasse und (gegebenenfalls) Umnutzung der vorhandenen Anliegerstraßen zu Mischverkehrsflächen (sh. Teil MIV) durchgängig erhalten. Sie übernimmt die Funktion der durchgängigen Radfahrachse nach Norden, muss für diesen Zweck jedoch über die W.-Budich-Straße bzw. besser noch über das nördlich anschließende Wegenetz zum Knotenpunkt M.-Domaskojce-Straße/Lakomaer Chaussee geführt werden. Die Wege dazu sind vorhanden, müssen aber z.T. noch formal gewidmet werden.

Für die Radverkehrsführung entlang Feldstraße, Neue Straße, Am Lug/Schmellwitzer Straße sowie im Gebiet westlich der Straßenbahn ändert sich nichts (sh. auch Fußgängerverkehr).

Mit der Verlagerung des Schwerpunktes der Quellen und Ziele in Richtung Westen wird eine durchgängige Radverkehrsachse in Richtung Innenstadt in südlicher Verlängerung der Feldstraße immer wichtiger.

Fußgängerverkehr

Westlich der Straßenbahn bleiben alle Anlagen des Fußgängerverkehrs unbeeinflusst. Gleiches gilt für die Wege des Schmellwitzer Fließes.

Die die Straßenbahntrasse querenden Gehwegeverbindungen müssen erhalten bleiben, um Zugänglichkeit des ÖPNV, der Sport- und Freizeitanlagen östlich M.-Domaskojce-Straße, des Spreeraumes, der Ortslagen Saspow und Alt-Schmellwitz sowie der Versorgungseinrichtungen auf kurzen Wegen zu gewährleisten.

Die östlich parallel der Straßenbahn verlaufende Radfahrachse wird gleichzeitig als Fußgänger Verbindung mit genutzt.

Zur Notwendigkeit von Erhalt (Wiederherstellung) oder Verzicht bei straßenbegleitenden Gehwegen an Wohnanliegerstraße in Rückbaubereichen gilt das oben zu Straßen genannte Vorgehen analog.

Um das öffentliche Gehwegenetz zu komplettieren, sollte der vorhandene Weg südlich der 21. Grundschule, der Parallelweg östlich der Straßenbahn zwischen W.-Budich-Straße und Fließ sowie der öffentliche Weg westlich der 21. Grundschule gewidmet werden.

Private Wegeflächen, z.B. in den grünen Innenhöfen, sollten nur erhalten bleiben, wenn sie mit Fördermitteln errichtet wurden. Dann ist auch die Verbindung zu verbleibenden öffentlichen Gehwegen aufrecht zu erhalten.

2. Verzeichnis wichtiger Arbeitsgrundlagen

- Flächennutzungsplan der Stadt Cottbus vom 11.09.04 (StVV-Beschluss Nr. IV-012/04)
- Bebauungsplan Cottbus Neu-Schmellwitz Nr. N/33,34/20, StVV-Beschluss Nr. VI-21/91 vom 26.06.1991
- AGENDA für Schmellwitz i. V. m. dem „städtebaulichen Rahmenplan für das Wohngebiet Neu-Schmellwitz“ i. d. F. vom 25.08.1999, Selbstbindungsbeschluss (StVV-Beschluss-Nr. IV-036/99) einschl. Erarbeitung „Integriertes Handlungskonzept für Neu-Schmellwitz“ zum Abschluss der Agenda-Arbeit (2003)
- Stadtumbaukonzept Cottbus, StVV-Beschluss vom November 2002
- Fortschreibung STUK 2020 (gemäß aktuellem Arbeitsstand, wofür im Februar 2006 ein Stadtverordnetenbeschluss parallel in Vorbereitung ist)
- Gemeinwesenstudie der Stadt Cottbus, Arbeitsstand November/Dezember 2005
- Ergebnisse der Trägerkonferenz vom 06.12.2005
- „Teilräumlichen Stadtumbaukonzeptes Neu-Schmellwitz“ Arbeitsstand des Bundeswettbewerbes Stadtumbau Ost 2003
- Stadtumbauplan für den Teilraum Neu-Schmellwitz (Arbeitsstand November/Dezember 2005)
- „Bericht/Empfehlungen zur Stadttechnik Cottbus einschl. Neu-Schmellwitz“, Arbeitsstand des Bundeswettbewerbes „Stadtumbau Ost – für lebenswerte Städte und attraktives Wohnen“ (Stand 2003)
- Projekt Cottbus Neu-Schmellwitz „Gotthold-Schwela-Strasse – Der Stadtrand in der Transformation“ im Rahmen des ExWoSt - Forschungsfeldes „Stadtquartiere im Umbruch“ (Stand Aufgabenstellung vom 14.12.05)