

Erläuterung Vorstufe Rahmenplan Seevorstadt Cottbuser Ostsee (STUB Struktureller Wandel Cottbuser Ostsee)



- **Anlass und Hintergrund zum Projekt Cottbuser Ostsee**
- **Grundlagen**
- **Geplante Maßnahmen**
- **Räumliche Schwerpunkte**

Anlass und Hintergrund zum Projekt Cottbuser Ostsee

In der Lausitz wurde über 150 Jahre Bergbau betrieben. Der Bergbau erfolgte mit großen Eingriffen für Menschen, Natur und Landschaft und war verbunden mit erheblichen Auswirkungen auf den Wasserhaushalt der Region. Auch die regionale Wirtschaftsstruktur wurde maßgeblich durch die dominierende Branche des Abbaus und der Verarbeitung von Braunkohle beeinflusst und ist es noch heute. Dies gilt auch für die Stadt Cottbus und deren funktionale als auch städtebauliche Strukturen. Die Transformation begann mit der politischen Wende und der Wiedervereinigung 1989/90. Seit den 1980-er Jahren war das Zentrum der Niederlausitz vor allem durch den großflächigen Abbau und die Verstromung von Braunkohle bekannt. Etwa 20% der Stadtfläche von Cottbus ist heute direkt beeinflusste Bergbaufolgelandschaft. Im Jahr 2015 wurde die Kohleförderung im Tagebau Cottbus-Nord beendet. Nun wird der Tagebau geflutet. Damit ist Cottbus heute ein Zukunftsort, denn hier treffen die Traditionen einer bergbaugeprägten Stadt nun auf die neuen Herausforderungen der für den Klimaschutz notwendigen „Energiewende“. Bis zur Mitte der 2020er-Jahre wird der ehemalige Braunkohletagebau zum 19 km² großen Cottbuser Ostsee, dem künftig größten See des Landes Brandenburgs.

Für die Cottbuserinnen und Cottbuser entsteht nicht nur ein See, der nach den Jahren der Beeinträchtigungen durch den Bergbau die Lebensqualität in der Stadt erheblich positiv beeinflussen wird. Zwischen der Innenstadt und dem künftigen Seeufer soll sich mit der Seevorstadt auch ein völlig neues Stadtquartier in Wassernähe und einem Hafenuartier am Seeufer entwickeln und neue Impulse für die Stadt- und Wirtschaftsentwicklung setzen. Darauf hat sich die Stadt gut vorbereitet. Bereits seit Ende der 1990er Jahre plant Cottbus mit dem Cottbuser Ostsee eine Zukunft nach der Kohlegewinnung. Über zahlreiche Werkstattverfahren, Wettbewerbe, Masterplan und Entwicklungsstrategien und in enger Abstimmung mit den Anrainern, dem Bergbaubetreiber, dem Sanierungsbeauftragten, der Universität und der Landesregierung Brandenburg werden die Planungskonzepte immer konkreter. Es handelt sich nunmehr um das maßgebliche Stadtentwicklungsprojekt der Stadt und Region für die kommenden Jahrzehnte, das zudem komplex in die Thematik des Strukturwandelprozesses eingebettet wird.

Ein zentrales Ziel des Ostsee-Projektes ist die Heranführung der Stadt an das zukünftige Gewässer. Zwischen Stadt und See liegt heute ein altindustrielles und zukünftig aufzuwertendes Gewerbegebiet, bisher beschränkt und sprichwörtlich „abgehängt“ durch den angrenzenden Tagebau. Die ehemalige Gleistrasse nach Frankfurt/Oder ist noch heute ein Zeugnis der bergbaubedingten Einschränkungen. Künftig soll eben diese Trasse als sichtbarer Ausgangspunkt für den Wandlungsprozess von Stadt und Tagebau fungieren, See und Stadt erlebbar zu gestalten. Entlang dieser künftigen Seeachse soll der Raum als urbanes Stadtquartier mit neuen Funktionen und Gestaltqualitäten im Sinne eines grundlegenden Stadtumbauprozesses entwickelt werden. Dabei werden auch eine Reihe von Unternehmen mit störenden Emissionen zu verlagern sein. Hierfür bieten sich die Flächenpotenziale im Technologie- und Industriepark TIP Cottbus im Nordwesten der Stadt an. Das neue Stadtquartier soll zu einem Reallabor der Energiewende inmitten der Braunkohleregion ausgebaut werden. Hier können künftig aktuelle Fragen der Stadtentwicklung forschungsbegleitend konkret und übertragbar beantwortet werden. Drei Leitthemen bilden das Fundament des Modellvorhabens: (1) Erholen und Erleben, (2) Innovation und Erfindergeist und (3) nachhaltige Stadtentwicklung. In der Schnittmenge dieser Ansätze ist Raum für neue Projekte.

Mit den drei Leitthemen stellt sich Cottbus als Zentrum der bergbau- und energiewirtschaftlich geprägten Lausitz den regionalen Herausforderungen von Strukturwandel und Energiewende – für die Welt von morgen. Der See ist der Motor dafür, denn die Entstehung eines solch großen Gewässers vor den Toren einer Großstadt ist in Deutschland einmalig. Hier ergeben sich Chancen und Herausforderungen zugleich, die sich nur im regionalen Miteinander gestalten lassen. Als Oberzentrum und Entwicklungsnukleus in der Region will Cottbus die Potenziale des neuen Sees nutzen. Das Projekt „Cottbuser Ostsee“ soll zeigen, wie die Mischung aus guten Ideen, praktischem Anfassern und mutigem Gestaltungswillen zu einem neuen Entwicklungsimpuls für die Stadtentwicklung führen können. So werden der See und das neue Stadtquartier zum Lausitzer Schaufenster der Energiewende ohne die eigene bergbauliche Vergangenheit zu leugnen.

Hierauf aufbauend plant die Stadt im Jahr 2033 am künftigen Seeufer ein Stadtentwicklungs- und Landschaftsformat auf Bundesebene. Die Perspektive Bundesgartenschau BUGA (ggf. auch ein anderes Sonderformat) dient als Stadtentwicklungsinstrument und frühzeitiger Impulsgeber bei der schrittweisen Umsetzung verschiedenster öffentlicher wie privater Teilprojekte im Rahmen des Gesamtprojektes „Cottbuser Ostsee“. Das BUGA-Konzept wird also weitergedacht: Über die Leistungsschau hinaus entsteht in Cottbus ein Experimentierraum als nachhaltiger Generator der Stadtentwicklung und Energie- als auch Mobilitätswende.

So soll sich der bisher tagebaunahe Osten der Stadt, insbesondere die Flächen an der ehemalige Gleistrasse zwischen Cottbus-Sandow und dem ehemaligen Bahnhof Merzdorf, Schritt für Schritt als Wachstumsfläche zwischen Zentrum und See zu einem Zukunftsraum entwickeln. Aus einem teilweise brachliegenden Areal am Tagebau wird bis 2033 mit der Seevorstadt ein ca. 300 ha großes grünes Zukunftsquartier am Wasser entstehen. Mit neuen Wohnbereichen, attraktiven Gewerbeflächen, einem innovativen Energiecampus als Denkfabrik, einem geplanten Bildungs- und Behördenzentrum mit zahlreichen neuen Arbeitsplätzen, einer ca. 2 km langen grünen Seeachse mit Bevorrechtigung des Fuß-, Rad- und öffentlichen Nahverkehrs, attraktiven Freiräumen und Aufenthaltsqualität, überregionalen Sport- und Freizeitangeboten sowie einem einzigartigen Hafen als vitalen Ort öffentlichen Lebens. Das von Grünflächen und einem Wassersystem durchzogene Quartier ist über ein smartes Mobilitätskreuz mit der Innenstadt und der Region verbunden. Mit CO₂-neutraler Bilanz versorgt wird der neue Stadtteil aus dem 25 ha großen modernisierten Heizkraftwerkszentrum. Cottbus zeigt hier klimaneutrale und ressourcenschonende Stadtentwicklung sowohl für das neu entstehende Hafenquartier als auch die umzustrukturierenden Bereiche der „Seeachse“. Schon jetzt wird das Ostsee-Projekt sichtbar. Im April 2019 begann die Flutung des Sees und die Errichtung des Linienerbaus (Kaimauer) wird im zukünftigen ca. 10 ha großen Hafenquartier im Herbst 2019 abgeschlossen. Mit dem 2018 abgeschlossenen städtebaulichen-landschaftsgestalterischen Wettbewerb zum Hafenquartier, gefördert durch das Bundesprogramm „Nationale Projekte des Städtebaus“, wurde ein erster Meilenstein für den CO₂-neutralen Stadtteil erreicht. Im künftigen Hafenquartier werden Baukultur und Klimaschutz eine Einheit bilden. Die Preisträger sind zwei Hamburger Büros, die ihre Erfahrungen aus der Hansestadt in die Lausitz einbringen. Das Hafenquartier am Cottbuser Ostsee wird als urbaner Ort mit Gewerbe-, Dienstleistungs-, und Freizeiteinrichtungen, Wohneinheiten sowie einem schwimmenden „Zukunftsfenster“ gestaltet. Hier beginnt ab 2021/22 auch der Rundweg um den Cottbuser Ostsee. Ein neuer Anziehungspunkt für Gäste und Bewohner entsteht.

Mit einem Kunstprojekt entlang der tagebaubedingt devastierten Eisenbahntrasse soll die Erlebbarkeit der Transformation des Stadtraumes für die Bürgerschaft ermöglicht und anregend kommuniziert werden. Dabei können restliche Gleisstücken der früheren Industrieanschlussbahn Merzdorf als Zeugnis der vormaligen Nutzungen im Gebiet exemplarisch für ein gewisses Flair beim Erkundenden sorgen. Beim künftigen Cottbuser Ostsee handelt es sich um das größte Stadtumbauprojekt Brandenburgs, das gleichzeitig durch die Rahmenbedingungen des Strukturwandels massiv beeinflusst wird – die politische Verantwortung mit dem Ziel der Stärkung der Stadt Cottbus im Strukturwandel in Südbrandenburg müssen Bund, Land und Stadt gemeinsam proaktiv wahrnehmen.

Und auch die Vision eines CO₂-neutralen Stadtteils am Ostsee wird schon heute mehr und mehr als konkrete Realität sichtbar: Aktuell baut die Stadt Cottbus dort ihr Kohleheizkraftwerk um und setzt zukünftig auf Gas. Das senkt die CO₂-Emissionen. Gerade bei den energietechnischen Innovationen ist die Universität vor Ort ein zentraler Partner des Projektes. Hier wird deutlich, dass das Projekt „Cottbuser Ostsee“ die Universität und die sie umgebende Forschungs- und Entwicklungslandschaft benötigt. Die in Cottbus ansässige Brandenburgische Technische Universität war bereits in den letzten Jahren ein wesentlicher strategischer Partner. Dies gilt für die planerischen und baulichen Beiträge der Architekten und Stadtplaner, aber auch für die technischen Lösungsansätze der Geologen, Umweltplaner und Wasserwirtschaftler. Diese Kooperationsbeziehung soll intensiv ausgebaut werden.

Positiv verstärkt werden diese Rahmenbedingungen in einem ersten Schritt durch die geplante Ansiedlung von drei Forschungsinstituten und Kompetenzzentren mit über 600 Mitarbeitern, die sich forschungsseitig mit Fragen der Energieeffizienz, Klimaschutz und Nachhaltigkeit auseinander setzen und ebenso einen wichtigen Beitrag im Strukturwandel und der Energiewende leisten. Für die beabsichtigte Schaffung adäquater Industriearbeitsplätze als Ausgleich zum Rückgang an Beschäftigung in der Branche Bergbau/Energiewirtschaft steht mit dem Technologie- und Industriepark Cottbus TIP ein über 200 ha großes Areal zur Ansiedlung von Industrie und Gewerbe mit Baurecht und Teilerschließungen bereits zur Verfügung, das einer noch verbesserten Verkehrsanbindung bedarf. Durch die unmittelbare Nachbarschaft des TIP-Cottbus zum Campus der BTU und dem Regionalem Gründerzentrum ergeben sich nachhaltige Synergien zwischen Forschung und realer Anwendung in der Produktion. Zudem sorgt die Hochschullandschaft für Fachkräftenachwuchs und prosperierenden Wissenstransfer in die Unternehmen. Für die kommenden Zuwächse an Arbeitsplätzen in Forschung, Bildung, Verwaltungen und produzierendem Gewerbe ist eine wesentliche Vergrößerung der Pendlerbeziehungen zwischen dem Oberzentrum Cottbus und dem engeren Metropolenraum Berlin-Brandenburgs zu prognostizieren. Hierzu ist der zweigleisige Ausbau der Eisenbahnverbindung nach Berlin zwischen Cottbus und Lübbenau sowie die umgehende verbesserte Taktung der Verbindung unabdingbar.

Der Cottbuser Ostsee als auch der Strukturwandel insgesamt sind schließlich ein Dialogvorhaben mit allen Bürgerinnen und Bürgern. Immer wieder treten die Stadtverwaltung und das Ostseemanagement gemeinsam mit den Menschen vor Ort in den Gedankenaustausch. Zeichen des partizipativen Prozesses sind Bürgerdialoge, Stadtentwicklungskonferenzen, Ostseefeste, Ausstellungen, zahlreiche informative Veranstaltungen oder Diskussionsrunden. Zentrale Partner der Beteiligungsprozesse sind der Förderverein Cottbuser Ostsee e.V., der Cottbuser Ostsee Sportverein 2016 e.V. und die Ortsteile, die unmittelbar an den künftigen See grenzen. Ziel ist es, auf der Suche

nach Lösungen, gute Idee aufzunehmen, Sorgen zu verstehen und Probleme zu klären. Und die Cottbuserinnen und Cottbuser freuen sich auf ihren Ostsee. Stadthafen, Badestrände und eine einzigartige Erholungslandschaft warten schon in wenigen Jahren auf sie. Die kommunalen Aktivitäten sollen private Investitionen initiieren, zum Beispiel für ein Sport- und Wellnesszentrum bei Schlichow oder eine wassernahe Ferienhaussiedlung in Lakoma. Ein Traum soll in Erfüllung gehen – aus dem Tagebau und dem bergbaubeeinflussten Flächen ein neues Stück Stadt der Zukunft zur Bereicherung der Standortqualität für den Süden Brandenburgs entstehen.

Die Entwicklung des ehemaligen Tagebaus Cottbus-Nord zum künftigen Cottbuser Ostsee stellt die Stadt Cottbus und die weiteren Anrainerkommunen aber auch vor eine enorme Aufgabe, deren Bewältigung mehrere Jahrzehnte in Anspruch nehmen wird. Der konkrete Landschaftswandel im engeren Sinne – aus einer Tagebaufolgelandschaft zum Ostsee – ist eingebettet in eine Neuorientierung der Stadt in Richtung des künftigen Sees sowie in einen deutlich weitreichenderen Wandel, der mit Schlagworten wie Kohleausstieg und Energiewende zusammenhängt und zu einem weiteren wirtschaftlichen Strukturwandel in der Region führt. Somit ist nicht nur ein stadtstruktureller Wandel von einer teilräumlichen Hinterhofsituation hin zum Gesicht und zur Vorderseite der Stadt aktiv zu gestalten. Darüber hinaus sind gezielt auch die stadtstrukturellen Grundlagen zu schaffen, um Cottbus als zukunftsfähigen Wirtschaftsstandort und als Kompetenzzentrum für Energie und Energiewende zu profilieren. Zur Gestaltung und Begleitung dieses Wandels tritt das neue Stadtumbaugebiet „Struktureller Wandel Cottbuser Ostsee“ als eigenständiges gleichberechtigtes städtebauliches Gesamtvorhaben neben die unverändert fortbestehende Fördergebietskulisse mit dem inhaltlichen Schwerpunkt „Stärkung der Innenentwicklung“. In der Förderperiode STUB III sind zunächst konzeptionelle, planerische und rechtliche Grundlagen zu schaffen und damit der längerfristig zu denkende Stadtumbauprozess einzuleiten. Erste Schwerpunktmaßnahmen im Bereich der kommunalen Infrastruktur (sowohl Erschließung als auch Stadttechnik) sind auf den Weg zu bringen. Der inhaltliche Detaillierungsgrad ist dabei naturgemäß noch geringer als in der bisherigen Fördergebietskulisse. Eine weitere Vertiefung erfolgte im Rahmen der Entwicklungsstrategie. Darüber hinaus ist eine schrittweise sektorale und teilräumliche konzeptionelle Vertiefung u.a. durch nachstehend aufgeführte Arbeitsschritte vorgesehen:

- ▶ Fachkonzept Mobilität und Verkehrsinfrastruktur
- ▶ Fachkonzept stadttechnische Infrastruktur
- ▶ Verkehrliche / touristische / landschaftsplanerische Konzeption zum Rundwegausbau
- ▶ Studie schwimmende Architektur
- ▶ Wettbewerb Grundschulzentrum Dissenchen
- ▶ Gestaltungskonzept zur ortsbildverträglichen Einordnung von Neubauvorhaben in den dörflich geprägten Siedlungsbereichen
- ▶ Vorbereitenden Untersuchungen nach § 141 BauGB zur Prüfung des Einsatzes von planungs- und sanierungsrechtlichen Instrumenten für eine geordnete städtebauliche Entwicklung

In den nächsten Jahren wird eine schrittweise Übersetzung der daraus gewonnenen Ergebnisse in Bebauungspläne zur Schaffung von Planungssicherheit und Baurecht für private Investoren erfolgen. Außerdem ist die schrittweise, bedarfsgerechte Anpassung und Weiterentwicklung der öffentlichen Infrastrukturen erforderlich.

Grundlagen

Für die Stadt Cottbus eröffnen sich mit dem Cottbuser Ostsee die Möglichkeit und das dringende Erfordernis, stadträumlich nach Osten „an den See heranzuwachsen“ und die neuen Entwicklungsräume aktiv zu gestalten. In Vorbereitung dazu wurden bereits mit der Potenzialanalyse Cottbuser Ostsee (2016) und dem fortgeschriebenen gleichnamigen Masterplan (2006, 2013, 2016) wichtige erste konzeptionelle Meilensteine in der Entwicklungsplanung vorgelegt. Als koordinierende und begleitende Instanz für die Entwicklung des Cottbuser Ostsees wurde im April 2017 zudem das Ostseemanagement installiert, das seit 2019 durch Stadtbaufördermittel finanziert wird. Eine weitere Vertiefung wurde im Rahmen der Entwicklungsstrategie zum Cottbuser Ostsee geleistet, die für das Gebiet die folgenden, so genannten Initialbereiche festgelegt hat:

- Wasser- und Energiecampus als Innovationsstandort
- Mobilitätskreuz
- Seeachse
- Behörden und Bildungszentrum
- Grünes Wohnen plus
- Zentrum postfossile Energie

Auf Grundlage diese Strategie wurde 2020 das Büro Nagler/ Dieck gebunden, um eine erste städtebauliche Strukturen und die Freiraumplanung, speziell für die Seeachse zu skizzieren. Abgeleitet aus diesen Ergebnissen, wurden intern im Fachbereich Stadtentwicklung die Vorstufe zum Rahmenplan erstellt, um konkret künftige Maßnahmen für die nächsten Jahren festlegen und priorisieren zu können. Eine Qualifizierung der Rahmenplanung ist ab 2021 geplant. Eine entsprechende Ausschreibung wird im Januar 2021 durchgeführt. Bis Sommer 2021 sollen die Ergebnisse vorliegen.

Geplante Maßnahmen

Im Rahmen der Erarbeitung der Vorstufe zum Rahmenplan sind verschieden Maßnahmen dargestellt worden. Sie beziehen sich sowohl auf die Bebauung und das Ortsbild als auch Grün-, Frei- und Verkehrsflächen. Zudem sind B.4 Maßnahmen zum Grunderwerb und wichtige Verlegungen von technischer Infrastruktur (100kV Freileitung und Fernwärmesystem) verortet.



Legende Vorstufe Rahmenplan

Bebauung und Ortsbild

Das Gebiet ist heute geprägt von einem dichten Nebeneinander von gewerblichen Nutzungen, ausgedehnten Gewerbe- und Industriebrachen, Bergbaufolgelandschaften, dörflichen Siedlungsbereichen, Mischnutzungen, Sondernutzungen sowie unbebauten Innen- und Außenbereichsflächen. Bedingt durch seine Grenzlage zum Tagebau „Cottbus-Nord“ bestand in den vergangenen Jahrzehnten gewissermaßen eine „Hinterhofsituation“. Diese Hinterhofsituation führte neben dem Vorliegen von Gewerbe- und Brachflächen und der Häufung von Altlastenverdachtsflächen auch zu einer stadträumlichen Konzentration von gemeinhin als störend empfundenen Nutzungen wie Justizvollzugsanstalt, Abfallwirtschaft, Heizkraftwerk, Schrottplatz, Logistikeinrichtungen usw.

Ausgehend vom räumlichen Leitbild, welches das Büro Nagler/ Dieck konzipiert hat, sind vor allem entlang der Seeachse und im zukünftigen Hafenquartier Neubauten mit erster Priorität vorgesehen. Hinzu kommen Vorbehaltsflächen für Neubau mit 2. Priorität, ebenfalls vorrangig in der Seevorstadt, zum Großteil in der 2. Reihe zur Seeachse. Die Umrandung dieser Vorbehaltsflächen entspricht zukünftigen Quartieren und lehnt sich an vorhandene Strukturen und Bebauungen an. Des Weiteren sind Vorbehaltsflächen (3. Priorität) eingetragen, die sowohl den Bestand weiterentwickeln wollen aber auch Neubau in Ergänzung dieser Quartiere vorsehen. Ausgehend aus der Planung von Nagler/ Dieck wurden zudem Entwicklungsflächen übernommen, die jedoch außerhalb der Förderkulisse liegen.

Der bereits angesprochene Bestand ist zum Teil in einen sehr maroden Zustand, sodass in vielen Bereichen ein Rückbau vorgesehen ist, bspw. Garagenkomplexe am Stadtring oder großflächige Grundstücke südlich der Seeachse, die als potentieller Schulstandort in Frage kommen könnten. Erhaltenswerte Gebäude wie bspw. ein Verwaltungsgebäude südlich der Seeachse sind zudem mit einem Sanierungsbedarf versehen worden.

Grün- und Freiflächen

Hauptschwerpunkt liegt auf der Qualifizierung der Seeachse, als wichtige Verbindung und öffentliche Grünanlage mit Fuß- und Radverkehrsflächen. Die Achse erstreckt sich aus der Innenstadt über Sandow (Franz- Mehring- Straße) kommend bis zum Hafenquartier. Zudem gibt es öffentliche Grünzüge, Parks und Spielanlagen die die Seeachse in bestimmten Bereichen kreuzen und die Aufenthaltsqualität erhöhen. Ergänzend werden private Grün- und Freiflächen entstehen, bspw. im Hafenquartier.

Verkehrsflächen

Neben der Bebauung und Grün- und Freiflächen sind verschiedene Verkehrsflächen eingetragen. Dies können sowohl Parkplätze bspw. am Hauptstrand sein oder auch Bereiche entlang der Kaimauer im Stadthafen. Besonders wichtig, u.a. auch für die touristische Nutzung, ist der Rundweg Cottbuser Ostsee, der die Förderkulisse kreuzt und parallel zum See verläuft. Hinsichtlich des geplanten ÖPNVs werden derzeit verschiedene Varianten geprüft und gegenübergestellt. Momentan sind Machbarkeitsstudien für die Erweiterung der Straßenbahn in Umsetzung, aber auch Untersuchungen für eine mögliche Urbane Seilbahn entlang der Seeachse zum Hafenquartier und Hauptstrand. Eine Entscheidung, welches Verkehrsmittel weiter verfolgt wird ist Ende 2021 vorgesehen.

Grunderwerb

Zur Absicherung der infrastrukturellen Belange besteht ein großer Bedarf an Eigentum für die jeweiligen Anliegergemeinden. Im Rahmen des 2017 eröffneten Flurbereinigungsverfahrens Cottbuser Ostsee (FBV) werden die Grundstücke im Seebereich neu geordnet. Ob die Gemeinden in diesem Verfahren ihre eigentumsrechtlichen Bedarfe werden decken können, bleibt jedoch der finanziellen Haushaltssituation überlassen. Wem der See eigentumsrechtlich zukünftig übertragen werden soll, wird spätestens auch in diesem FBV zu klären sein. Vor allem Bereiche entlang des Ufer, speziell im Hafenviertel und der Hauptstrand müssen in diesen Zusammenhang von der Stadt erworben werden, um diese entwickeln und wie geplant umsetzen zu können. Dargestellt sind außerdem Schlüsselgrundstücke, v.a. entlang der Seeachse, die für die weitere Planung unbedingt erwerben werden müssen, um bspw. die Daseinsvorsorge (Schulstandort) oder Erschließung/ ÖPNV Trassen zu sichern.

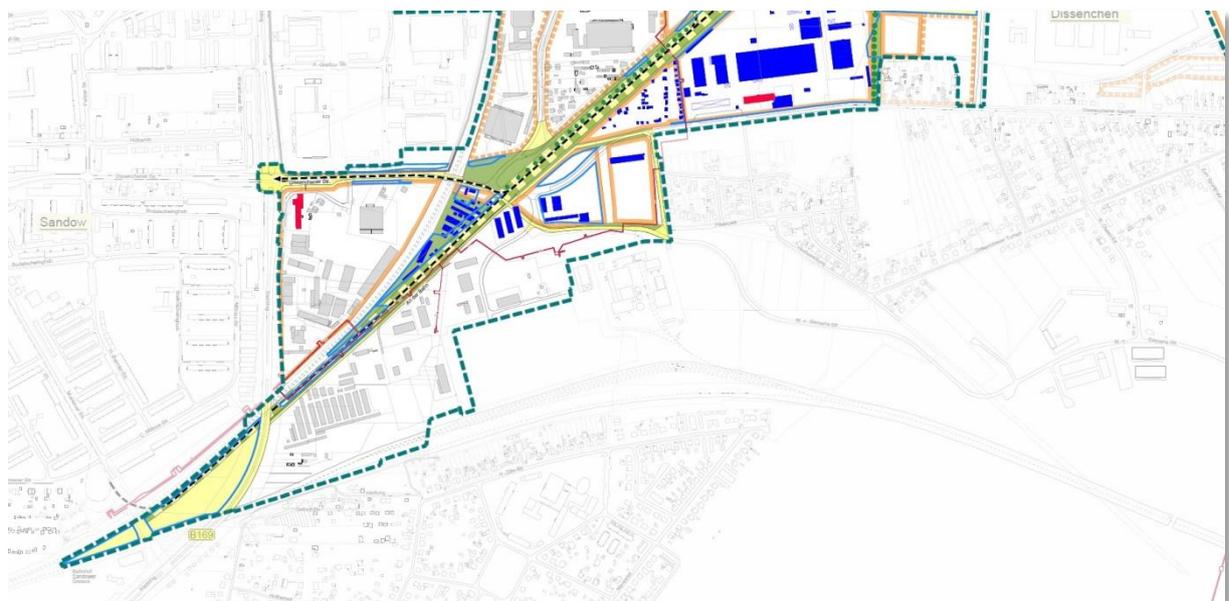
Verlegungen von technischer Infrastruktur

Erschwerend für die Entwicklung der Seevorstadt queren sowohl eine 110kV Freileitung im Osten des Quartiers, als auch (oberirdische) Leitungen des Fernwärmenetzes im Westen des Quartiers, das Gebiet. Vor allem im Bereich des Initialprojektes Grünes Wohnen Plus, südlich des Hafenviertels, ist daher eine Verlegung der Freileitung notwendig. Zudem ist eine Umverlegung bzw. Begradigung der Tranitz notwendig, um eine bessere Flächenverfügbarkeit zu gewährleisten.

Räumliche Schwerpunkte

Um die 277ha große Gebietskulisse zu untergliedern, wurden vier Bereiche unterschieden. Beginnend im Südwesten mit dem Mobilitätskreuz, über die eigentliche Kernzone der Seevorstadt bis zum Hafenviertel und der südöstlich angrenzenden Hauptstrand.

Mobilitätskreuz

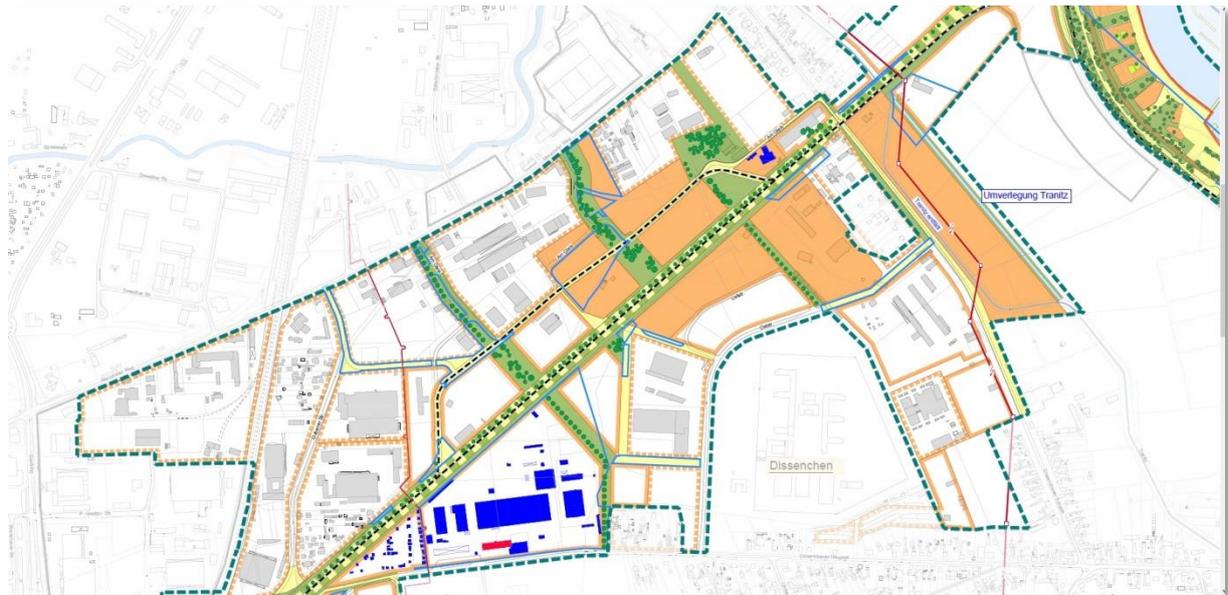


Südwestlicher Förderbereich mit Mobilitätskreuz

Im südwestlichen Gebiet der Seevorstadt, dem Auftakt der Seeachse, dominieren vor allem der Rückbau von Bestandsgebäuden wie z.T. leerstehenden Garagenkomplexen entlang des Stadtrings (An der Pastoa) oder großflächige Gewerbebauten wie Lagerhallen südlich der Seeachse. Ganz im Westen sind Verkehrsflächen für den zukünftigen ÖPNV vorgesehen, um eine Anbindung über das

Sandower Dreieck zum Cottbuser Hauptbahnhof herzustellen. Zwei Bürogebäude sind zudem mit Sanierungsbedarf versehen worden und als erhaltenswert eingestuft worden. Für das Mobilitätskreuz entsprechend der Entwicklungsstrategie sind Verkehrs- und Grünflächen vorgesehen. Zudem ist entlang die Seeachse Grunderwerb zu tätigen, um eine ausreichende Breite und Qualität dieser garantieren zu können. Zusätzlich ist eine Lösung für die Fernwärmeleitungen entlang der ehemaligen Gleistrasse notwendig. Eine Umverlegung wäre hier die beste Möglichkeit.

Kernzone Seevorstadt



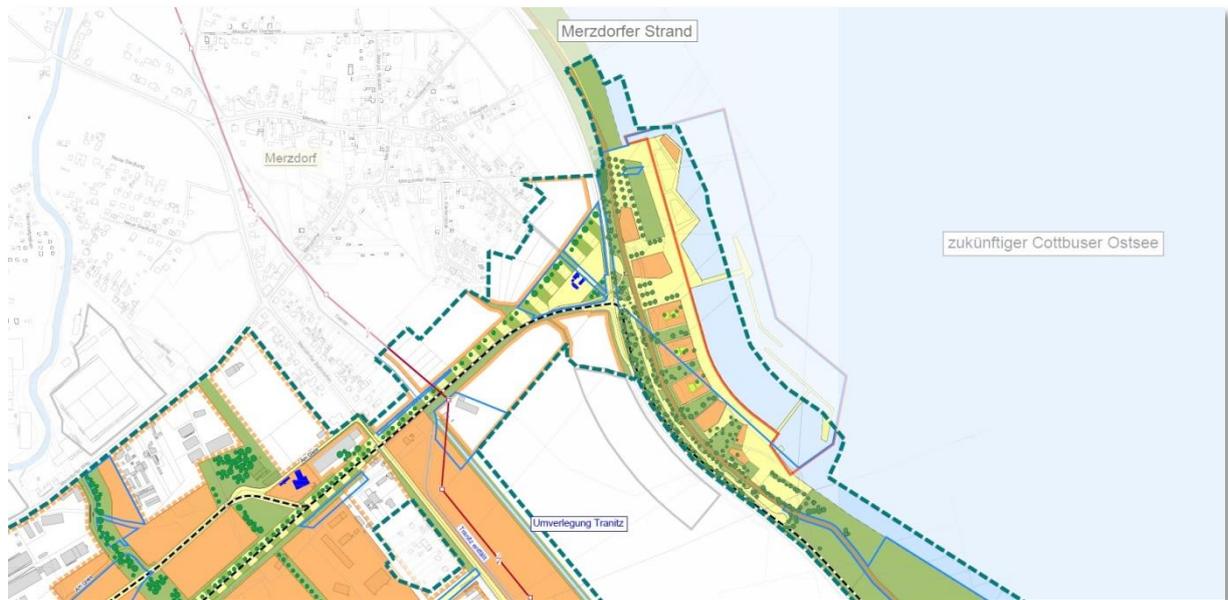
Kernzone Seevorstadt

In der eigentlichen Kernzone der Seevorstadt, südlich und nördlich der Seeachse ist vor allem Neubau vorgesehen. Hierfür ist auf Schlüsselgrundstücke Grunderwerb notwendig, wie bspw. auf dem BIMA und Deutag Grundstück, wo gemäß Entwicklungsstrategie das Behörden- und Bildungszentrum entstehen soll. Rückbau und Grunderwerb ist v.a auf dem derzeitigen ALBA Grundstüek vorgesehen, um hier eine Schulstandort zu etablieren. Im Osten des Gebietes ist zudem ein großes Neubauquartier (Grünes Wohnen Plus) geplant. Dargestellt wurden bzgl. dem ÖPNV auch zwei mögliche Trassen, einmal entlang der Seeachse und einmal einen Schwenk nördlich, parallel zur Seeachse. Grünräume zwischen den Quartieren erhöhen zudem die Aufenthaltsqualität.

Hafenquartier

Grundlage für das Hafenquartier bildet der städtebauliche Entwurf des Wettbewerbsergebnisses von Fehlig Moshfeghi Architekten, das weiterentwickelt und ausformuliert wurde. Hier entsteht ein urbanes Quartier mit Gastronomie, Hotel, Handel, Gesundheits-, Sport- und Freizeiteinrichtungen sowie Wohnen. Für die einzelnen Baufelder sind Konzeptvergaben an Investoren geplant. Erste hochbauliche Entwicklungen sind voraussichtlich ab 2025 möglich. Der finale städtebaulicher Entwurf sowie das Mobilitäts- und Energieversorgungskonzept liegen in Endfassung von September 2020 vor. im Januar 2021 folgt Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan. Zudem wurde mittels der Städtebauförderung ein städtebauliches Modell finanziert. Ein Gestaltungshandbuch (bis April 2021) und digitales 3D-Modell wurden ebenfalls beauftragt. Grunderwerb für das Hafenquartier wird im

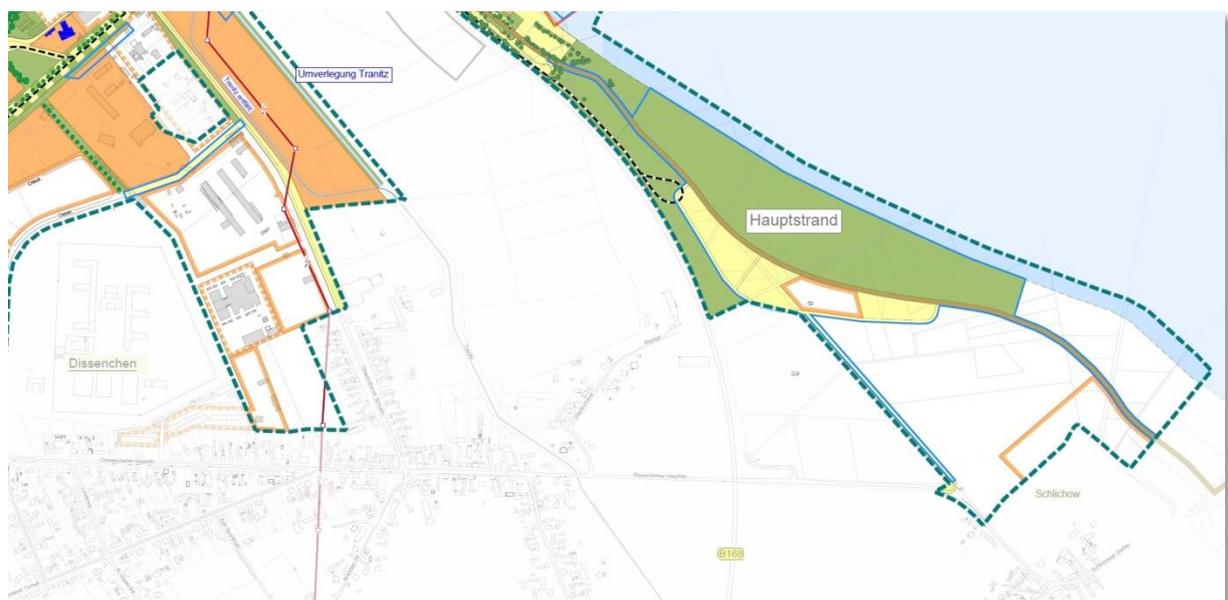
Rahmen des Flurbereinungsverfahrens notwendig werden, um das Quartier wie geplant entwickeln zu können.



Hafenquartier

Cottbuser Hauptstrand

Den letzten räumlichen Schwerpunkt bildet der Cottbuser Hauptstrand zwischen Hafenquartier und den Ortsteil Schlichow. Diese öffentliche Grünfläche wird 2021 detailliert beplant inkl. Aussagen zu benötigten Zuwegungen, Verkehrsflächen und technischer Erschließung. Südlich des Strandes ist zudem eine Vorbehaltsfläche für Neubau eingetragen, um auch eine bauliche Entwicklung, bspw. für eine museale oder touristische Nutzung an dieser Stelle gewährleisten zu können. Grunderwerb ist auch hier im Rahmen des Flurbereinungsverfahrens unumgänglich. Zudem ist die Rundwegplanung an dieser Stelle weiter auszuformulieren. Die europaweite Ausschreibung ist ebenfalls Anfang 2021 geplant.



Cottbuser Hauptstrand