



# RAHMENPLAN SEEVORSTADT COTTBUS

PRÄSENTATION RAHMENPLAN, STAND 09/2021, 1. FASSUNG

# RÄUMLICHES LEITBILD

Nagler & Dieck Architekten



Stadt Cottbus

Räumliches Leitbild  
Seedorf

**RÄUMLICHES  
LEITBILD**



Darstellung ohne  
Maßstab

## BASIS DER RAHMENPLANUNG

räumliches Leitbild Seevorstadt 2020

Entwicklungsstrategie Cottbuser Ostsee, Fortschreibung 2020

Machbarkeitsstudie zur Buga

Wachstumsszenarien: Berechnungen  
der BTU Cottbus

Entwicklungen zum Lausitz Science Park

Flächenverfügbarkeiten und -Besitzverhältnisse

Vorstufe Rahmenplan Seevorstadt der Stadt Cottbus

### >> übergeordnete Zielsetzungen:

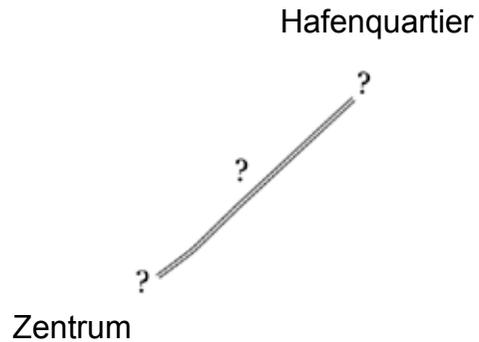
- nachhaltiges, klimafittes urbanes Stadtquartier
- Fokussierung und Ausbildung von Identifikationspunkten
- Stärkung der Achse durch Weitung an besonderen Orten
- MIV-Erschließung „von hinten“ mit Bestandsstrukturen
- Flexibilität hinsichtlich ÖPNV-Konzeption
- Vernetzung von Stadt und Landschaft
- Anpassungsfähigkeit, schrittweise Umsetzbarkeit und Flexibilität



## WEITERENTWICKLUNG DER ACHSE

1

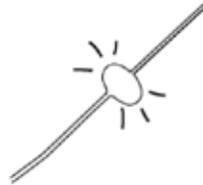
Anfang und Ende  
ohne Mitte



Achse mit noch undefinierten Auftakten //  
zwischen Hafenquartier und Stadtzentrum

2

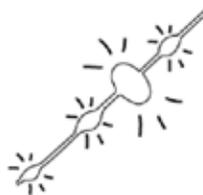
identitätsstiftender  
Ort



Achse mit Fokus > Innenkonzentration // neue  
Adresse // identitätsstiftender Ort // neue grüne  
Mitte

3

Seeachse mit vielfältigen  
Atmosphären



Achse mit integrierten Landschaftsräumen //  
Rhythmisierung der Achse // choreographische  
Wahrnehmung der Stadtlandschaft

4

robuste und klimagerechte  
Freiraumstruktur



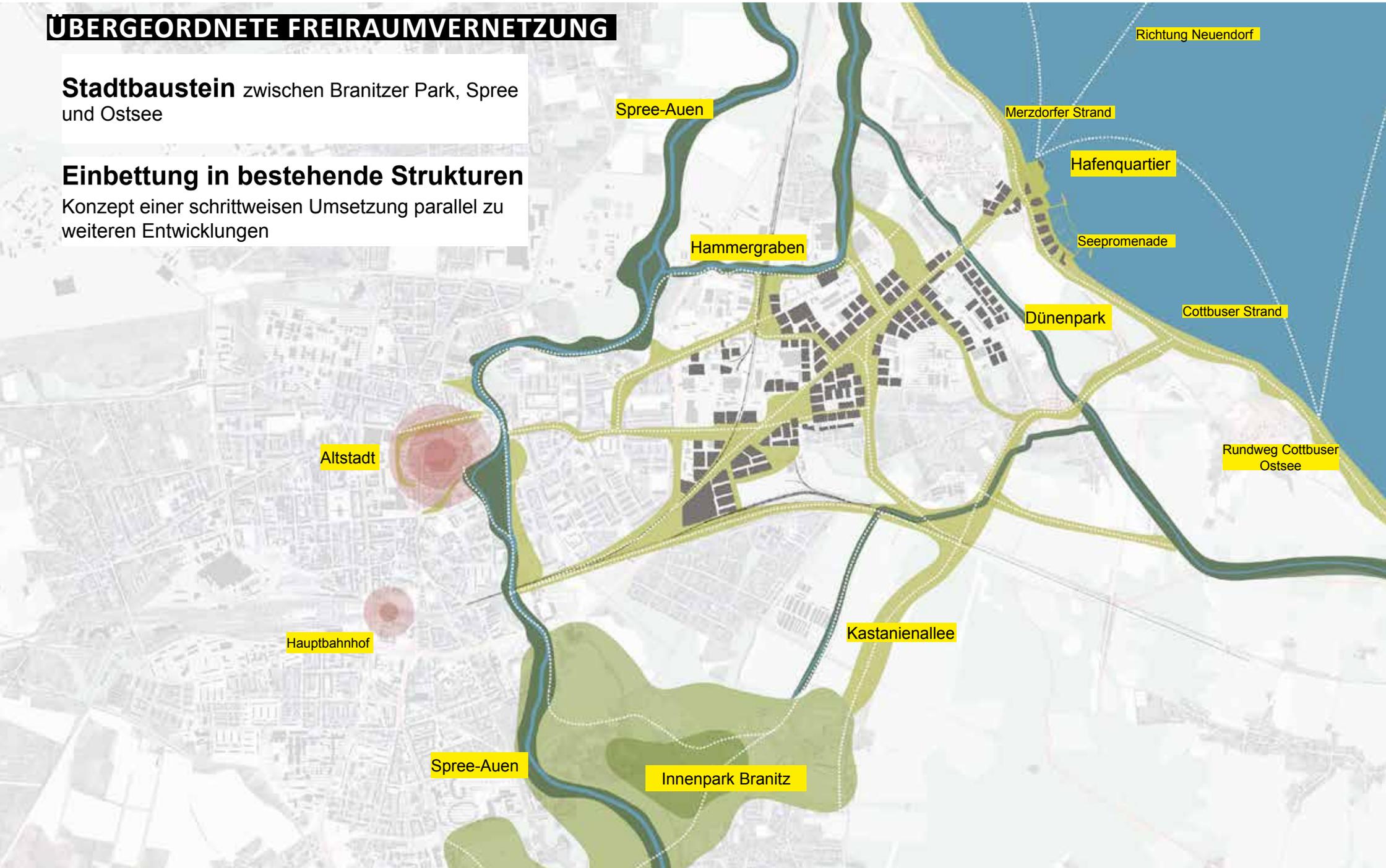
Übergeordnete Vernetzung mit Landschafts/- und  
Grünräumen im Bestand // Achse und See als Teil  
der Vernetzung

## ÜBERGEORDNETE FREIRAUMVERNETZUNG

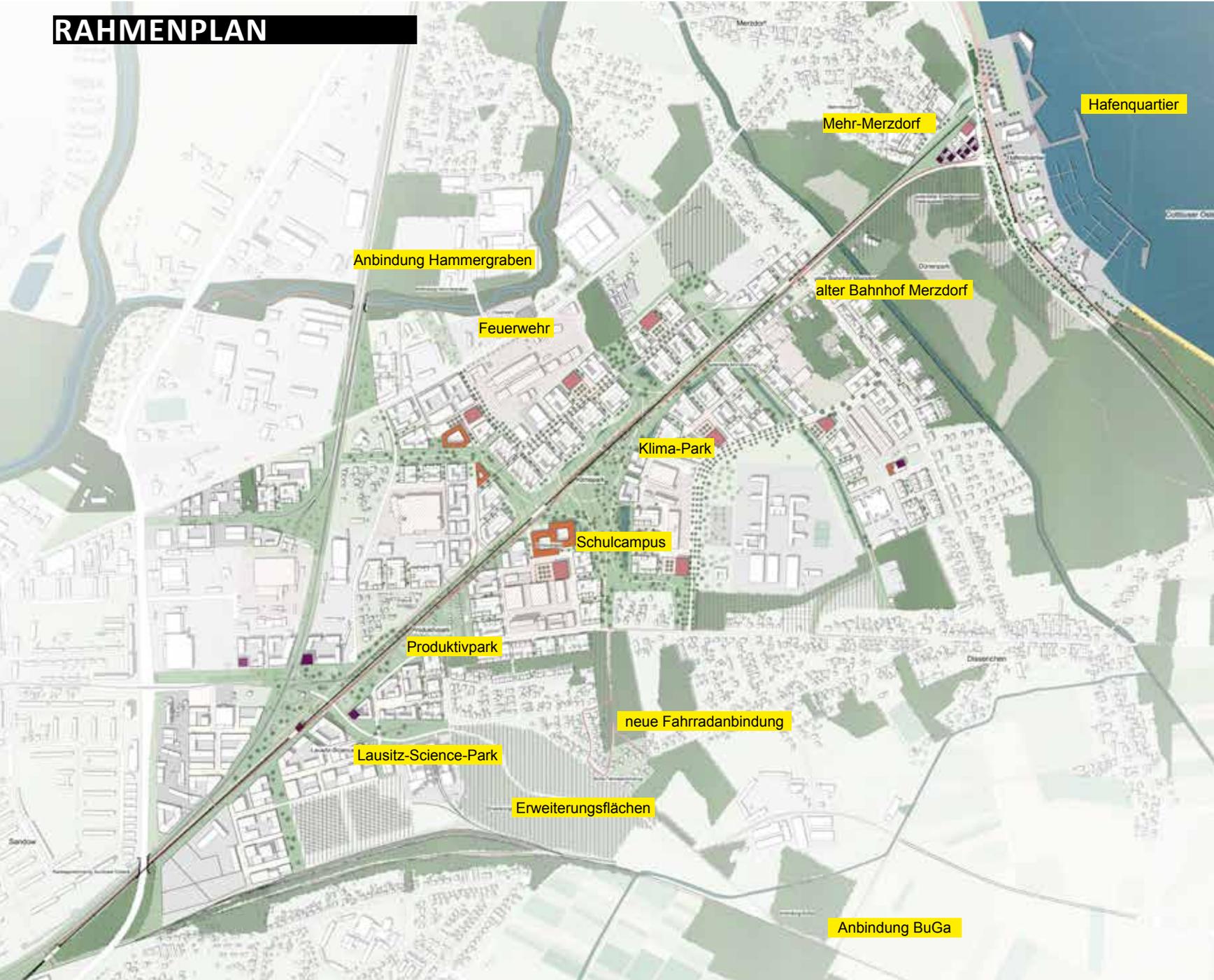
**Stadtbaustein** zwischen Branitzer Park, Spree und Ostsee

### Einbettung in bestehende Strukturen

Konzept einer schrittweisen Umsetzung parallel zu weiteren Entwicklungen



# RAHMENPLAN



## Rahmenplan Cottbus

### Bebauung und Ortsbild

-  Wohnen
-  Quartier Hubs
-  Sozial
-  Gewerbe
-  Hochpunkt

### Grün- und Freiflächen

-  Klimapark
-  Entwicklung öffentlicher Grünanlagen, Parks und Spielplätze
-  Entwicklung von Nachbarschaftsgassen
-  Entwicklung von urbanen Terrassen
-  Entwicklung von Nachbarschaftsplätzen
-  Strand
-  mögliche übergeordnete Retentionsflächen

### Verkehrsflächen

-  Seilbahn
-  mögliche Straßenbahntrasse
-  Fahrradverbindung
-  Rundweg Cottbuser Ostsee (Radwegbau)
-  Verkehrsfläche
-  mögliche Straßenführung

### Potentialflächen

-  Vorhaltefläche Feuerwehr
-  Potentialfläche Produktive Stadt
-  mögliche Potentialfläche Erweiterung Bebauung
-  mögliche Potentialflächen temporäre Nutzung
-  wichtiger Grünraum

### Bestand

-  bestehende Gewerbeflächen
-  bestehende Waldflächen
-  bestehende private Grün- und Freiflächen

## BETEILIGUNGSPROZESS

22.10.2021 | 14:00 - 17:30 Uhr

**300 Kontaktaufnahmen** zu lokal Unternehmen mit Unterstützung der IHK

**16** vertiefende **Einzelgespräche**

**1x** sommerliche **Entdecker-Tour** mit Kindergartenkindern

**Quartiersspaziergang**  
am 22.10.2021  
mit 40 Teilnehmer\*innen

**Vorstellung der Ergebnisse**  
im Rahmen der Ausstellung 50 Jahre Städtebauförderung (04.11.-27.11.)  
**Spreegalerie am 16.11.2021,**  
ab 17:00 Uhr



### Legende

-  Start- und Endpunkt
-  Hinweg (1,9 km)
-  Rückweg (2,1 km)
-  Haltepunkt
-  Mitmachstation

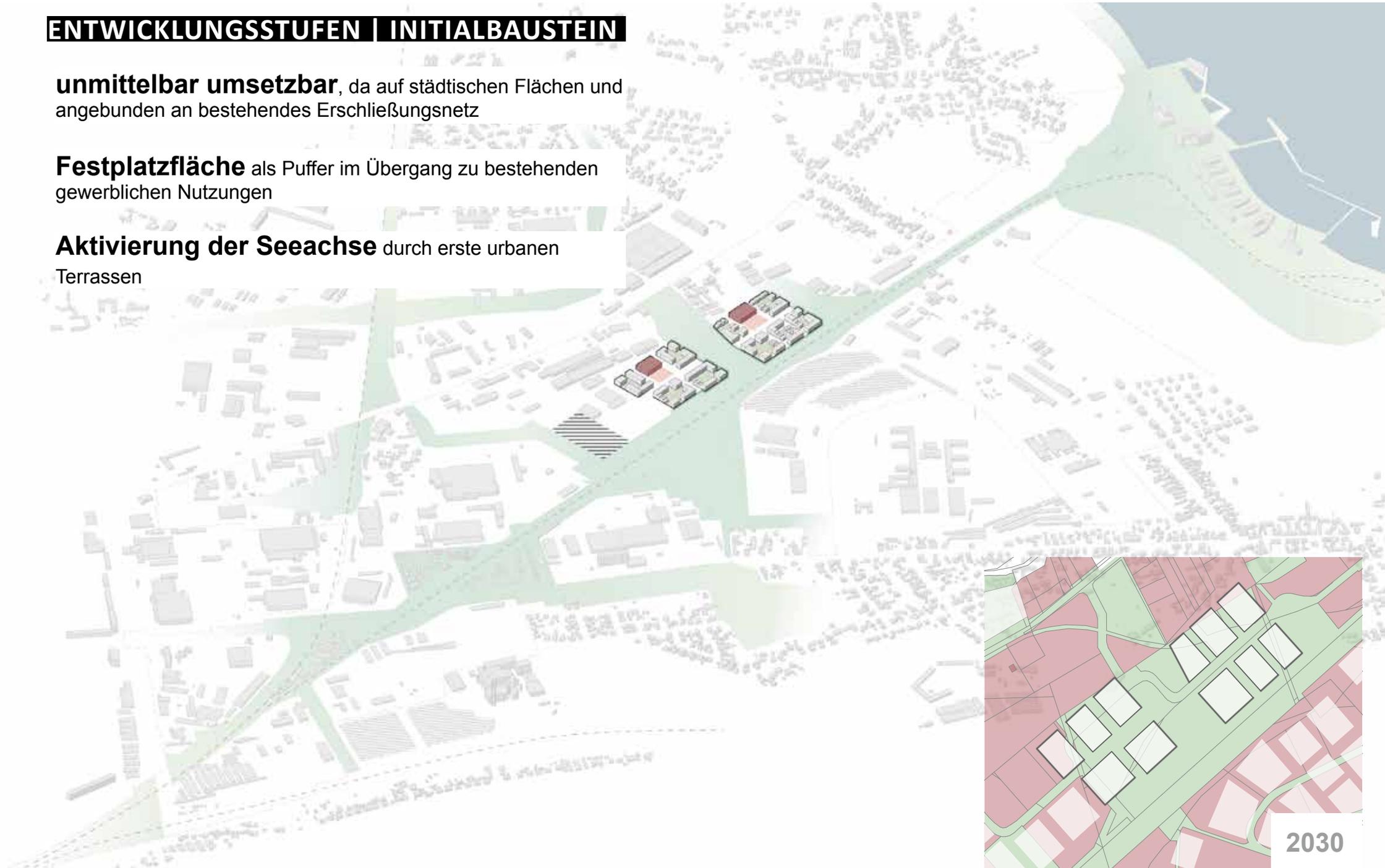


## ENTWICKLUNGSTUFEN INITIALBAUSTEIN

**unmittelbar umsetzbar**, da auf städtischen Flächen und angebunden an bestehendes Erschließungsnetz

**Festplatzfläche** als Puffer im Übergang zu bestehenden gewerblichen Nutzungen

**Aktivierung der Seeachse** durch erste urbanen Terrassen



2030

## ENTWICKLUNGSTUFEN | PERSPEKTIVISCHE BAUSTEINE

**Verlagerung der PV Anlagen auf Dächer** nach Ablauf der Genehmigung der bestehenden PV Anlage macht Teilquartier am Klimapark möglich

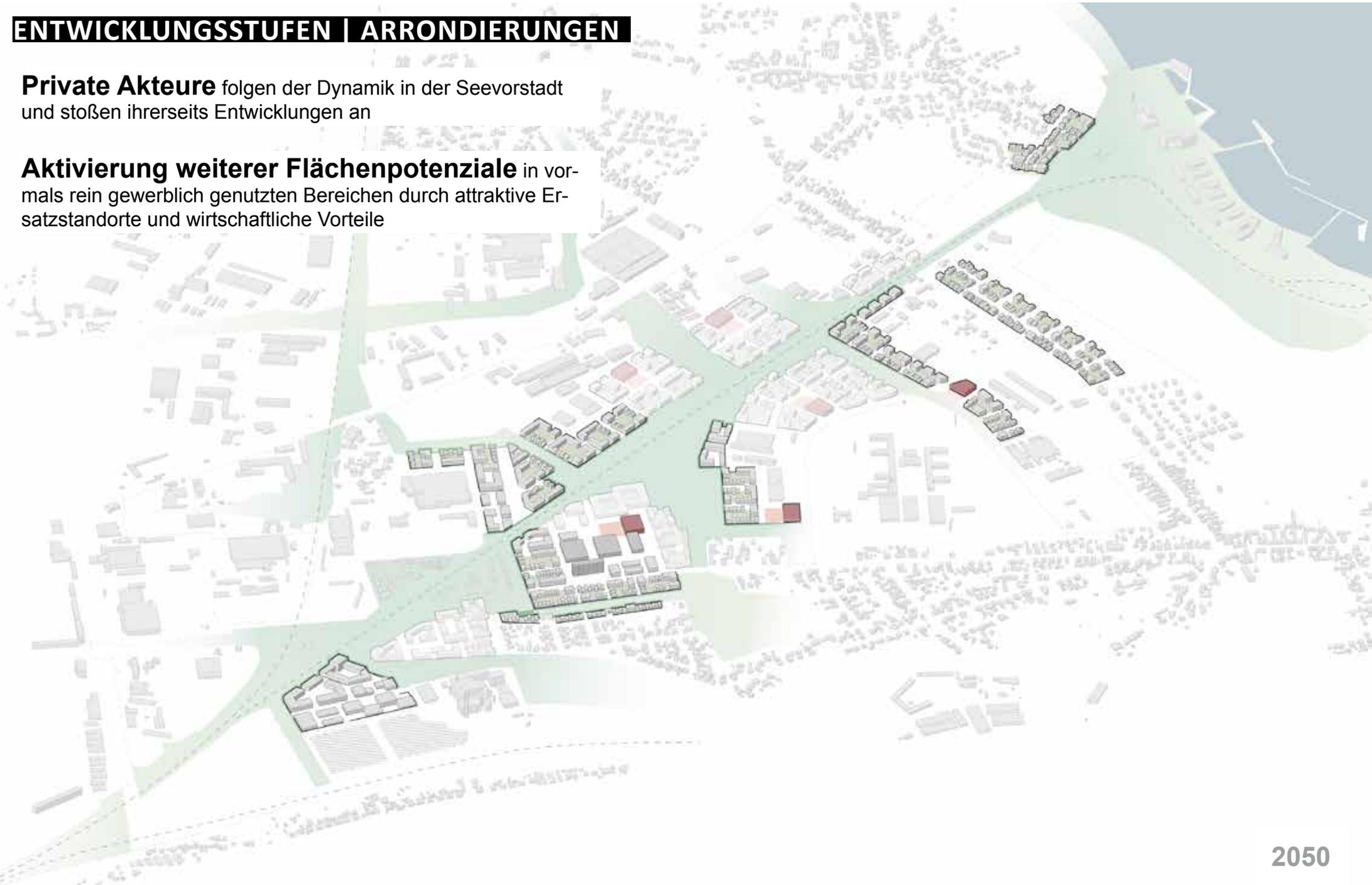
**Flächentausch** Umzug und Bündelung von Alba auf Ersatzstandort macht Schulstandort mit Teilquartier möglich

**Lausitz Science Park** als wichtiger Nutzungsbaustein mit Erweiterungspotenzial am produktiven Park

## ENTWICKLUNGSTUFEN | ARRONDIERUNGEN

**Private Akteure** folgen der Dynamik in der Seedorstadt und stoßen ihrerseits Entwicklungen an

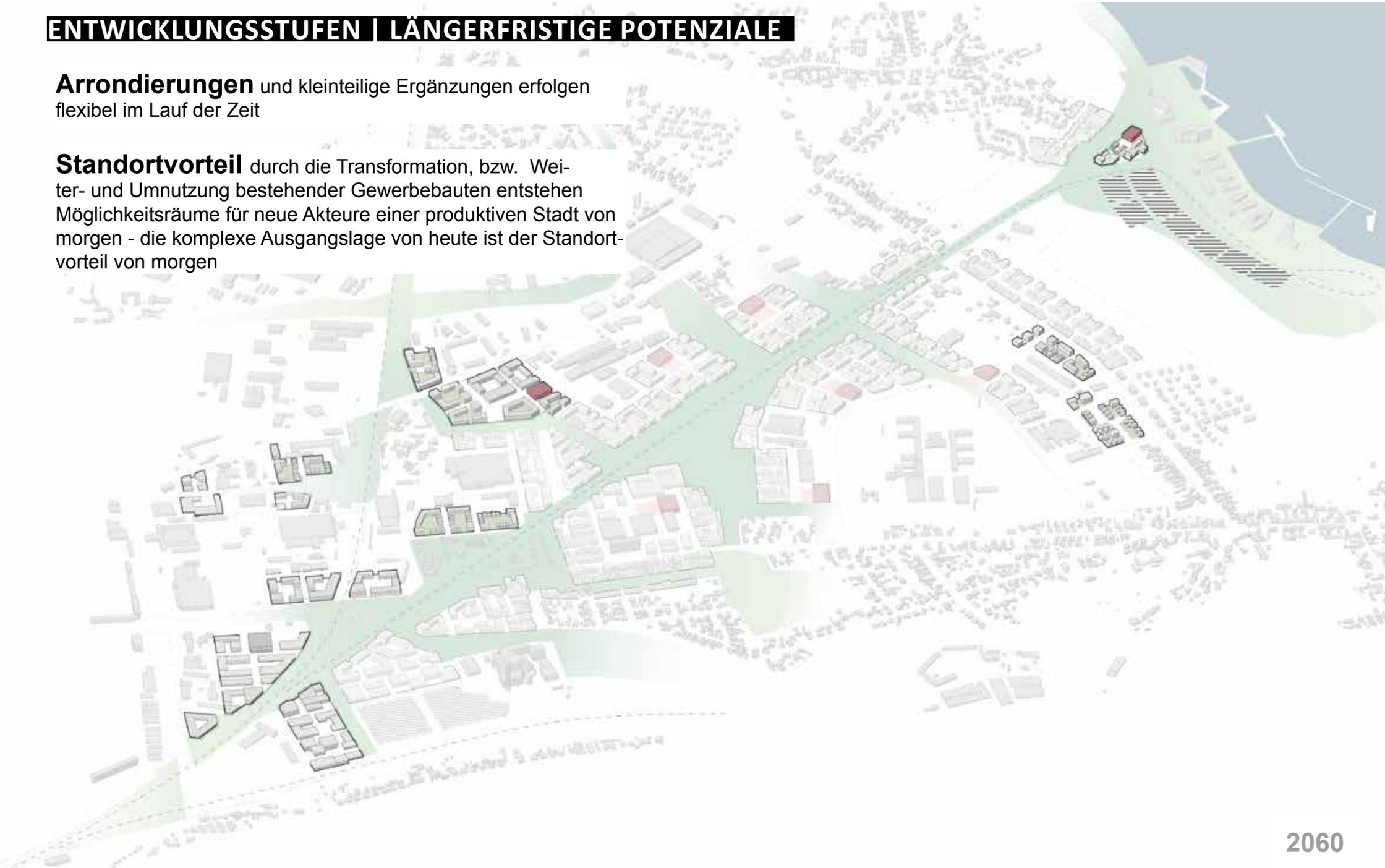
**Aktivierung weiterer Flächenpotenziale** in vormals rein gewerblich genutzten Bereichen durch attraktive Ersatzstandorte und wirtschaftliche Vorteile



## ENTWICKLUNGSTUFEN | LÄNGERFRISTIGE POTENZIALE

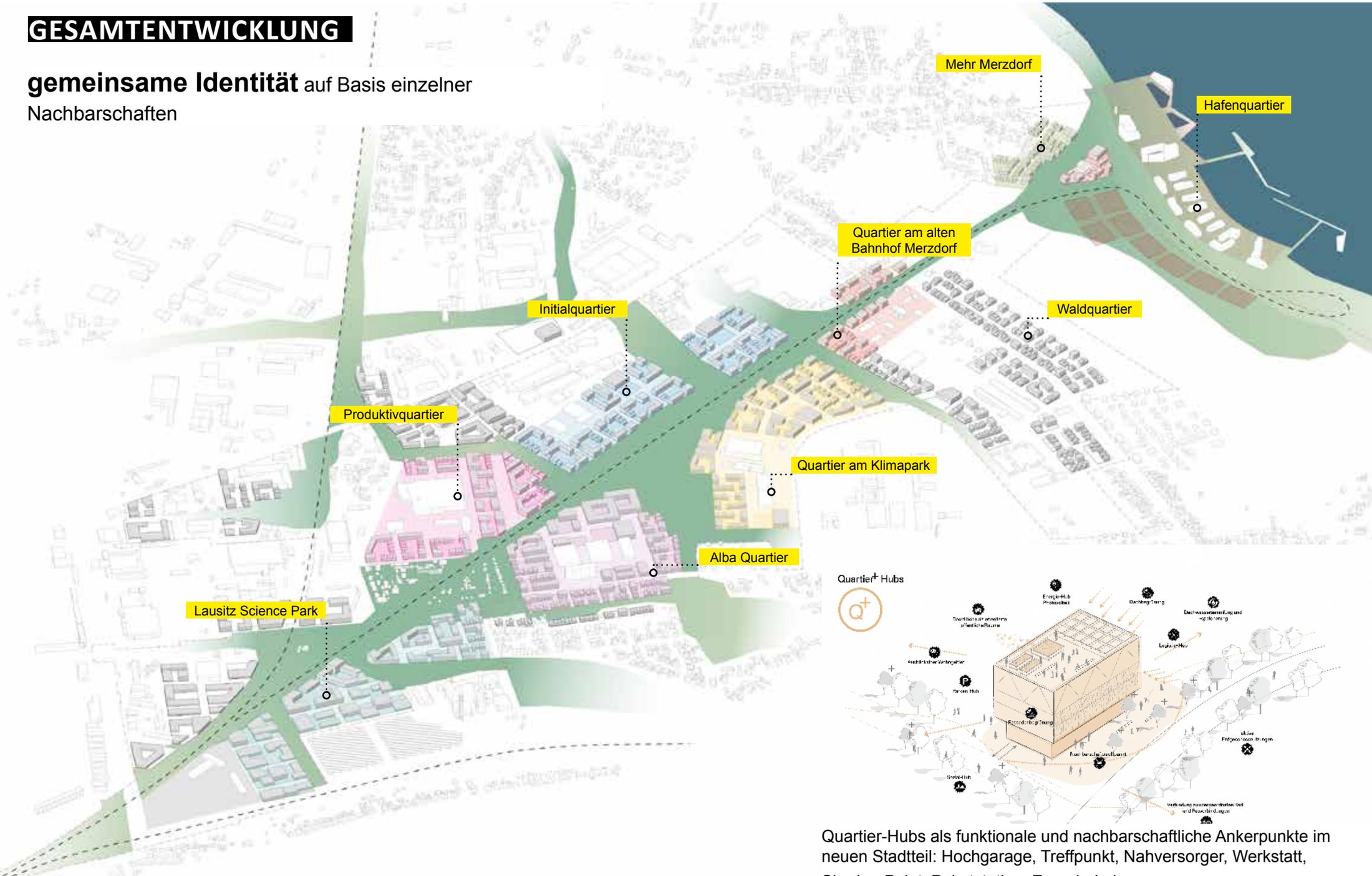
**Arrondierungen** und kleinteilige Ergänzungen erfolgen flexibel im Lauf der Zeit

**Standortvorteil** durch die Transformation, bzw. Weiter- und Umnutzung bestehender Gewerbebauten entstehen Möglichkeitsräume für neue Akteure einer produktiven Stadt von morgen - die komplexe Ausgangslage von heute ist der Standortvorteil von morgen



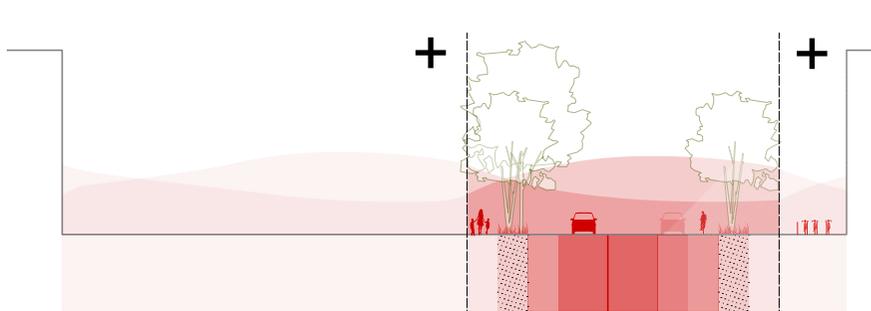
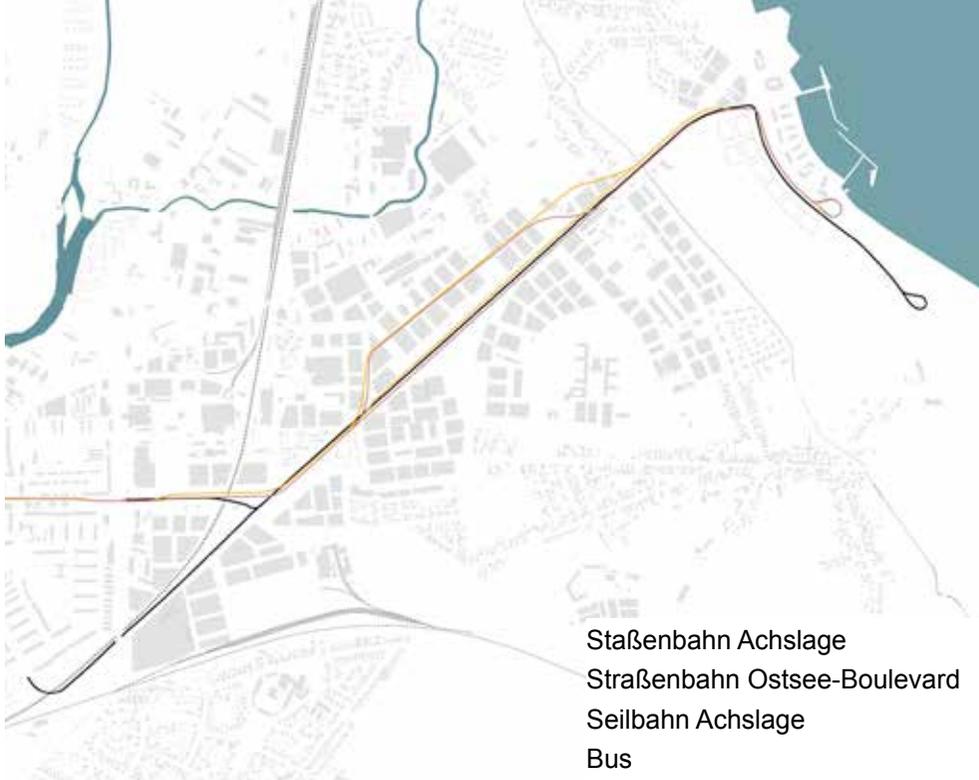
# GESAMTENTWICKLUNG

**gemeinsame Identität** auf Basis einzelner  
Nachbarschaften

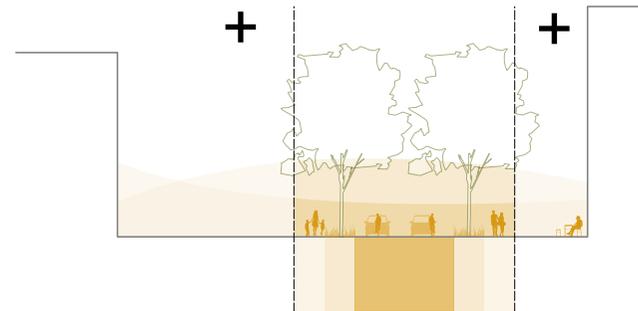


Quartier-Hubs als funktionale und nachbarschaftliche Ankerpunkte im neuen Stadtteil: Hochgarage, Treffpunkt, Nahversorger, Werkstatt, Sharing-Point, Paketstation, Energie-Lab, ...

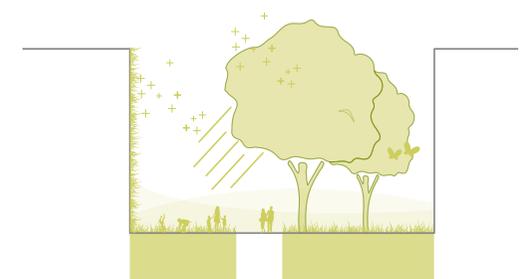
# MOBILITÄTSKONZEPT ÖPNV INDIVIDUALVERKEHR



Übergeordnete Erschließung /  
Boulevards

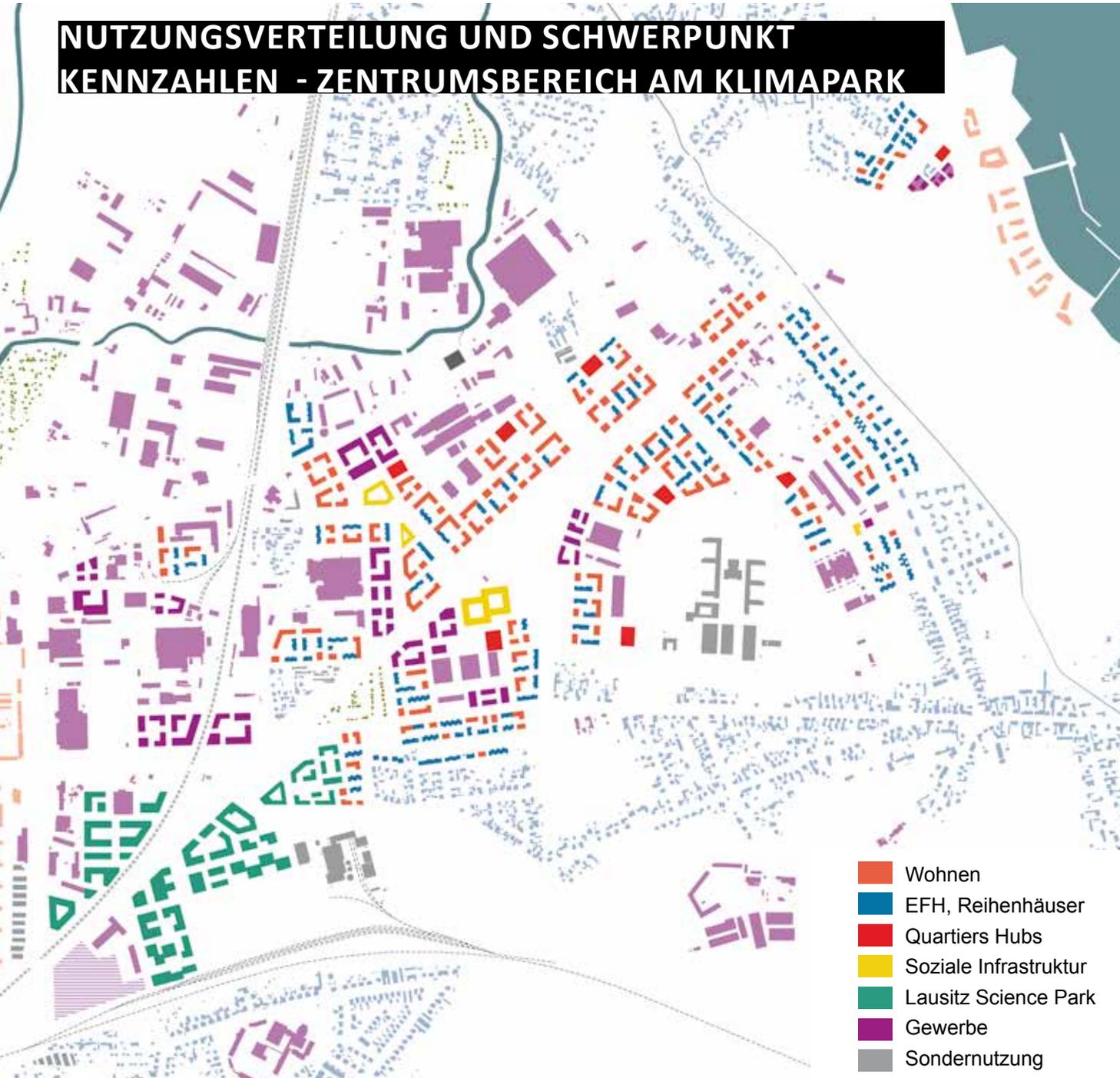


Quartiersloops



Nachbarschaftsgasse

# NUTZUNGSVERTEILUNG UND SCHWERPUNKT KENNZAHLEN - ZENTRUMSBEREICH AM KLIMAPARK



## KENNZAHLEN DER ENTWICKLUNG

robuste Grundstruktur mit gemischten Bautypologien und kleinräumlicher Mischung

Integration bestehender Strukturen stärkt Teilquartiere

## ZENTRUMSBEREICH



Wohnen	ca. 190.000 m <sup>2</sup> = ca. 1.900 WE
EFH	ca. 200
Quartiers Hubs	7 Standorte
Soziale Infrastruktur	Schule + Kitas
Gewerbe	ca. 70.000 m <sup>2</sup>
<b>GESAMT BGF</b>	<b>ca. 300.000 m<sup>2</sup></b>

## FLEXIBILITÄT BAULICHER DICHTEN



Wohnen	ca. 55.000 m <sup>2</sup> - 220.000 m <sup>2</sup>
	= ca. 550 WE - 2.200 WE
EFH	ca. 450 - ca. 150
Quartiers Hubs	5 Standorte - 7 Standorte
<b>GESAMT BGF</b>	<b>ca. 225.000 m<sup>2</sup> - ca. 375.000 m<sup>2</sup></b>

# KLIMAPARK ALS ÖFFENTLICHER FREIRAUM UND ZENTRALER IDENTIFIKATIONSPUNKT



- 1 Stadtwildnis 
- 2 Gleislandschaft 
- 3 Parkband 
- 4 Terrassen 

**Klimapark ca. 12,5ha**

Ausschnitt Klimapark  
124.900 qm bei 4.000 EW  
31 qm / EW

„Nutzfläche“  
60.730 qm bei 4.000 EW  
15 qm / EW

---	Ausschnitt Klimapark 124.900 qm	100%
■	"urbane Wildnis" 64.170 qm davon Fahrrad + Fußweg x%	51%
Nutzfläche 60.730 qm		46%
Nutzfläche 60.730 qm		100%
●	Seilbahn (8 m Breite) 5.010 qm	8%
■	Fahrradtrasse + Aufenthalt 26.270 qm	43%
■	Urbane Terrassen 14.400 qm	24%
■	Schulvorfeld 3.600 qm	6%
■	Flutmulden und Retentionsbereiche 11.640 qm	19%

## KLIMAGERECHTER STADTBAUSTEIN

### Klimapark und Seeachse

Zusammenspiel der funktionalen Schlüsselemente

#### resiliente Grundstruktur „Kiemen“ zum Park



Städtebauliche Kiemenstruktur für Frischluftversorgung aus Südwest und nächtliche Kühlung vom Ostsee

#### Wasserneutralität



Wasserneutrales Stadtquartier: Retention und Regenwassermanagement für ein nachhaltiges Mikroklima

#### Blaugrünes Stadtquartier mit hohem Grünanteil



Baumpflanzungen als Verschattungs- und Orientierungselemente (Boulevards im Schwammstadt-Prinzip, vernetzte Grünräume, ergänzte Bestandsstrukturen), Sicherung von Brachenstandorten als Biodiversitätsspeicher

# NACHHALTIGE BAULICHE ENTWICKLUNG CO2 NEUTRALES QUARTIER

## Bestand nutzen / anspruchsvoll neu bauen

Synergien zwischen einzelnen Bausteinen fördern

## Nutzen bestehender Infrastruktur ermöglicht Flexibilität



Weiternutzen und Ertüchtigen bestehender Infrastruktur und Erschließungsstrukturen, ermöglicht hohe Flexibilität der Entwicklung in frühen Phasen

## Bestand als Chance für die Zukunft zukunftsweisender Neubau



Weiternutzen und Ertüchtigen bestehender Gebäudestrukturen schont Ressourcen und wird zum zukünftigen Standortfaktor der produktiven Stadt

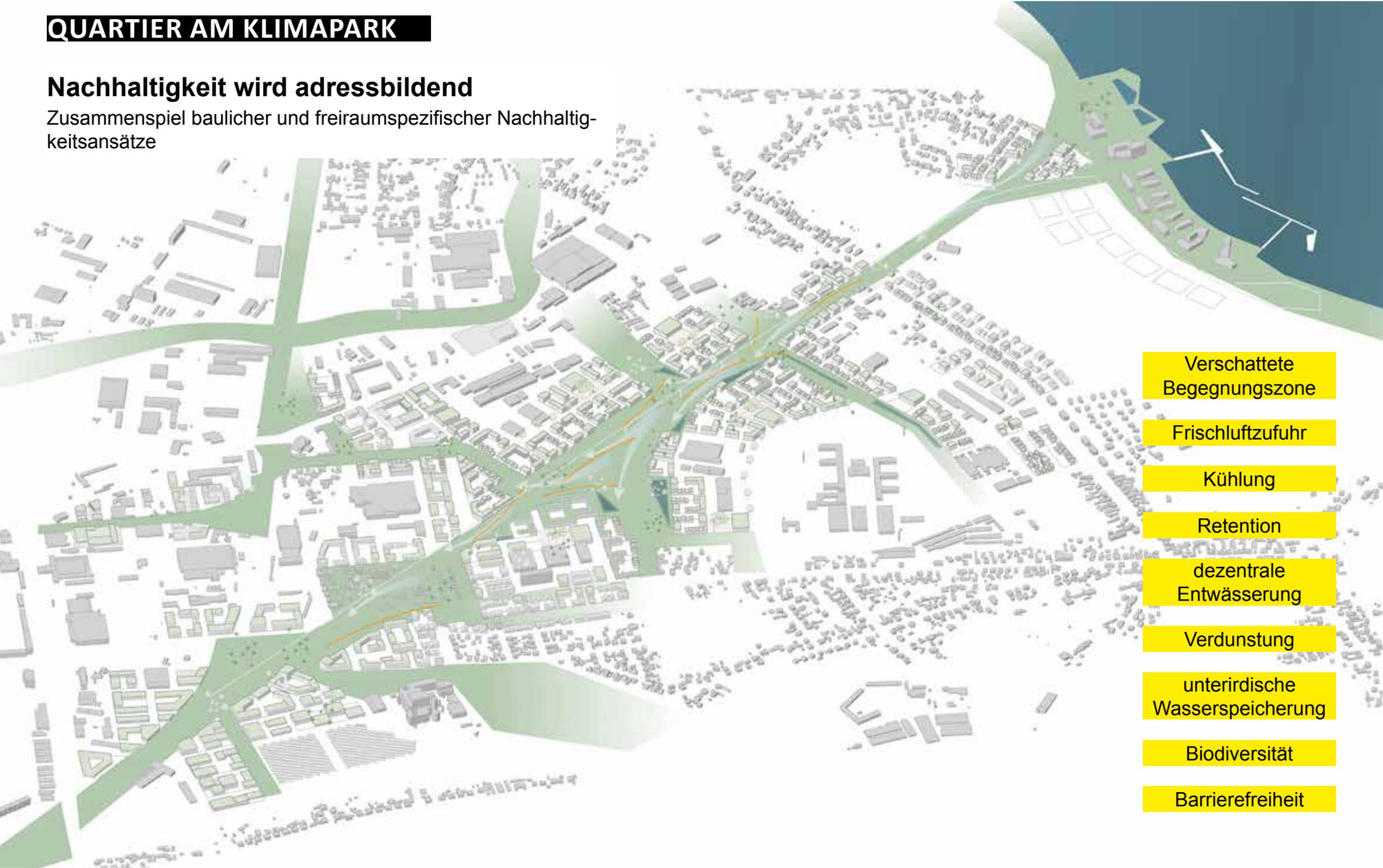


Neubau erfolgt vorrangig mit nachwachsenden Rohstoffen, geringem Versiegelungsgrad durch Verzicht auf Tiefgaragen und in Null, bzw. Plus-Energie Standard

## QUARTIER AM KLIMAPARK

### Nachhaltigkeit wird adressbildend

Zusammenspiel baulicher und freiraumspezifischer Nachhaltigkeitsansätze



Verschattete  
Begegnungszone

Frischlufzufuhr

Kühlung

Retention

dezentrale  
Entwässerung

Verdunstung

unterirdische  
Wasserspeicherung

Biodiversität

Barrierefreiheit

## NACHHALTIGE BAUSTEINE CO2 NEUTRALER NEUBAU



Soziale und funktionale Mischung

Nachbarschaftsbildung

gemischte Typologien

Verschattete Begegnungszone

Frischluftzufuhr

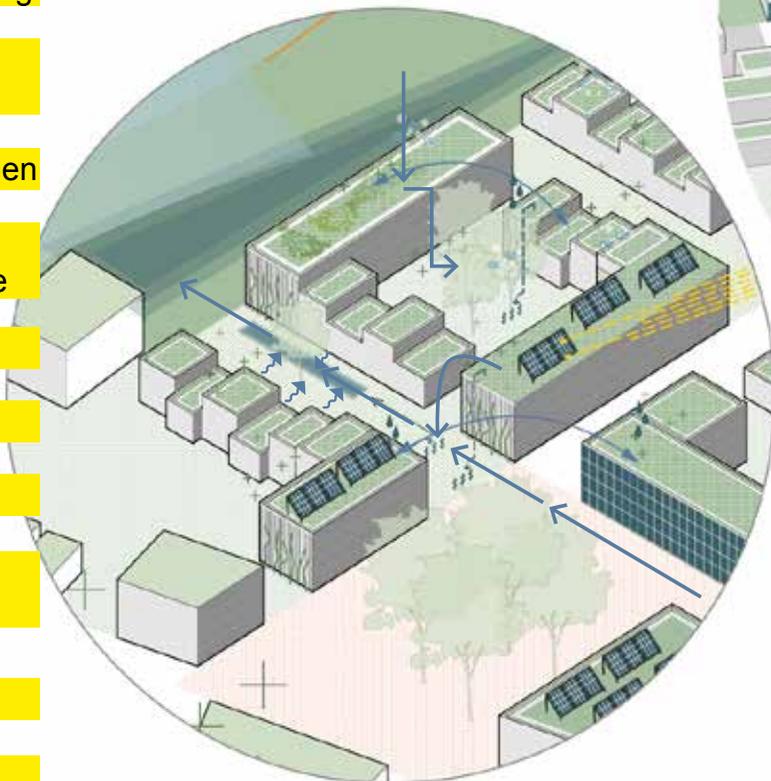
Kühlung

Retention

dezentrale Entwässerung

Verdunstung

unterirdische Wasserspeicherung



## BAUSTEIN DER PRODUKTIVEN STADT ALBA QUARTIER



produktive Dachlandschaft

extensive Dachbegrünung

Solar

intensive Dachbegrünung

blau-grüne Dächer

Akteursvielfalt

Flexibilität

Solarfassade

Fassadenbegrünung

Bauen mit nachwachsenden Rohstoffen

Null / Plusenergie Gebäude

Synergieeffekte nutzen (Abwärmen, etc.)

Quartiersnahwärmenetz

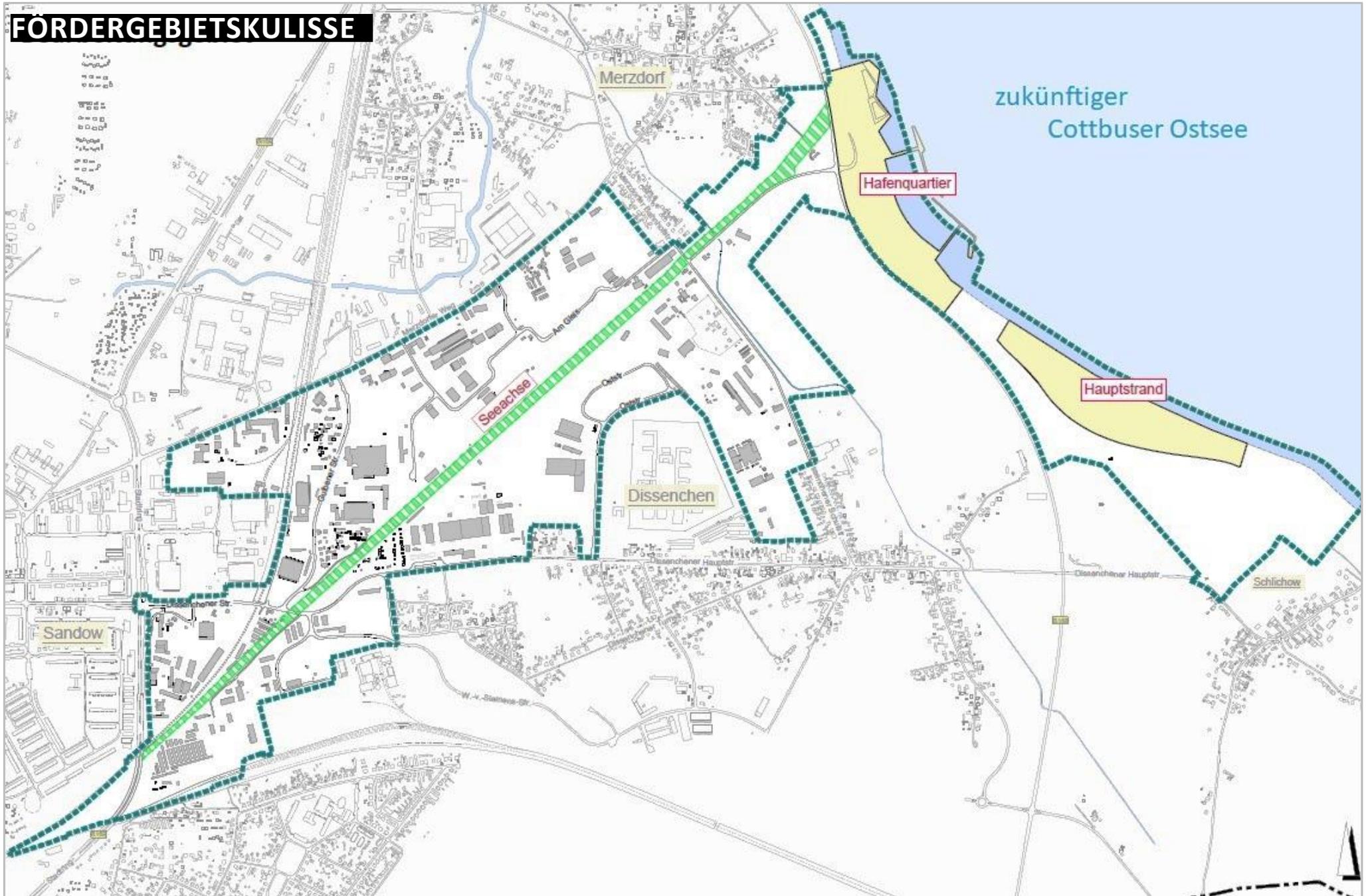
nachhaltiges und zirkuläres Bauen

Nachbarschaftsbildung

Akteursvielfalt

produktive Stadt

# FÖRDERGEBIETSKULISSE



**Karte Bearbeitungsgebiet (entspricht Fördergebietskulisse Stadtumbau „Struktureller Wandel Cottbuser Ostsee“)**





## ARGE SEEVORSTADT COTTBUS

RESEARCH  
ARCHITECTURE  
ISSS URBANISM

ISSS research | architecture | urbanism

Utrechter Straße 31

13347 Berlin

T +49 (0) 30 41 72 76 24

[contact@issresearch.com](mailto:contact@issresearch.com)

[www.issresearch.com](http://www.issresearch.com)

bauchplan ).(

bauchplan ).(

Severinstraße 5

81541 München

T +49 (0) 89 288 078 75

[studio@bauchplan.de](mailto:studio@bauchplan.de)

[www.bauchplan.de](http://www.bauchplan.de)

mit:

kollektiv  
stadtsucht

kollektiv stadtsucht

Parzellenstraße 2

03046 Cottbus

T +49 (0) 355 75 21 66 11

[info@kollektiv-stadtsucht.com](mailto:info@kollektiv-stadtsucht.com)

[www.kollektiv-stadtsucht.com](http://www.kollektiv-stadtsucht.com)

IIIK  
COTTBUS · WROCLAW

INIK GmbH

Lipezker Straße 47

03048 Cottbus

T +49 (0) 355 29 09 015

[info@inik.eu](mailto:info@inik.eu)

[www.inik.eu](http://www.inik.eu)