

Entwicklungskonzeption:

Neuordnung und Vitalisierung „Speicherquartier Cottbus“ in der Vetschauer Straße

Zielstellung:

Das ehemalige Gewerbe- und Militärgebiet in der Vetschauer Straße hat eine prädestinierte infrastrukturelle Lage in der Nähe des Hauptbahnhofes Cottbus, in unmittelbarer Nähe zum nördlich entstehenden neuen ICE-Werk der Deutschen Bahn AG und unweit der im Aufbau befindlichen Universitätsklinik, welche wichtige Investitionen im Rahmen des Strukturwandels in der Lausitz darstellen. Für die ehemals militärisch genutzte Konversionsfläche besteht ein dringender städtebaulicher Handlungsbedarf. Mit dem beantragten Aufstellungsbeschluss soll im Rahmen eines Bebauungsplans die Grundlage für die Entwicklung zu einem urbanen Gebiet gelegt werden. Das entspricht dem Entwurf des neuen Flächennutzungsplans der Stadt. Das Speicherareal stellt mit über 6 ha Grundstücksfläche die größte Brache im näheren Umfeld der Innenstadt dar. Laut INSEK 2035 und dem Stadtumbaukonzept ist das Bahnhofsumfeld ein Aktivierungs- und Neuordnungsgebiet mit erster Entwicklungspriorität. Die Umsetzung unseres vorgeschlagenen Gestaltungskonzeptes des Speicherquartiers wird die städtische Initialzündung für die Entwicklung des gesamten südlichen Bahnhofsumfeldes bis zum Hauptbahnhof und in Verbindung zur Spremberger Vorstadt darstellen.

Plangebiet:

Seit mehr als 30 Jahren scheiterten alle Versuche, die ehemals militärisch genutzte Fläche mit den beiden denkmalgeschützten Speichergebäuden, dem Gebäude der ehemaligen Großbäckerei und den umliegenden Grundstücksflächen zu entwickeln (u.a. FOC-Center, Großdisco, Logistik, Solarpark, Hospiz, Wohnen und Gewerbe). Der Grund des Scheiterns dafür lag vordergründig in der Grundstücksstruktur der 25 Flurstücke mit einer Vielzahl von Eigentümern, die Problematik der Altlastenverdachtsflächen, der Kampfmittelbeseitigung und der fehlenden Erschließung. Die Koalick-Unternehmensgruppe mit Sitz in Drebkau hat in den letzten 3 Jahren 21 Flurstücke mit einer Fläche von 57.641 m² erworben. Der Eigentümer des westlich gelegenen Speichergebäudes ist die RaRe Raumressourcen GmbH. Das südlich gelegene Flurstück an der Vetschauer Straße gehört der Genge Automobile GmbH & Co.KG und das nordöstlich gelegene Flurstück der DB AG. Die westlich gelegene und öffentlich gewidmete Zufahrt an der Wendeschleife der Straßenbahn wird nach Einschätzung der Stadt Cottbus für den Autoverkehr zukünftig nicht mehr genehmigt werden. Es bestünde aber die Nutzungsmöglichkeit für Fußgänger, Radfahrer und quartiersbedingt notwendig für Rettungsfahrzeuge. Die verkehrliche Gesamterschließung des Speicherquartiers kann somit nur über die östlich gelegene Zufahrt mit einer neu zu schaffenden Kreuzung Vetschauer und Leipziger Straße entwickelt werden.

Nutzungskonzept „Wohnen, Betreuen, Bildung“:

In der Erarbeitung unseres Nutzungskonzeptes möchten wir ein durch Mischnutzung geprägtes Arbeits- und Wohnquartier mit verschiedenen Wohnformen auch für Studierende, einem Institut für Alternativmedizin mit Ärztehaus und den damit verbundenen Forschungsbüros, mit Dienstleistungseinrichtungen, mit Kulturangeboten, mit Firmensitzen für Gewerbe und Wohnen entwickeln. Auch eine Ausbildungsschule mit einem Wohnheim könnte in Kooperation mit einem Ausbildungsträger entstehen. Kulturelle und gastronomische Angebote sollen das Speicherquartier mit der Spremberger Vorstadt attraktiv verbinden. Zu prüfen ist, ob eine Kita oder Räumlichkeiten für Tagesmütter und ein Supermarkt an diesem Standort möglich und notwendig sind. Für das gesamte Areal sind mehrere Spielplätze für verschiedene Altersgruppen und ein Bolzplatz geplant.

Wir rechnen mit Investitionen von schätzungsweise 200 Mio. Euro, welche einen guten Beitrag für die Bauwirtschaft darstellen. Unser Ziel ist es, dass die Baufirmen der Stadt und der Region den Bau der bis zu 600 Gewerbe- und Wohneinheiten umsetzen. Im Zuge der Strukturentwicklung entstehen besonders durch ein modernes ICE-Werk, durch die Uniklinik und durch den Lausitz Science Park Tausende neue Arbeitsplätze. Unsere Stadt Cottbus wird damit wieder wachsen, wir wollen wieder mehr neue Einwohnerinnen und Einwohner begrüßen und ihnen modernen Wohn- und Lebensraum in einem Stadtquartier mit Qualität anbieten.

Das Speicherquartier mit sehr guter ÖPNV- Anbindung (u.a. bessere Auslastung der Straßenbahnlinie 2) und der Nähe zum CTK soll ein solches attraktives urbanes Quartier werden und einladen, in Cottbus zu wohnen, zu arbeiten und in Cottbus auch Steuern zu bezahlen.

Darstellung der Nutzungszonen

Das vorliegende Gestaltungskonzept teilt sich im wesentlichen in drei Nutzungszonen:

1. Der nördliche Bereich mit der ehemaligen Großbäckerei, dem östlich gelegenen Speichergebäude (Einzeldenkmal) und einem neu zu errichtenden Gebäude in ähnlicher Kubatur soll ein Areal mit Mischnutzung von Gewerbe, Dienstleistung, Kultur und Wohnen werden. Vor dem Speichergebäude ist ein öffentlicher Platz zum Verweilen und für andere Aktivitäten z.B. Gastronomie geplant.
2. Der mittlere Bereich von Ost nach West mit der zentralen Erschließungsstraße bildet mit den Wohngebäuden den Cluster Wohnen und Ausbildung im Quartier. Der ruhende Verkehr soll in allen Wohnhäusern im Erdgeschoß als Parkdeck verortet werden. Die Wohngebäude sollen über den Parkdecks in 5 und 6 Geschossen mit

3. Staffelgeschoss errichtet werden. Es sind sowohl barrierefreie als auch rollstuhlgerechte Wohnungen in ausreichender Anzahl geplant. In den Innenhöfen der Wohnquartiere sind mehrere Spielplätze für verschiedene Altersklassen geplant. Im Osten könnte eine Ausbildungsschule mit Wohnheim entstehen.
4. Das südliche Areal an der Vetschauer Straße soll ein Mischgebiet mit verschiedenen Gewerbenutzungen und Wohnen werden. Hier können verschiedene Institute, Einrichtungen, Unternehmen, Ärzte und Dienstleister entsprechende Etagen mieten. Die Gebäude sind über den Parkdecks mit 7 Vollgeschossen und einem Staffelgeschoss geplant. Im westlichen Bereich in Richtung der Endhaltestelle der Straßenbahn könnte ein weiterer Spielplatz, ein Bolzplatz und ein Begrüßungsplatz für das Quartier entstehen. Die Gesamterschließung des Quartiers soll nach Vorgabe der Stadt Cottbus über einen neuzubauenden Kreuzungsbereich Vetschauer und Leipziger Straße erfolgen.

Für die bisherige Unterstützung der Stadt möchten wir uns hiermit bedanken.

Mit freundlichen Grüßen

Geschäftsführer
Koalick Immobilien
GmbH & Co.KG