



Beschlussvorlage: II.1-012/24 StVV
Geschäftsbereich/Dezernat Dezernat II.1 für Stadtentwicklung, Mobilität und Umwelt
Fachbereich Fachbereich 61 - Stadtentwicklung

Beratungsgegenstand:

Teilgebiet Lausitz Science Park (LSP) - Städtebauliche Rahmenplanung "Stadtfeld"

Beschlussvorschlag:

1. Die städtebauliche Rahmenplanung „Stadtfeld“ vom 05.03.2024 wird gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB als Handlungsgrundlage für die Gemeinde zur geordneten städtebaulichen Entwicklung des künftigen Stadtfeldes als Teilgebiet des Lausitz Science Park bestätigt.
2. Künftige Bebauungspläne im Stadtfeld sind auf Grundlage dieser städtebaulichen Rahmenplanung aufzustellen.

In Vertretung
Marietta Tzschope

<p><u>Beratungsergebnis des HA/der StVV:</u></p> <p><input type="checkbox"/> einstimmig <input type="checkbox"/> mit Stimmenmehrheit</p> <p><input type="checkbox"/> laut Beschlussvorschlag</p> <p><input type="checkbox"/> mit Veränderungen (siehe Niederschrift)</p>	<p>Beschluss-Nr.:</p> <p>Tagung am: TOP:</p> <p>Anzahl der Ja-Stimmen:</p> <p>Anzahl der Nein-Stimmen:</p> <p>Anzahl der Stimmenthaltungen:</p>
--	--

Problembeschreibung/Begründung:

Lage / räumlicher Geltungsbereich

Das Stadtfeld - als ein Teilbereich des Lausitz Science Park (LSP) - liegt im Nordwesten der Stadt Cottbus/Chóšebuz im Ortsteil Ströbitz. Es wird im Norden durch den Ernst-Heilmann-Weg, im Osten durch die Sielower Landstraße, im Süden durch den Nordring und im Westen durch die Burger Chaussee begrenzt und umfasst ca. 26 ha (siehe Anlage 1).

Anlass und Ziel der Planung

Mit den geplanten Entwicklungen im Rahmen des Strukturwandels ist die Entstehung einer Vielzahl neuer Arbeitsplätze und ein daraus resultierender Fachkräftezustrom verbunden. Für eine erfolgreiche Fachkräfteakquise müssen, parallel zu neu entstehenden Arbeitsplätzen, auch qualitativ hochwertige Wohnraumangebote und ergänzende Infrastrukturen geschaffen werden.

Das Stadtfeld bietet Potenzial für ein neues innovatives und umweltgerechtes Stadtquartier für ca. 1.100 zusätzliche Wohneinheiten einschließlich gebietsversorgenden Einrichtungen der sozialen Infrastruktur sowie Versorgungs- und Dienstleistungsangeboten. Die Aktivierung des Flächenpotenzials erfordert eine grundsätzliche städtebauliche Neuordnung des Stadtfeldes.

Das Stadtfeld ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan (FNP) als Wohnbaufläche dargestellt. Im Entwurf zur Neuauflistung des FNPs ist es als gemischte Baufläche dargestellt. Am 22.12.2021 wurde die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. N/38/125 „Stadtfeld“ und die damit verbundene Änderung des FNPs durch die Stadtverordnetenversammlung beschlossen. Für den Geltungsbereich, welcher das gesamte Stadtfeld umfasst, wurde zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung am 25.05.2022 eine Vorkaufsrechtssatzung beschlossen.

Aufgrund der Größe und der diffusen Ausgangslage des Plangebietes wurde eine städtebauliche Rahmenplanung (siehe Anlage 2) erarbeitet, die die Zielstellung des Aufstellungsbeschlusses des B-Planes „Stadtfeldes“ konkretisiert und mit energetischen Aussagen untersetzt. In diesem Prozess wurden die Fachbereiche der Stadt Cottbus/Chóšebuz sowie Versorger (z.B. Stadtwerke, LWG), Eigentümer (z.B. GWC, Lagune, LIDL) und andere Stakeholder (z.B. Cottbusverkehr, BTU, DLR, Fraunhofer, BIMA) beteiligt.

Die Bestätigung der städtebaulichen Rahmenplanung zum Stadtfeld als Teilgebiet des LSP ist zur Begründung als auch Aufrechterhaltung der Vorkaufsrechtssatzung sowie zur weiteren Bearbeitung der Planverfahren erforderlich. Hinzu kommt die Konkretisierung der Zielstellungen für die avisierte Fördergebietskulisse in der Städtebauförderung.

Kurzbeschreibung der städtebaulichen Rahmenplanung

Das neue Stadtquartier gliedert sich in fünf einzelne Schollen, die von einem Grünraum gefasst und miteinander verbunden werden.

Die Bebauungsstruktur ist im Durchschnitt viergeschossig und eine hybride Blockrandbebauung, die je nach Lage einen höheren Grad an Offen- oder Geschlossenheit abbildet. Die Gebäudehöhen staffeln sich von Norden, wo mit einer überwiegend Zwei- bis Dreigeschossigkeit der Maßstab der angrenzenden Windmühlensiedlung aufgegriffen wird,

nach Süden zum Nordring mit in der Regel fünf bis sechs Geschossen und einigen Höhenakzenten.

Im Wesentlichen bilden Mehrfamilienhäuser in Geschosswohnungsbauweise den Wohnraum ab. Im Norden wird das Angebot durch Formen des verdichteten Einfamilienhausbaus wie Reihenhäuser und Duplextypologien (gestapelte Reihenhäuser) ergänzt. Der hohe Anteil verdichteten Wohnungsbaus führt zu einem geringen Flächenverbrauch.

Das Quartier bietet ein hierarchisiertes, gut verknüpftes Wegenetz, das über die beiden Mobilitätsstationen an den Haltestellen der neu trassierten Straßenbahn angeknüpft ist und somit attraktive Alternativen zum eigenen Automobil bietet. Jede Scholle erhält am Quartiersrand eine Quartiersgarage, die entsprechend eines Stellplatzschlüssels von 0.4 pro 100 qm BGF (Wohnen und Gewerbe) bemessen sind. Eine Erreichbarkeit von maximal 300 m bis zur Haustür ist gewährleistet.

Die inneren Baufelder am Park sind prädestiniert für ein autofreies Modellquartier, dessen privilegierte Wohnlage einer Gemeinschaft vorbehalten ist, die sich bewusst für eine Lebensweise ohne eigenes Auto entscheidet. Der verkehrsberuhigte Ansatz erhöht die Lebensqualität im Inneren des Quartiers maßgeblich und schafft einen hohen Gestaltungsspielraum für eine multicodierte Freiraumgestaltung.

Der naturnahe Park setzt sich aus mehreren Grünräumen zusammen, knüpft an das bestehende Straßennetz an und lenkt Richtungen und Bewegungen bewusst um, um Räume zu schließen und deren Aufenthaltsqualität zu steigern. Ziel ist es, viele der bestehenden Vegetationselemente zu erhalten und in den Park zu integrieren. Der extensive Grünraum wird jeweils von einer Seite von einer Promenade für Fußgänger und Radfahrer begleitet, die die einzelnen Nachbarschaften miteinander verbindet und eine attraktive Grünverbindung durch das Quartier darstellt.

Die geringe Versiegelung, das dezentrale Netzwerk öffentlicher Grünräume und die grünen Höfe bieten dezentrale Retentionsräume, die einen quartiersübergreifenden Kühlungseffekt schaffen. Im Zusammenspiel mit grünen Dachflächen, in denen das Regenwasser zwischengespeichert wird, entsteht somit eine klimaoptimierte Schwammstadt. Fünf Retentionsmulden für Starkregeneignisse sind in das Freiraumkonzept des Parks integriert.

Ausblick

Grundsätzlich stellen die einzelnen Schollen baulich sinnhafte Entwicklungseinheiten dar, die eine flexible und stufenweise Entwicklung des Stadtfeldes mit einem mittelfristigen Planungshorizont zulassen. Knapp die Hälfte der Grundstücke befindet sich im Eigentum der Stadt Cottbus/Chósebus, welches im Wesentlichen in der westlichen Hälfte des Areals liegt. Dieses Areal eignet sich damit für eine Entwicklung, wie der zeitnah benötigte Bildungscampus. Die restlichen Flurstücke sind kleinteilig parzelliert, überwiegend in privater Hand und Bestandteil der Vorkaufsrechtssatzung.

Mit dem städtebaulichen Rahmenplan als Handlungsgrundlage, wird das Entwicklungsziel im Erlass der Vorkaufsrechtssatzung gestützt und die Ausübung des Vorkaufsrechtes aufrechterhalten.

Auf Grundlage der städtebaulichen Rahmenplanung soll das Bebauungsplanverfahren Nr. N/38/125 „Stadtfeld“ mit einem ersten abschnittswisen Geltungsbereich sowie dem angepassten Planungsziel (Ausweisung einer Gemeinbedarfsfläche für den künftigen Bildungscampus sowie einer öffentlichen Grünfläche) über die nächsten Jahre fortgeführt werden.

Des Weiteren ist vorgesehen, das Stadtfeld als Fördergebietskulisse neu zu beantragen. Entsprechende Vorabstimmungen mit dem Fördermittelgeber für das Bund-Länder-Städtebauförderprogramm Wachstum und Nachhaltige Entwicklung WNE als Ersatz für die abzuschließende Gesamtmaßnahme des Stadtumbaus laufen derzeit.

Anlagen

Anlage 1 – Lageplan/ Übersichtsplan

Anlage 2 – städtebaulicher Rahmenplan „Stadtfeld“

Anlage 3 – Erläuterungsbericht - städtebaulicher Rahmenplan „Stadtfeld“

Finanzielle Auswirkung

Finanzielle Auswirkungen:

1. Gesamtkosten

/

2. Sicherstellung der Finanzierung

/

3. Folgekosten

/ _____

1. Haushaltmäßige Auswirkungen auf den Ergebnis-/Finanzhaushalt:

Ja Nein

Ergebnishaushalt: Produkt/Sachkonto

Erträge:

Aufwand:

Finanzhaushalt: Produkt/Sachkonto

Einzahlungen:

Auszahlungen:

2. Deckung der Aufwendungen/Auszahlungen:

Ergebnishaushalt: Produkt/Sachkonto

Erträge:

Aufwand:

Finanzhaushalt: Produkt/Sachkonto

Einzahlungen:

Auszahlungen:

Stellungnahme der Fachbereiche

Beratungsfolge	Termin	Status	Zuständigkeit
Ausschuss für Bau und Verkehr	15.05.2024	öffentlich	Vorberatung
Ausschuss für Umwelt und Klimaschutz	16.05.2024	öffentlich	Vorberatung
Hauptausschuss	22.05.2024	öffentlich	Kenntnisnahme
Stadtverordnetenversammlung	29.05.2024	öffentlich	Entscheidung

Ortsbeiräte:

<input type="checkbox"/> OBR Branitz	<input type="checkbox"/> OBR Dissenchen/Schlichow	<input type="checkbox"/> OBR Döbbrick/Maiberg
<input type="checkbox"/> OBR Gallinchen	<input type="checkbox"/> OBR Groß Gaglow	<input type="checkbox"/> OBR Kahren
<input type="checkbox"/> OBR Kiekebusch	<input type="checkbox"/> OBR Merzdorf	<input type="checkbox"/> OBR Saspow

<input type="checkbox"/> OBR Sielow	<input type="checkbox"/> OBR Skadow	<input type="checkbox"/> OBR Willmersdorf
-------------------------------------	-------------------------------------	---

Bürgervereine:

<input type="checkbox"/> Mitte	<input type="checkbox"/> Sandow	<input type="checkbox"/> Spremberger Vorstadt
<input type="checkbox"/> Madlow / Sachsendorf	<input checked="" type="checkbox"/> Ströbitz	<input type="checkbox"/> Schmallwitz