

**RAHMENPLANUNG**  
**STADTFELD COTTBUS**

05.03.2024

**ANALYSE  
PLANGEBIET**



Windmühlensiedlung

Autowekstatt

Kleine Gärten

Stadtvillen

Schmale Parzellierung

Landebahn  
Flugplatz  
Cottbus

Luftbild 1954

Quelle: Geobasis Brandenburg

studio  
wessendorf

Stadtfeld Cottbus | Variantenfindung | 05.03.2023 | 3



Zeilen Geschosswohnungsbau

Kleingärten

Garagen

Freihaltung der Einflugschneise

Luftbild 1992

Quelle: Geobasis Brandenburg

Stadtfeld Cottbus | Variantenfindung | 05.03.2023 | 4

studio  
wessendorf



informelle Siedlungsstruktur

Lidl Discounter als  
„Eingang“

etablierte Pionervegetation  
formt heideartige Landschaft  
Offenlandcharakter

Nordring



Nördlich anschließende Windmühlensiedlung



zahlreiche Garagenanlagen im Quartier



Zugang Ernst-Heilmann-Weg/ Sielower Landstraße



50er Jahre Bestandsbauten an der Sielower Landstraße



Polzeisportverein Abt. Hundesport



Wohnhof Sielower Landstraße



Heidelandschaft im Westen



Nordring als Barriere



Heideartige Vegetation im Süden



Zufahrt Lidl Sielower Landstraße/ Nordring

# Ort heute

## Quellenverzeichnis:

- 1: Präsentation Lausitz Science Park (LSP)  
Stadt Cottbus vom 29.09.2022
- 2: Begründung zum Bebauungsplan Nr. W/40/116  
„Sondergebiet Forschung und Entwicklung“  
Teilbereich 1, Stadt Cottbus vom 20.12.2021
- 3: Grundlagen Rahmenplanung Stadtfeld Cottbus  
Stadt Cottbus, vom 27.10.2022
- 4: Grundlagen Rahmenplanung Stadtfeld Cottbus  
Stadt Cottbus, vom 08.11.2022

**Albert-Zimmermann-Kaserne**  
**BPlan Nr. N/49/49**  
**CIC 2. Änderung**  
Quelle 1

**Neuer Kreisverkehr**  
Quelle 3

**Technologie- und Innovationspark (TIP)**  
Quelle 1

Wendeschleife Straßenbahn  
inzwischen weiter nördlich  
außerhalb des Plangebiets  
geplant

**BTU Erweiterung Teilbereich 2**  
**Konzeptphase**  
Quelle 1

**Neue Tramtrasse**  
Quelle 3

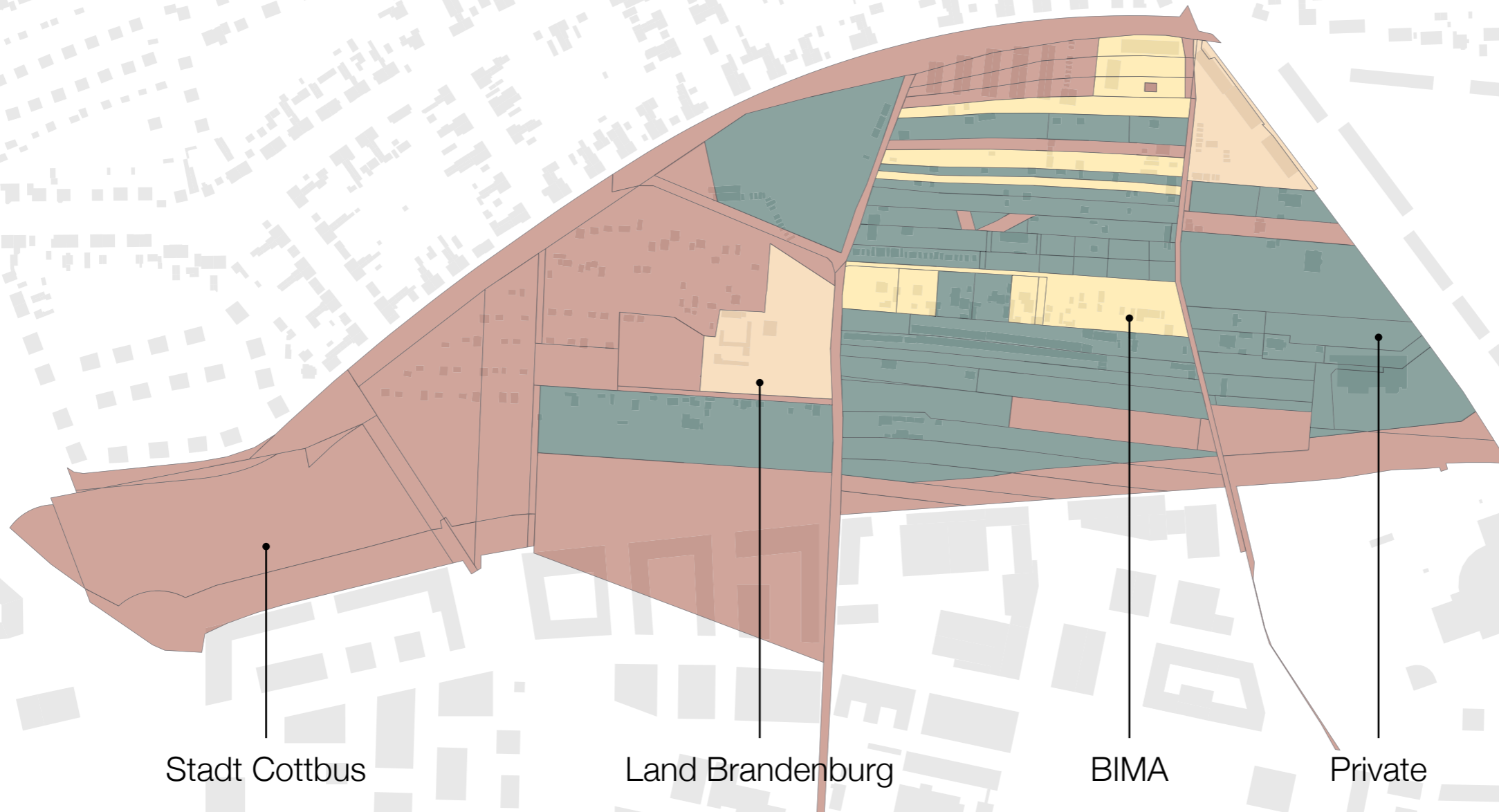
**BTU Erweiterung Teilbereich 1**  
**BPlan Nr. W/40/116**  
Quelle 2

**Neuordnung Lidl**  
Quelle 4

# Umliegende Planungen

studio  
wessendorf

- ca. 45% **Stadt Cottbus**
- ca. 5,5% **Land Brandenburg**
- ca. 9,5% **BIMA**
- ca. 40% **Private**



# Eigentumsverhältnisse



- **Planungsgebiet vornehmlich geprägt von Kleingärten**
- **Im Norden & Osten reine Wohngebiete**
- **südlicher Anschluss zukünftige Erweiterung Universität**
- **westlicher Anschluss zukünftiger TIP**



Wohnen

Wohnen

Neues Stadtquartier  
(heute Kleingärten)

Schwimmbad

Außeruniversitärer  
Wissenschaftscampus  
Forschung (innovative  
Energietechnologie)

Gewerbe  
Technologie &  
Innovation

Forschung &  
Entwicklung

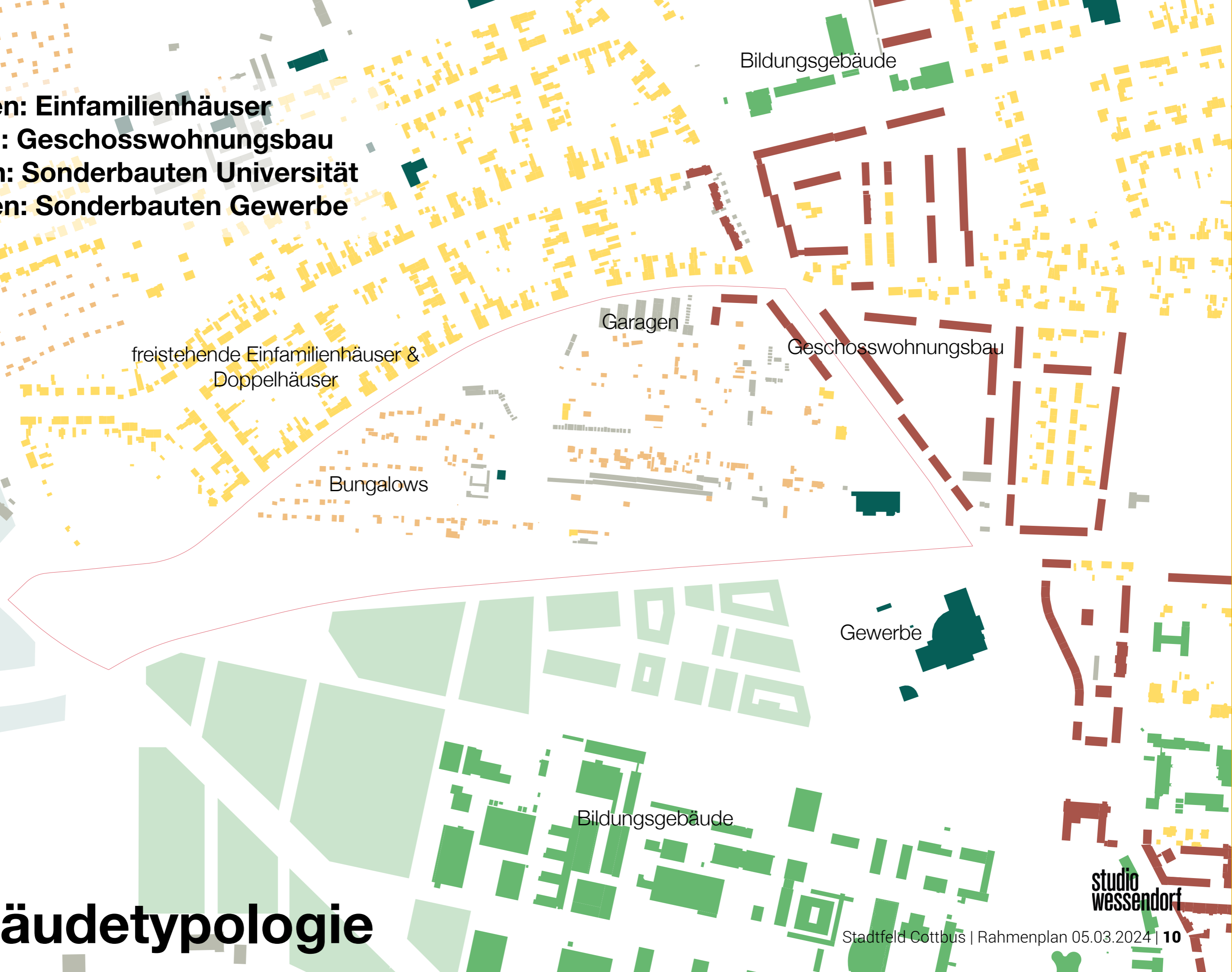
Wohnen

Universitäre  
Nutzungen

# Nutzungsschwerpunkte

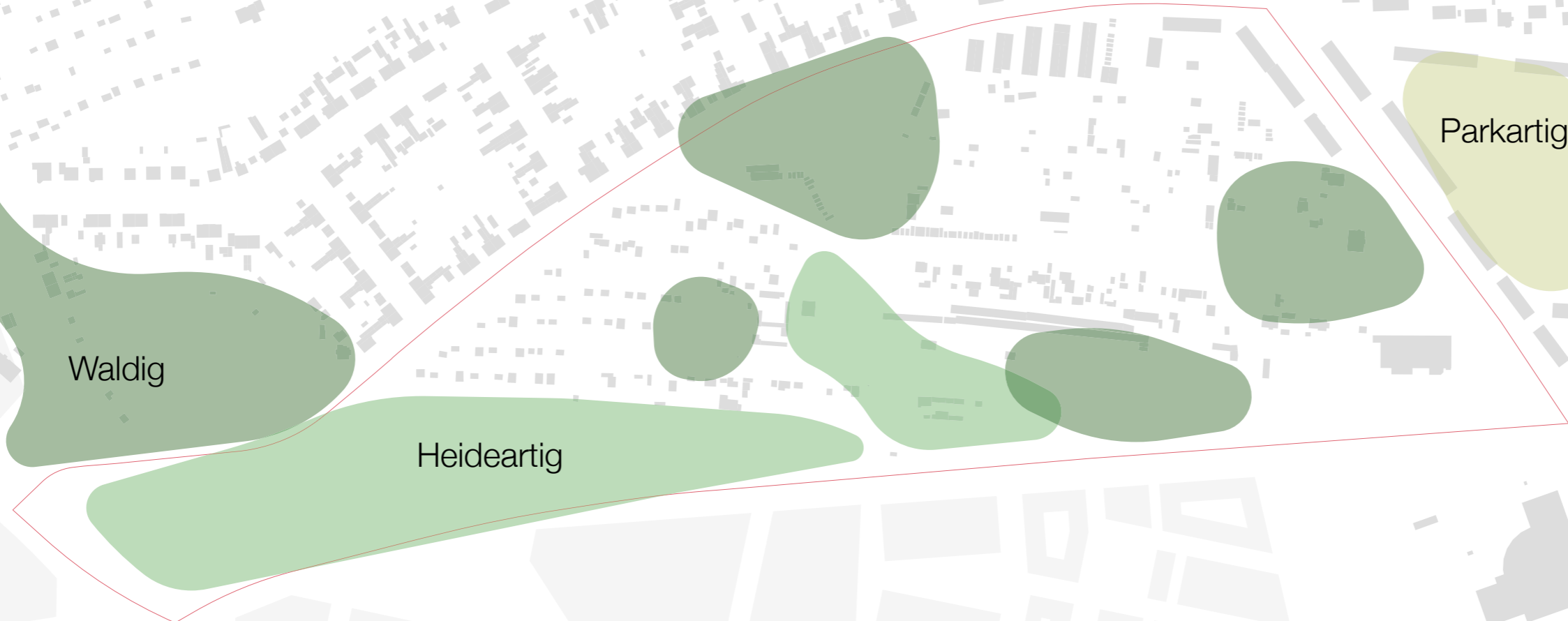
Verwaltung

- **Norden: Einfamilienhäuser**
- **Osten: Geschosswohnungsbau**
- **Süden: Sonderbauten Universität**
- **Westen: Sonderbauten Gewerbe**



# Gebäudetypologie

- Im Westen heideartige Landschaftsräume
- waldige Fragmente im Gebiet verteilt



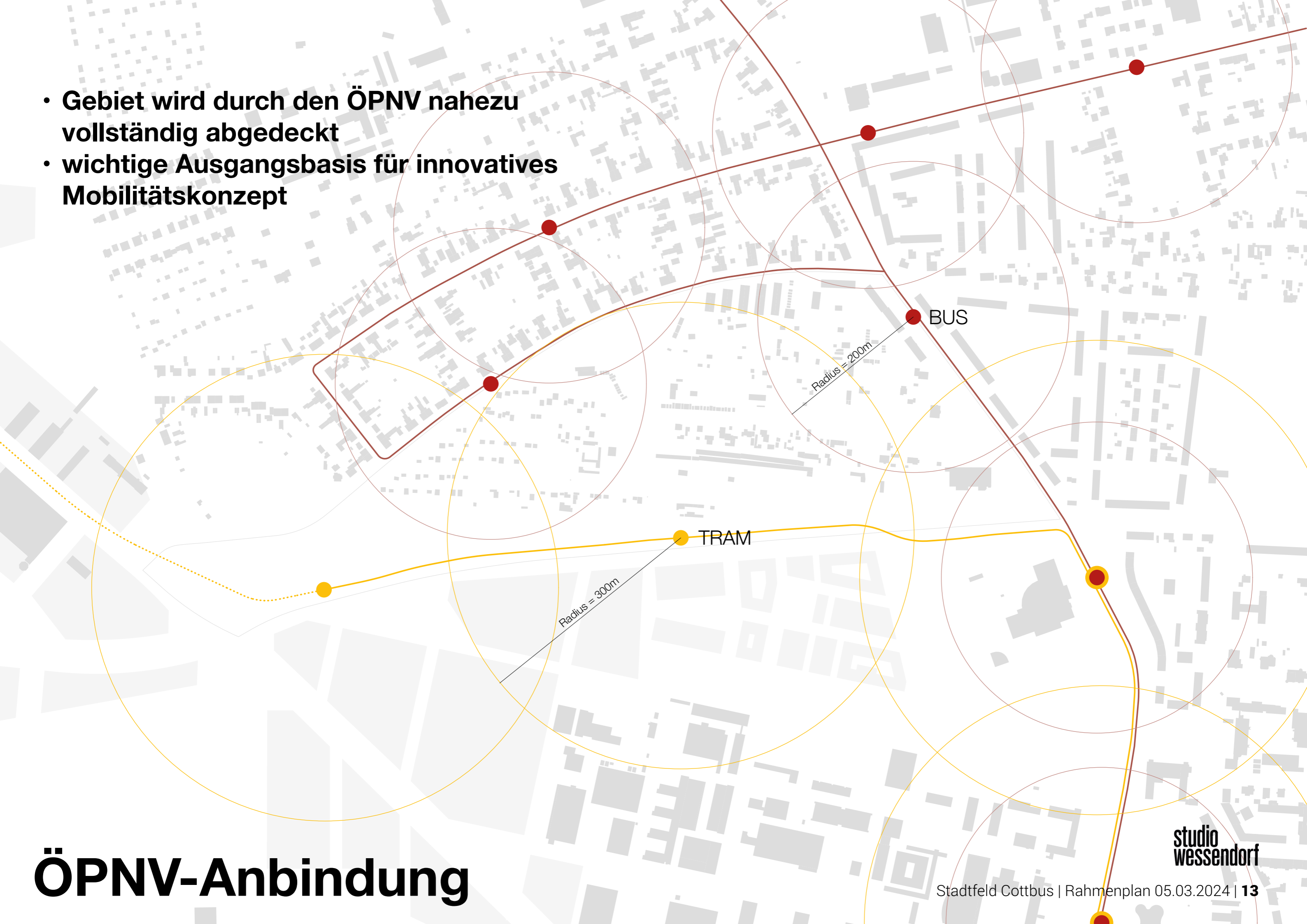
- **Im Einzugsradius <math>< 1000\text{m}</math> drei Schulen:  
**2 x Gymnasium + 1 x Grundschule****
- **Nahversorgerstandort im Gebiet**
- **zukünftige unmittelbare Nachbarschaft zur Universität**



# Einrichtungen

Max-Steenbeck-Gymnasium  
im 750m Radius ↓

- Gebiet wird durch den ÖPNV nahezu vollständig abgedeckt
- wichtige Ausgangsbasis für innovatives Mobilitätskonzept



# ÖPNV-Anbindung

- Landesstraßen flankieren im Osten, Süden & Westen
- Gebiet wird durch unbefestigte Wege durchzogen
- Sammelstraße im Norden erschließt das Gebiet



Neuer Kreisverkehr ist  
gesonderte Planung & nicht  
Bestandteil der Planungen vom  
Stadtfeld

Sammelstraße

Weg

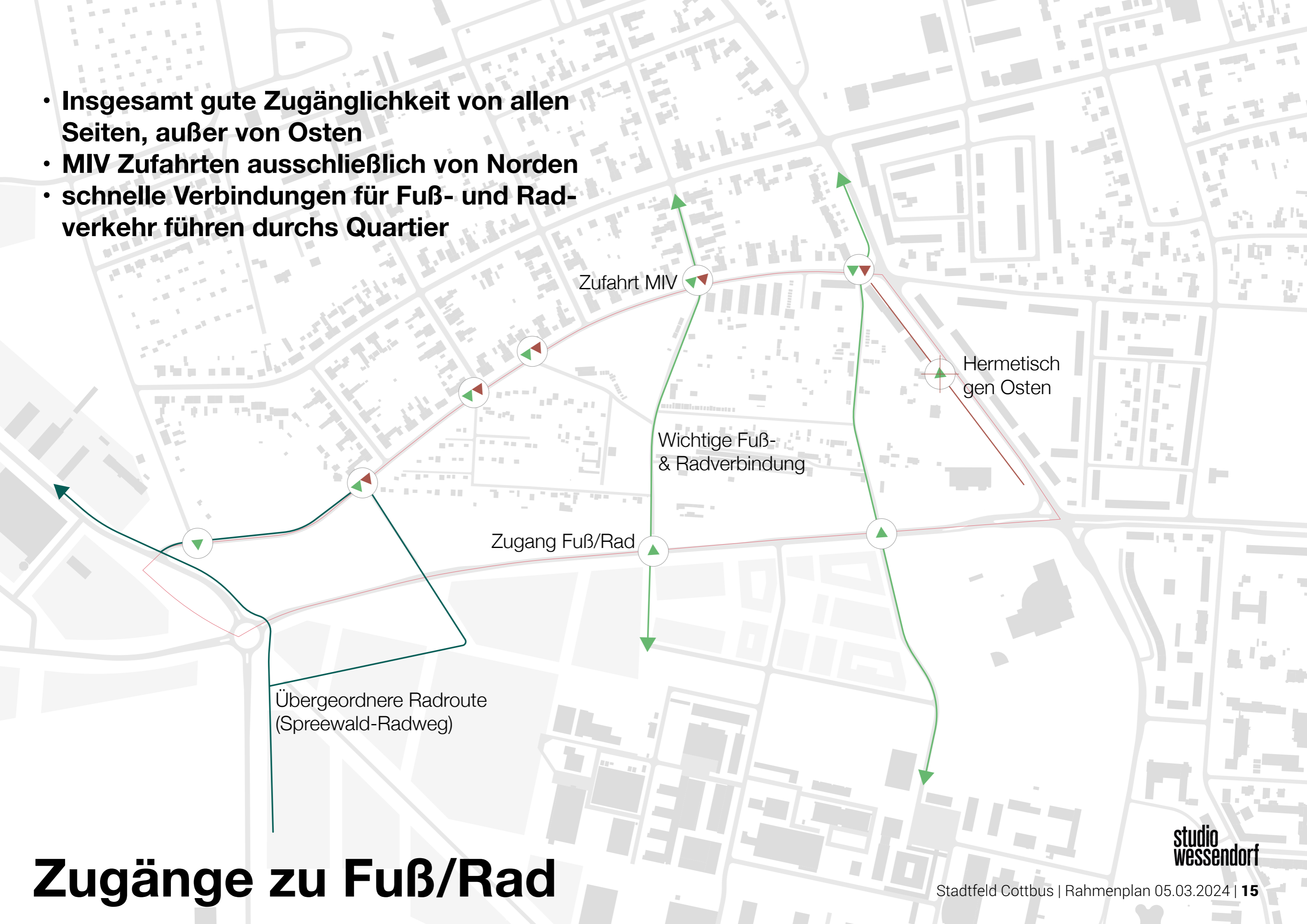
Hauptverkehrsstraße (Landesstraße)

Planstraße

Anliegerstraße

# Straßenkategorien uml. Planungen integriert

- **Insgesamt gute Zugänglichkeit von allen Seiten, außer von Osten**
- **MIV Zufahrten ausschließlich von Norden**
- **schnelle Verbindungen für Fuß- und Radverkehr führen durchs Quartier**



Zufahrt MIV

Hermetisch  
gen Osten

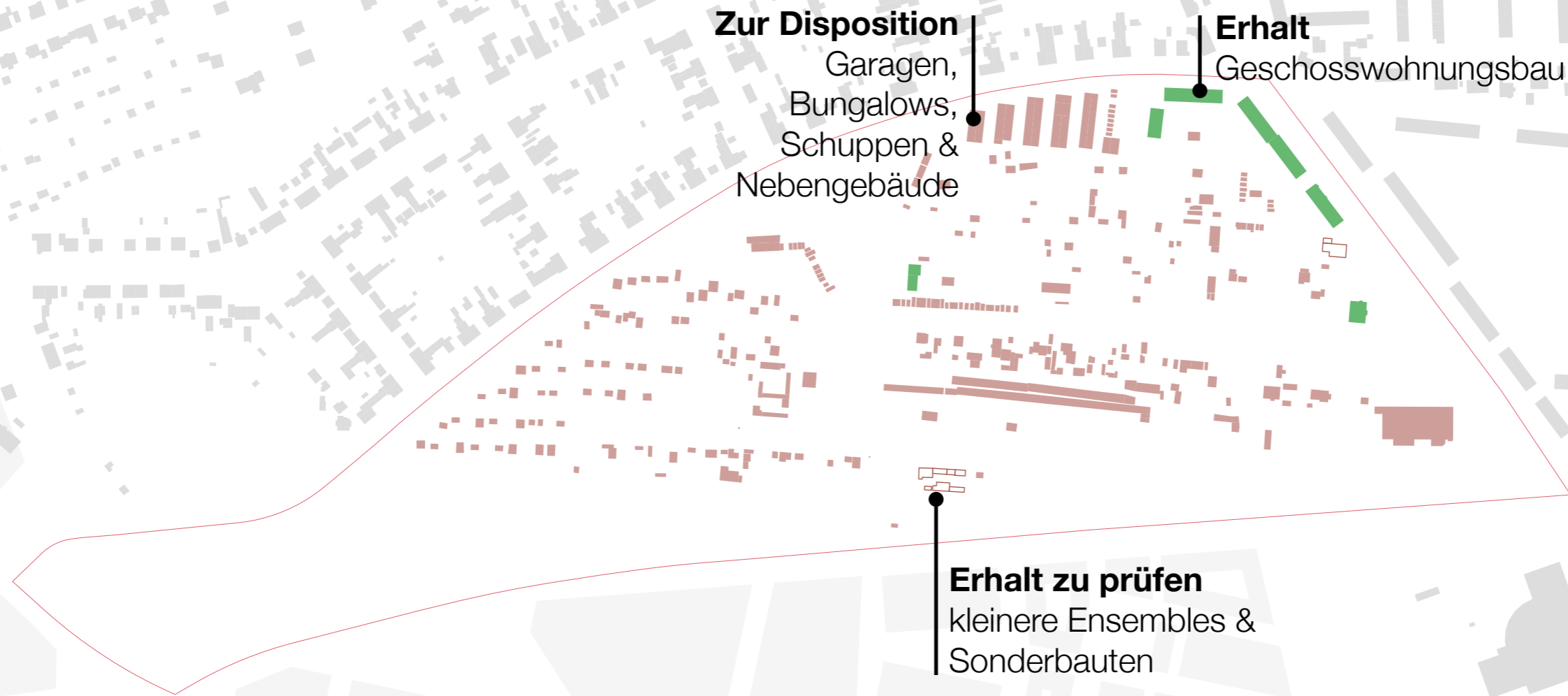
Wichtige Fuß-  
& Radverbindung

Zugang Fuß/Rad

Übergeordnete Radroute  
(Spreewald-Radweg)

# Zugänge zu Fuß/Rad

- **Großteil der Gebäude nicht erhaltenswert**
- **Geschosswohnungsbau am östlichen Rand erhaltenswert**



# Gebäude erhaltenswert





# Synthese

LSP

Universität

Stadtzentrum

studio wessendorf

### die smarte Stadt

- klimaneutral
- nachhaltig
- innovatives Mobilitätskonzept

### gemischte Stadt

- kleinteilige Nutzungsmischung
- Flexibilität und Resilienz
- fließende Übergänge
- ausgewogene soziale Mischung

### die ökologische Stadt

- Schwammstadt
- multicodierter Freiraum
- optimales Stadtklima
- naturnah / Animal aided Design

### Dichte

- Stadt der kurzen Wege
- Fläche und Ressourcen sparen
- keine freistehenden Einfamilienhäuser

### Selbstverständlichkeit

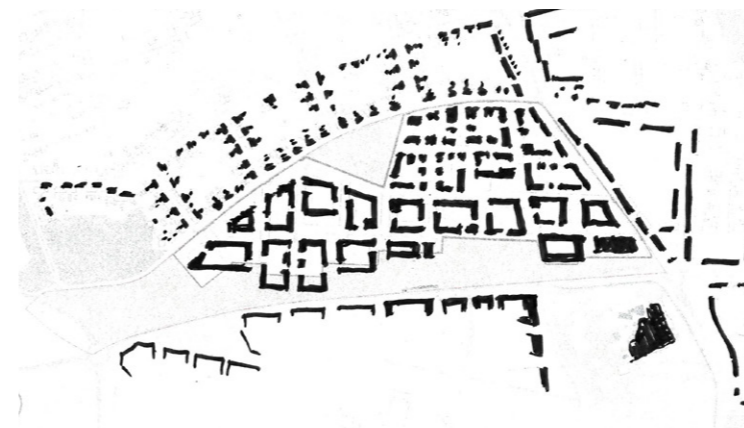
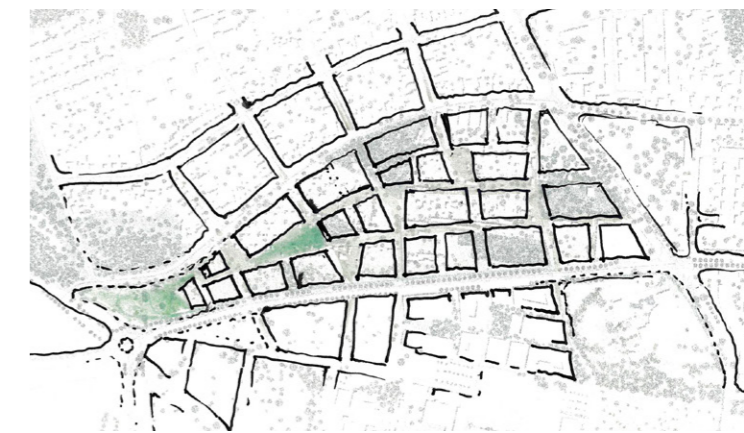
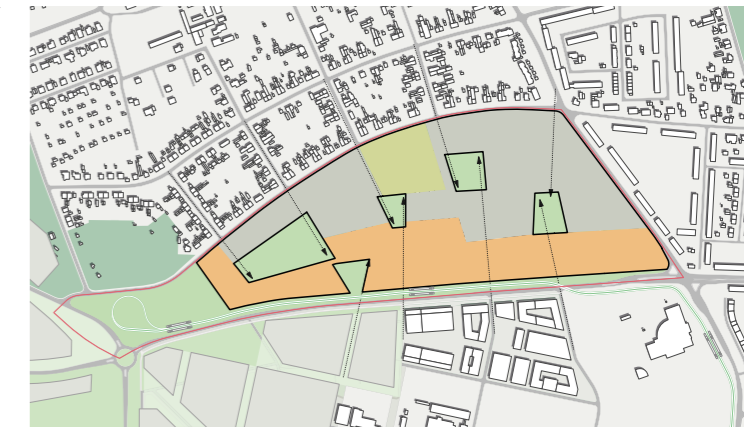
- Stadt weiter bauen
- Genius Loci und Einzigartigkeit
- prägnanter Stadtraum

1  
**TASCHEN**

2  
**SCHOLLEN**

3  
**NORDPARK**

4  
**VERZAHNUNG**



# Variantenfindung



Quelle: franzoesisches-viertel.com



Quelle: tuebingen-info.de



Quelle: C.F. Møller Architects



Quelle: Johannes Marburg

# Leitmotiv **Kompakte Stadt**



Quelle: GruppeF Landschaftsarchitektur



Quelle: HochC Landschaftsarchitekten



Quelle: Maxwan architects + urbanists

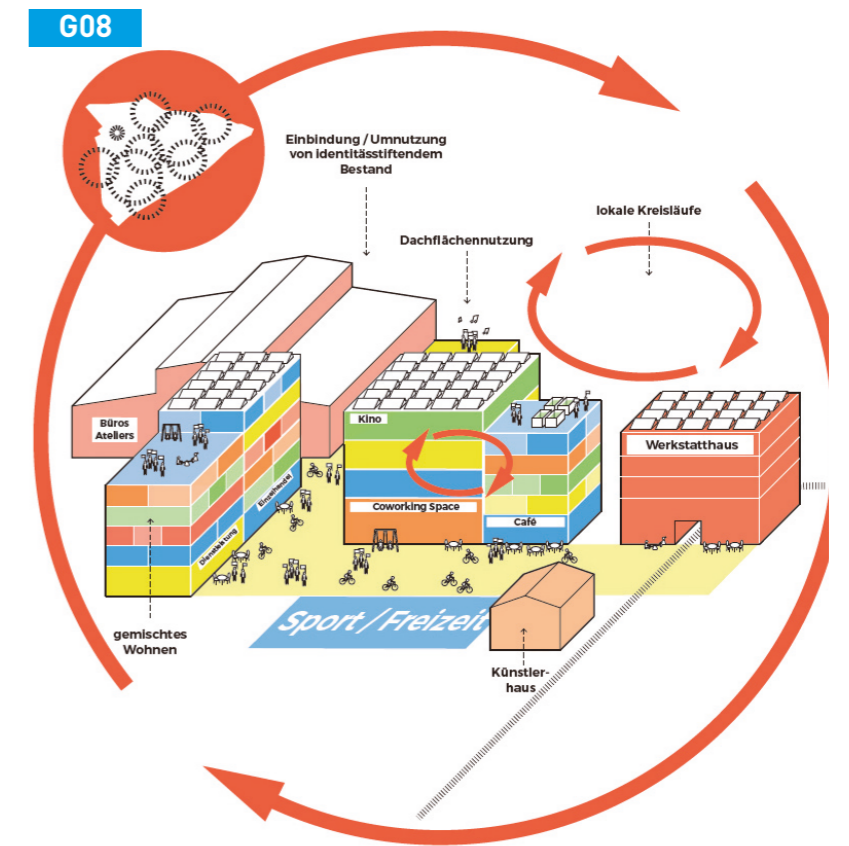


Quelle: Maxwan architects + urbanists

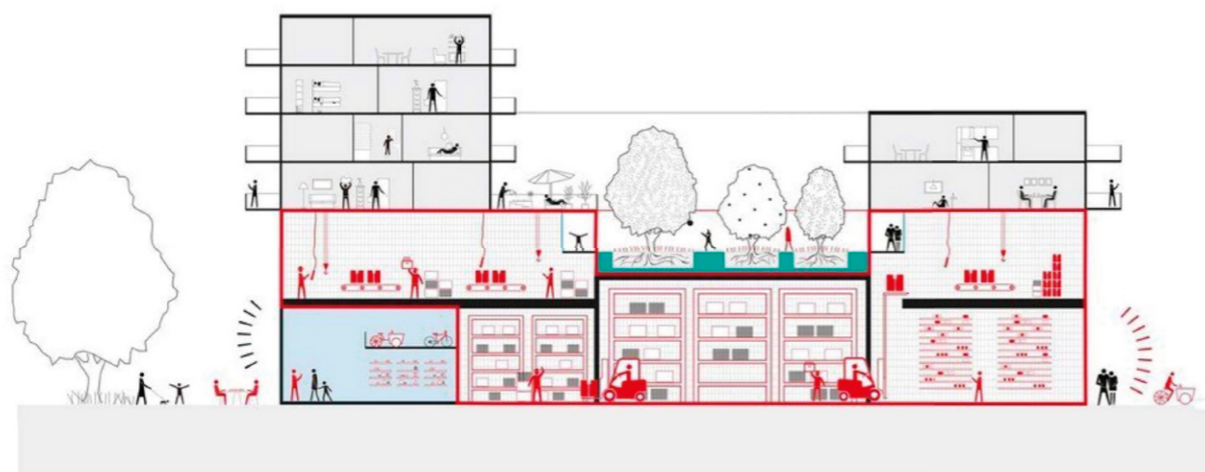
# Leitmotiv Landschaft & Weite



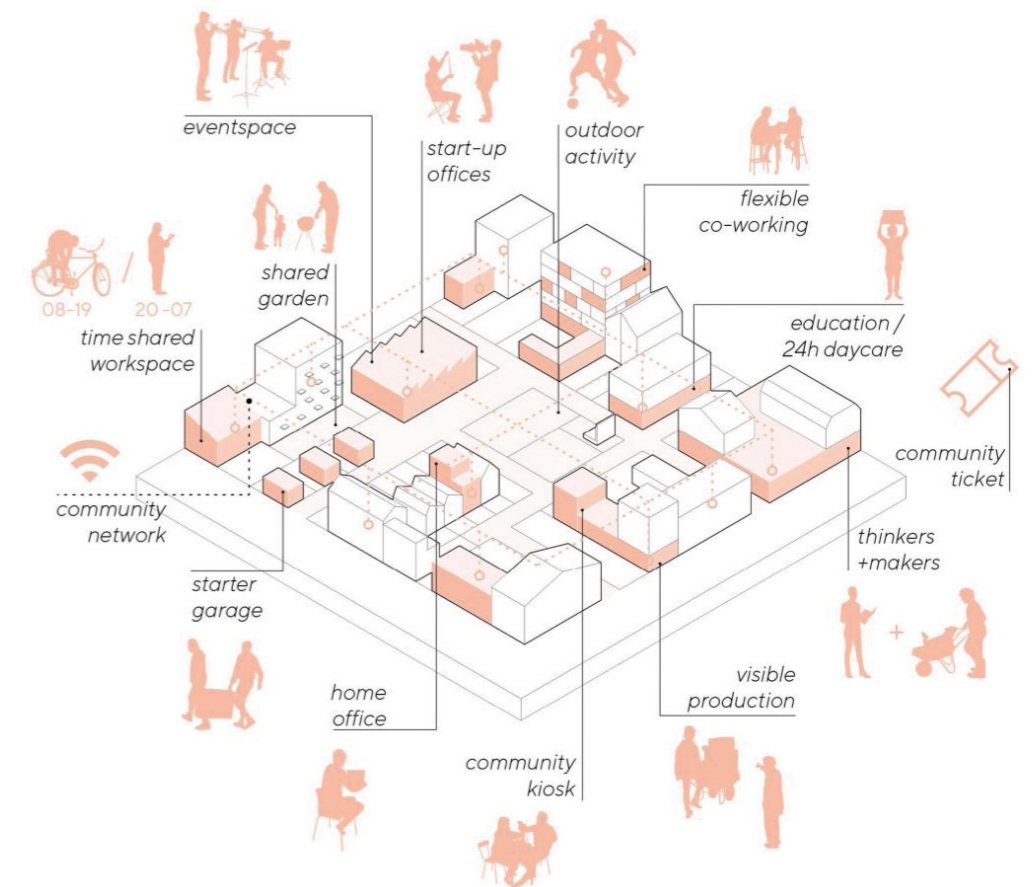
Quelle: Bauwelt, Bauverlag BV GmbH



Quelle: Stadt Braunschweig, Brederlau + Holik



Quelle: Studio VlayStreeruwitz



Quelle: Marc Rieser, European 15

# Leitmotiv **Produktive Stadt**

**ENTWURF  
RAHMENPLAN**



# Lageplan





# Schwarzplan



IV

V

II

III

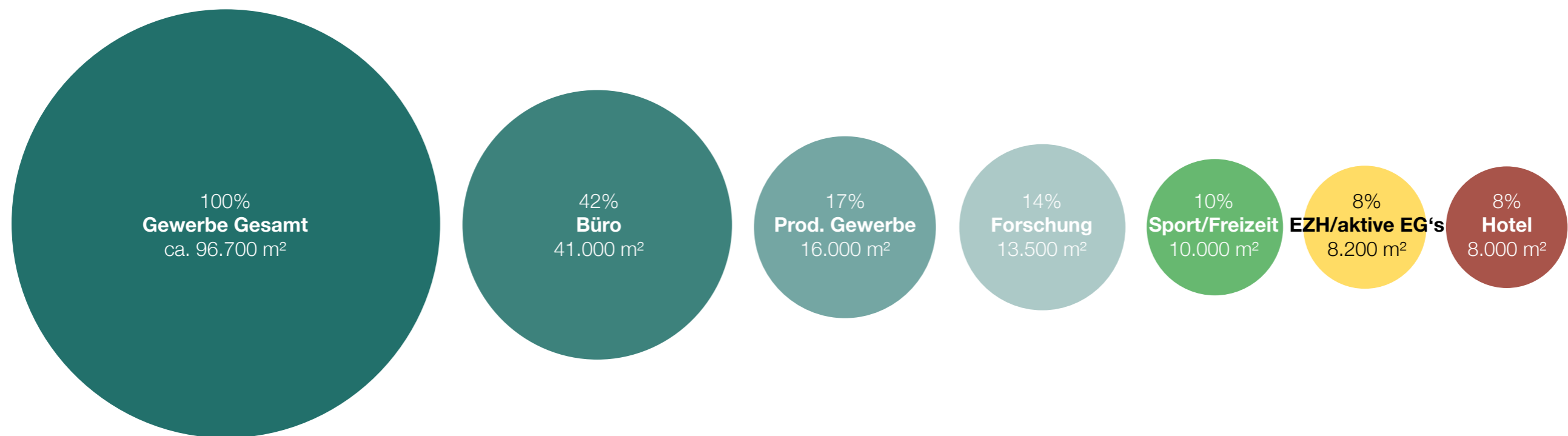
VI

VII

XII

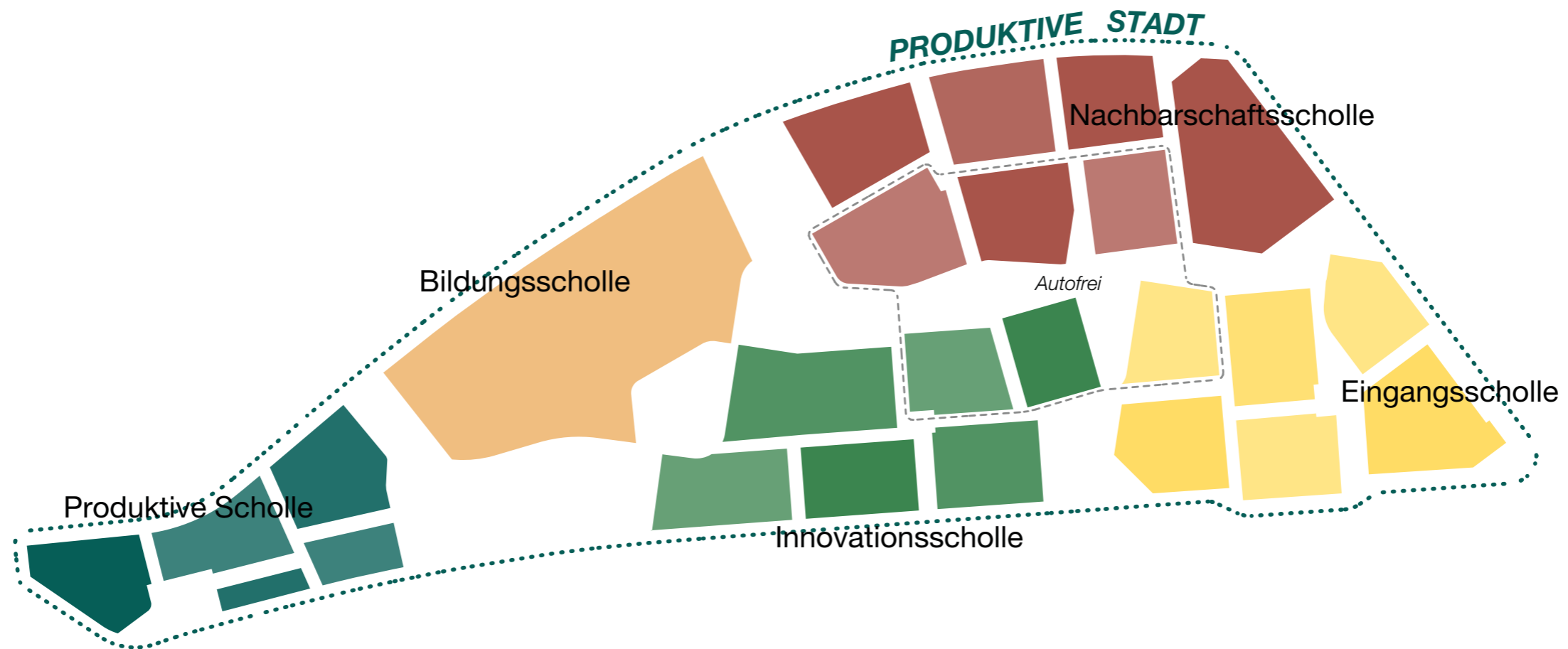
I

# Geschossigkeiten



# Gewerbe - Nutzungsverteilung

Trotz der Mischnutzung sollen  
Nutzungsschwerpunkte Iden-  
titäten der Nachbarschaften  
prägen!



# Nutzungsschwerpunkte

Geschossbau  
Mischnutzung  
(55% Wohnen  
45% Gewerbe)

Bildungs-  
einrichtung

Einfamilien-  
häuser/Rei-  
henhäuser  
Wohnen

Soziale  
EG-Nutzung

aktives EG  
(z.B. Laden, Cafe)

Duplex  
Wohnen

Synergieknoten

Hotel

Parken /  
Mobility Hub

Nahversorger  
(Lidl)

2.200 m<sup>2</sup>

# Nutzungen EG



gestapelte Reihenhäuser/Maisonette-Einheiten



Kleinteilige Fassadenabwicklung



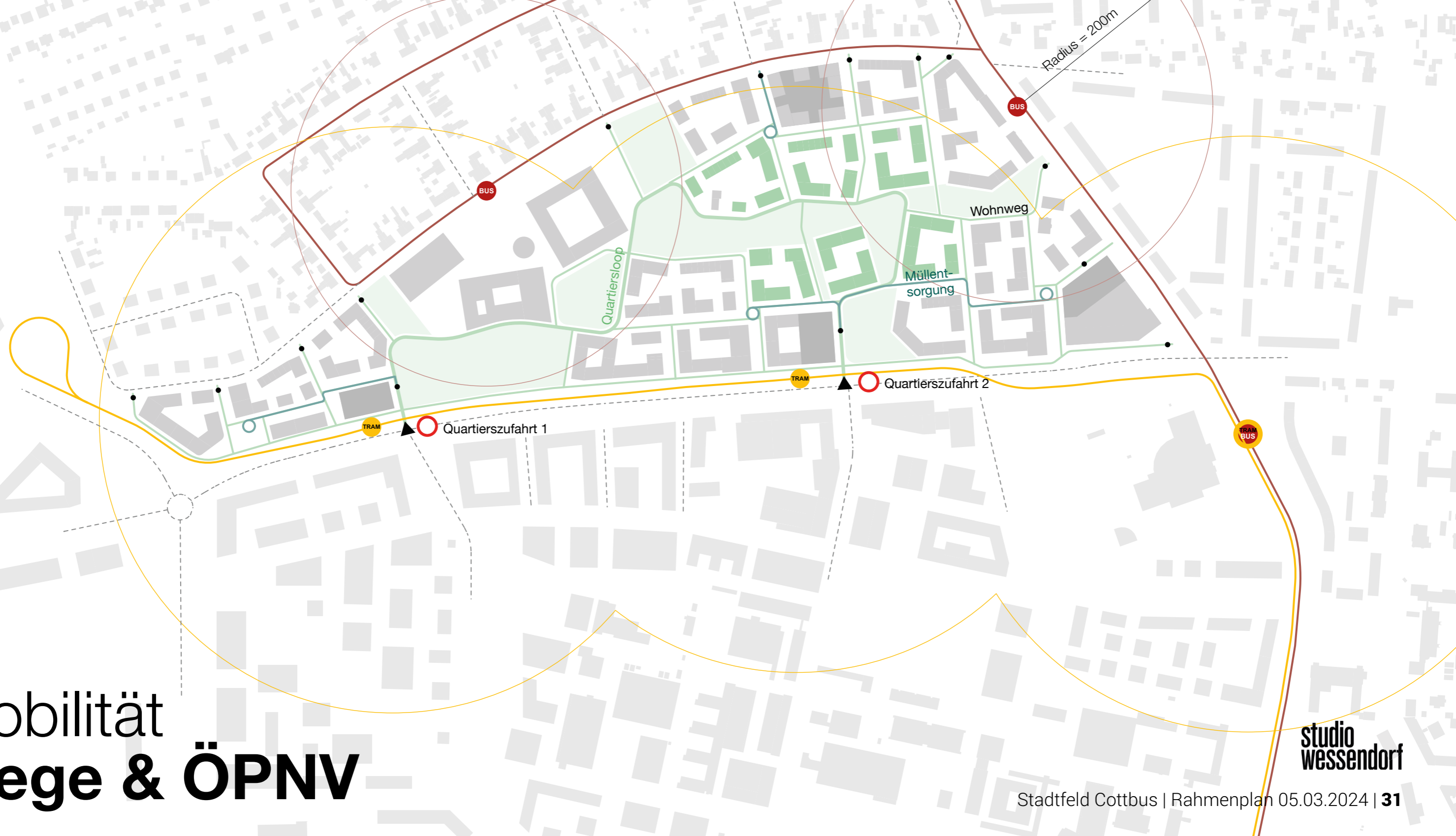
Verschiedenste Fassadenöffnungen & Farbigkeiten

# Referenz Gebäudetypologie

## Duplex-Wohnen

## Leitbild neugedachter Mobilität

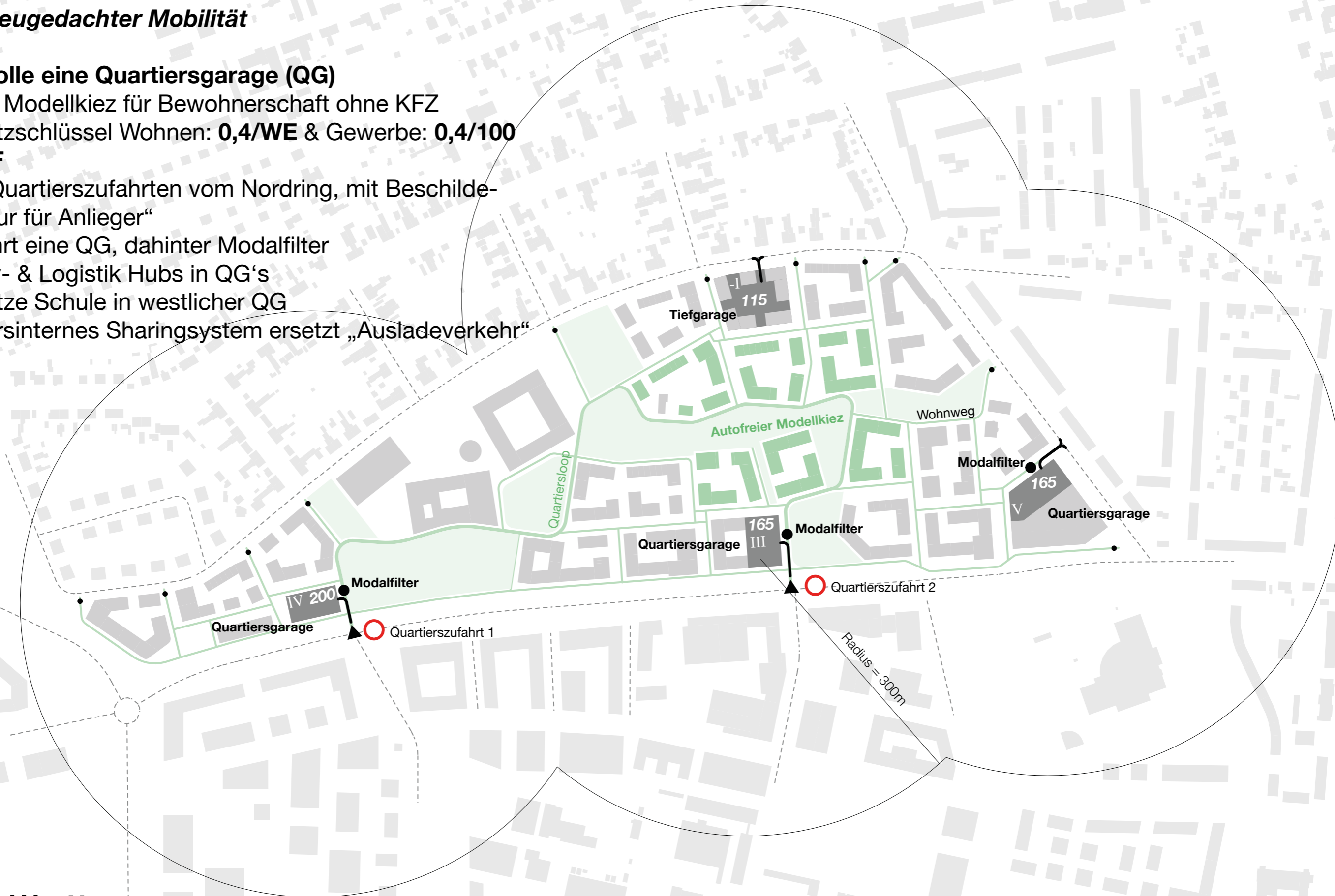
- feinmaschiges Fuß- & Radwegenetz verknüpft Umgebung
- gute ÖPNV Anbindung
- verkehrsberuhigte Wohnwege im Quartier
- **2** MIV-Quartierszufahrten vom Nordring (Süden)
- Zufahrt Feuerwehr & Entsorgung über äußere Stiche



# Mobilität Wege & ÖPNV

## Leitbild neugedachter Mobilität

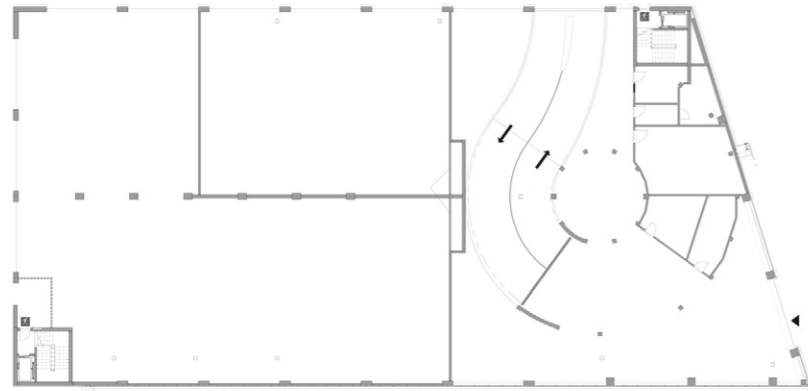
- Je Scholle eine Quartiersgarage (QG)
- aufreier Modellkiez für Bewohnerschaft ohne KFZ
- Stellplatzschlüssel Wohnen: **0,4/WE** & Gewerbe: **0,4/100 m<sup>2</sup> BGF**
- 2 MIV-Quartierszufahrten vom Nordring, mit Beschilderung „nur für Anlieger“
- je Zufahrt eine QG, dahinter Modalfilter
- Mobility- & Logistik Hubs in QG's
- Stellplätze Schule in westlicher QG
- Quartiersinternes Sharingsystem ersetzt „Ausladeverkehr“



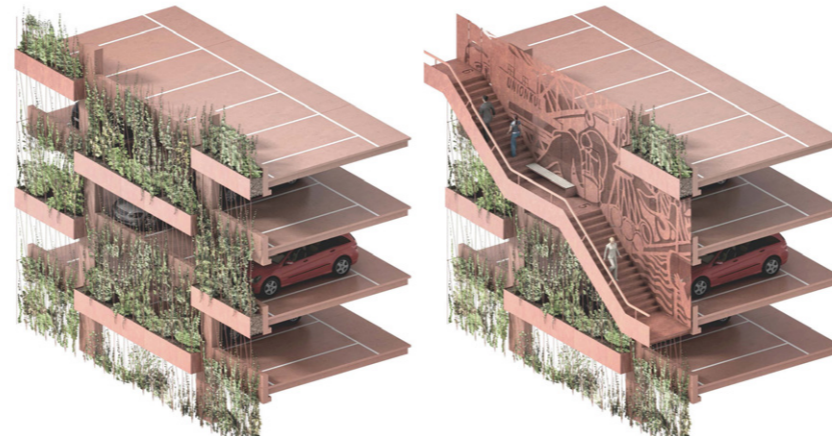
# Mobilität Stellplätze



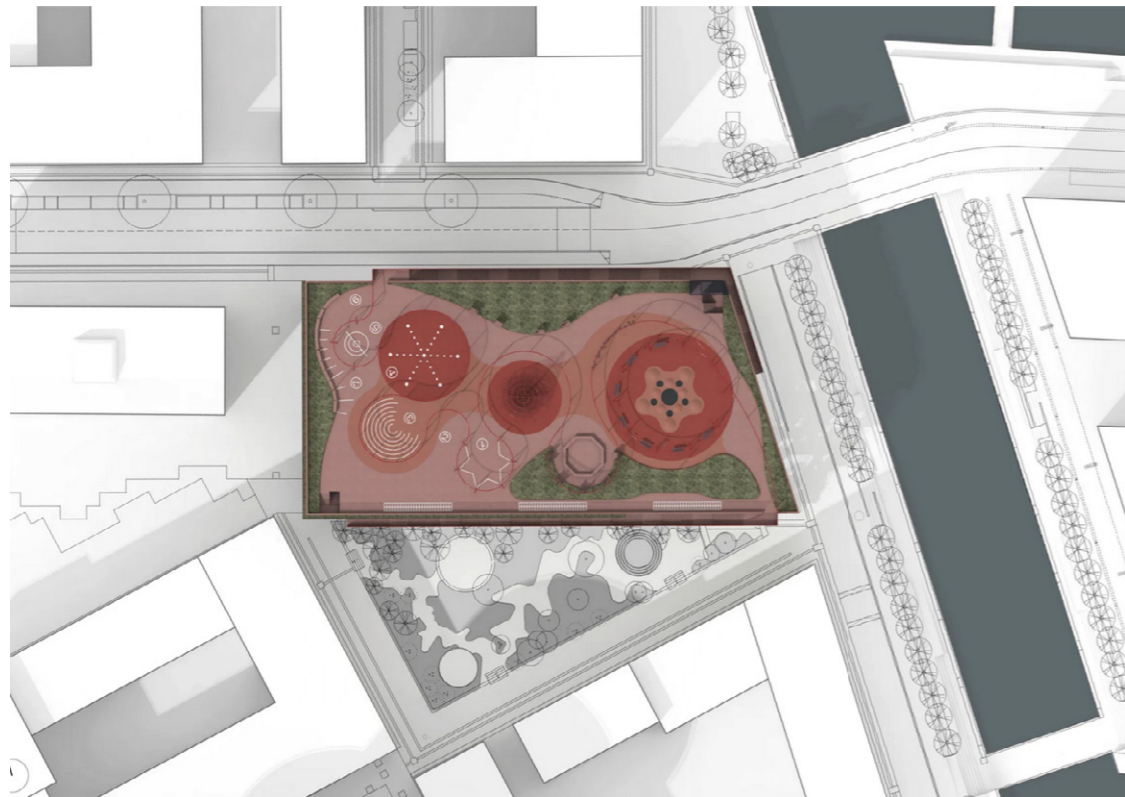
© JaJa Architects  
Nahversorger im EG, Kopenhagen



Grundriss EG



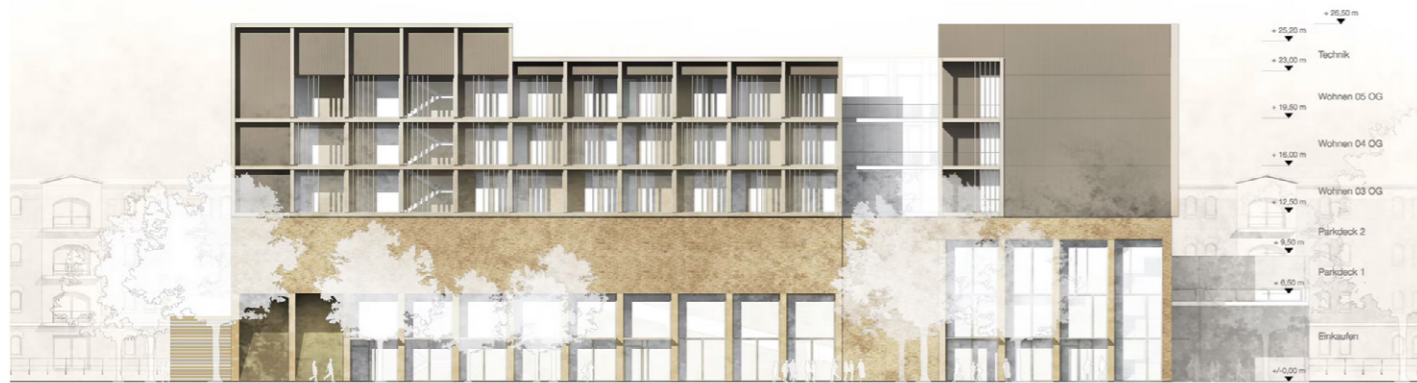
Stahlfassade + Fassadenbegrünung & öffentlicher Treppe



Nahversorger im EG

# Referenz Mobilität Solitäre Quartiersgarage

© Hilmes Lamprecht Architekten  
LEH-Zentrum Hanse Kogge, Bremen



Gestapelte hybride Nutzungen



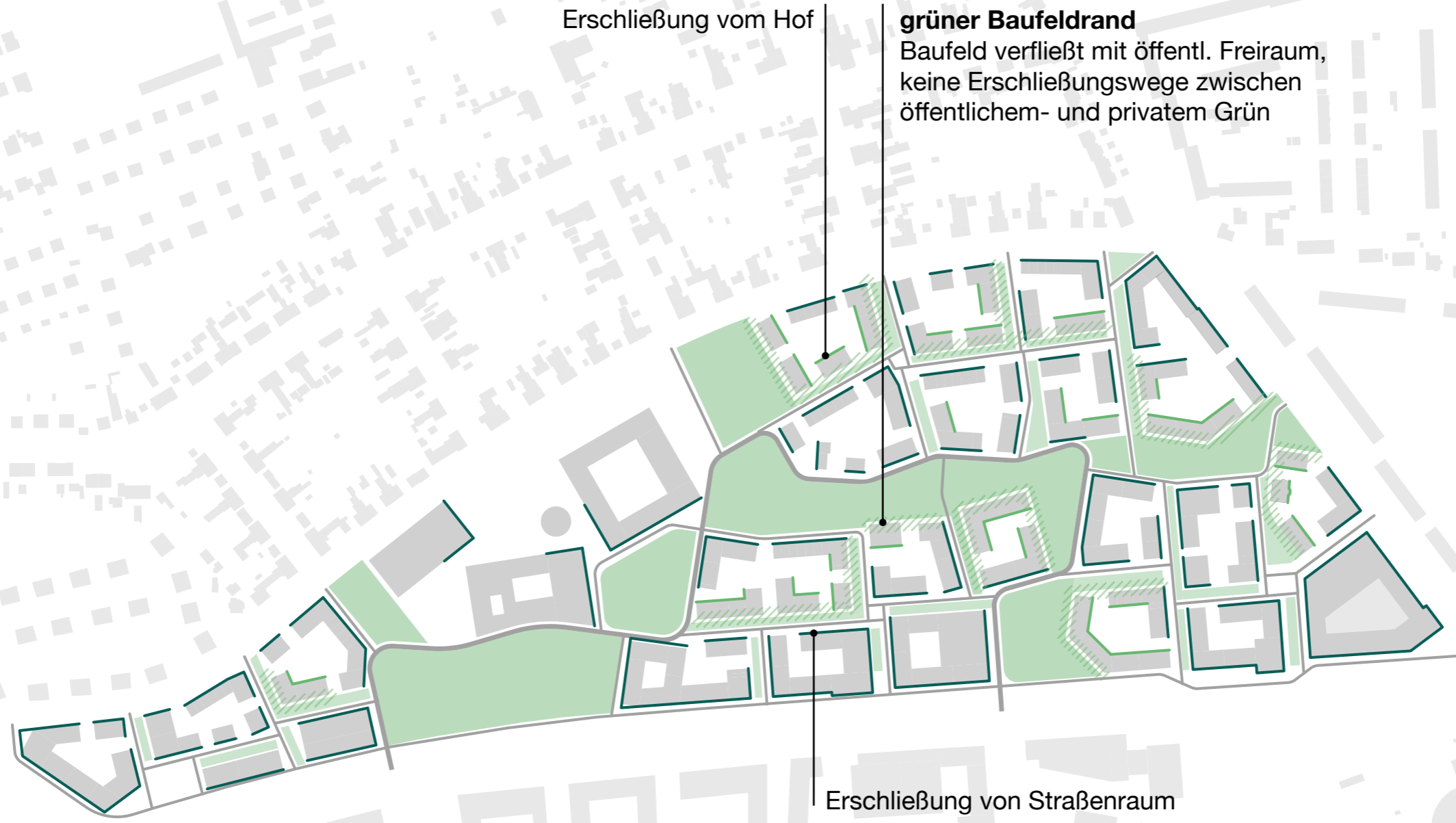
Hof auf Dach, Parken im Sockel

Referenz Mobilität  
Nahversorger+Garage+Wohnen

studio  
wessendorf

# Freiraum





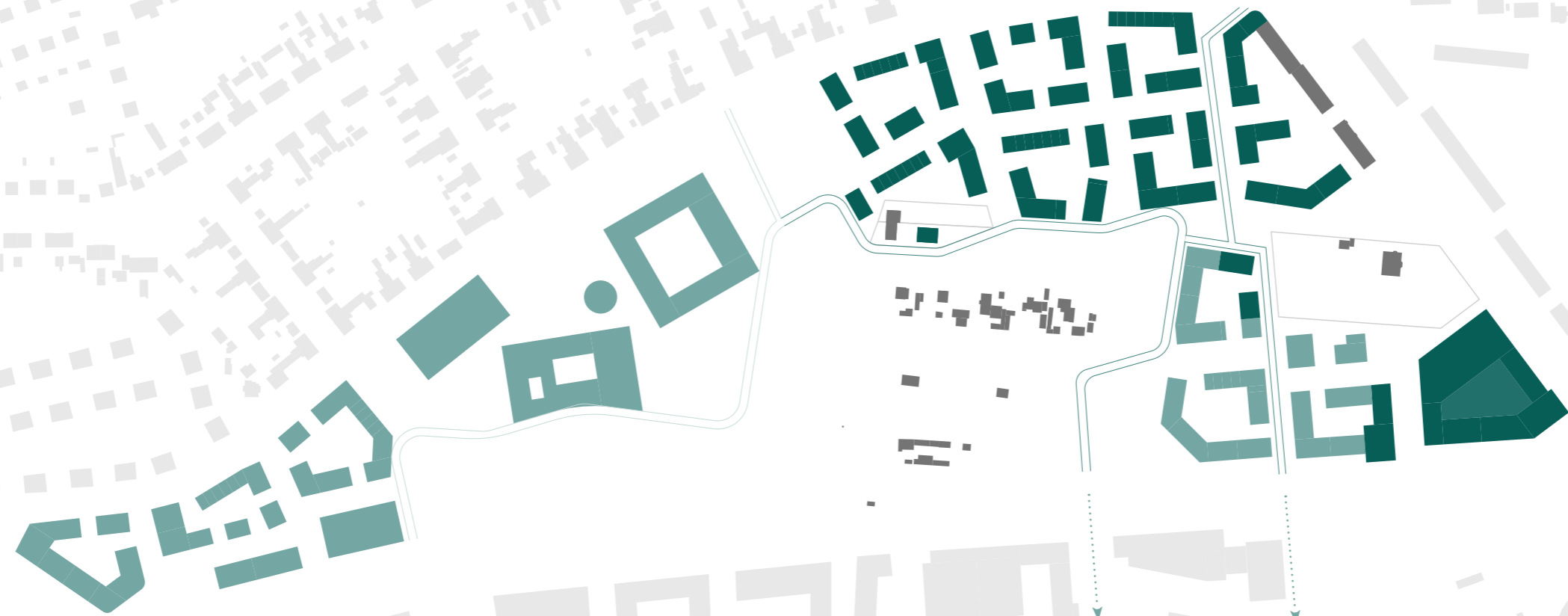
# Hof- & Straßenseitige Erschließung

- Ränder besetzen, Entrées schaffen
- Schulcampus kann als Initiator dienen
- Grundstücke An der Windmühle 4A & Sielower Landstraße 27 bleiben vollständig erhalten
- Nahversorger Ost (Lidl) kann avisierte Planung verfolgen
- Teil A Quartiersloop wird realisiert (u.A. Anknüpfung Schule an Tram-Haltestelle und Quartiersgarage West)



# Phasierung Phase 1

- Scholle Nord wird ausgebildet
- Entrée Ost erhält urbanen Auftakt-Block mit Quartiersplatz
- übergeordnete Radwegeverbindung zwischen Campus und Cottbus-Nord kann realisiert werden
- Quartiersloop wird mit Teil B vollendet



# Phasierung Phase 2

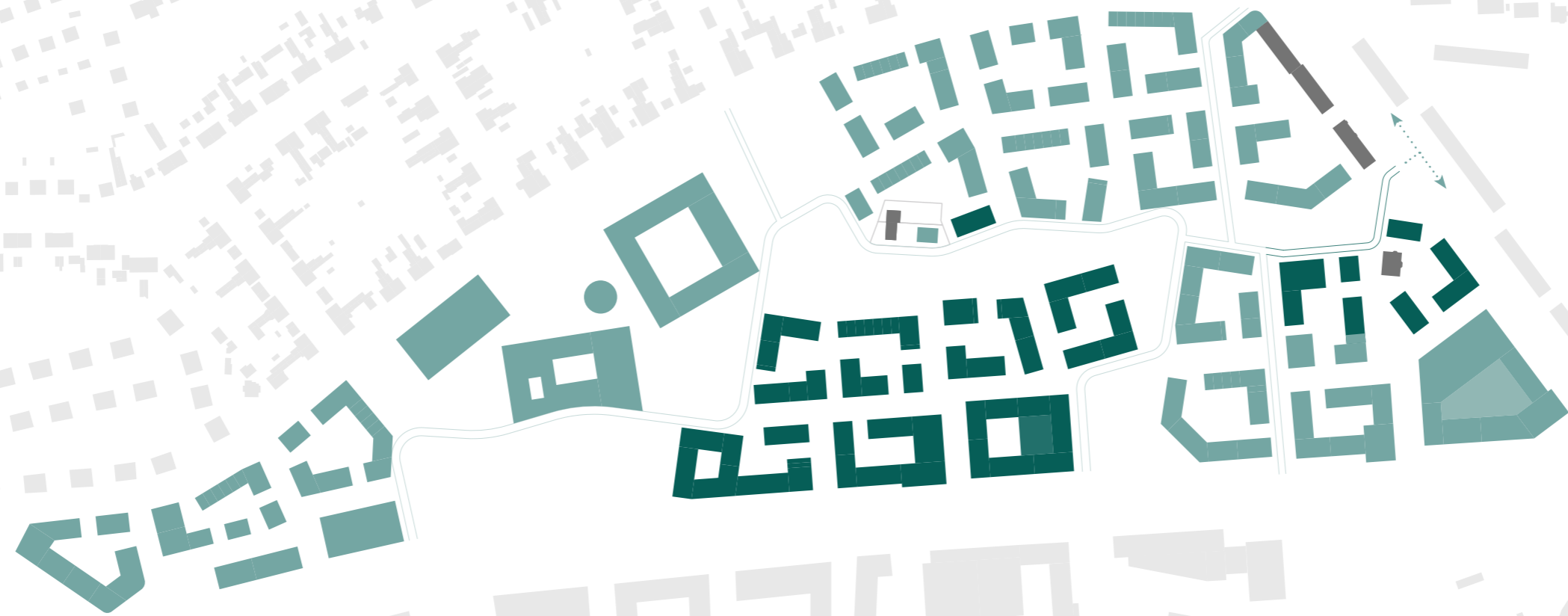
- Scholle Süd wird ausgebildet
- Scholle Ost wird auf Nordseite ergänzt
- Park kann vollendet werden und Durchwegung knüpft an Sielower Landstraße an
- Grundstücke An der Windmühle 4A verbleiben mit 600 m<sup>2</sup> (FS 151) & 700 m<sup>2</sup> (FS 158)
- **Option A:** Grundstück Sielower Landstraße 27 verbleibt am Ort mit 3.250 m<sup>2</sup> Fläche



# Phasierung

## Phase 3A

- Scholle Süd wird ausgebildet
- Scholle Ost wird auf Nordseite ergänzt
- Park kann vollendet werden und Durchwegung knüpft an Sielower Landstraße an
- Grundstücke An der Windmühle 4A verbleiben mit 600 m<sup>2</sup> (FS 151) & 700 m<sup>2</sup> (FS 158)
- **Option B:** Grundstück Sielower Landstraße 27 wird nachverdichtet & Bestandsgebäude wird Teil eines neuen Blockensembles



# Phasierung

## Phase **3B**





# Lageplan M 1:2000

Stadtfeld Cottbus | Rahmenplan 05.03.2024 | 41



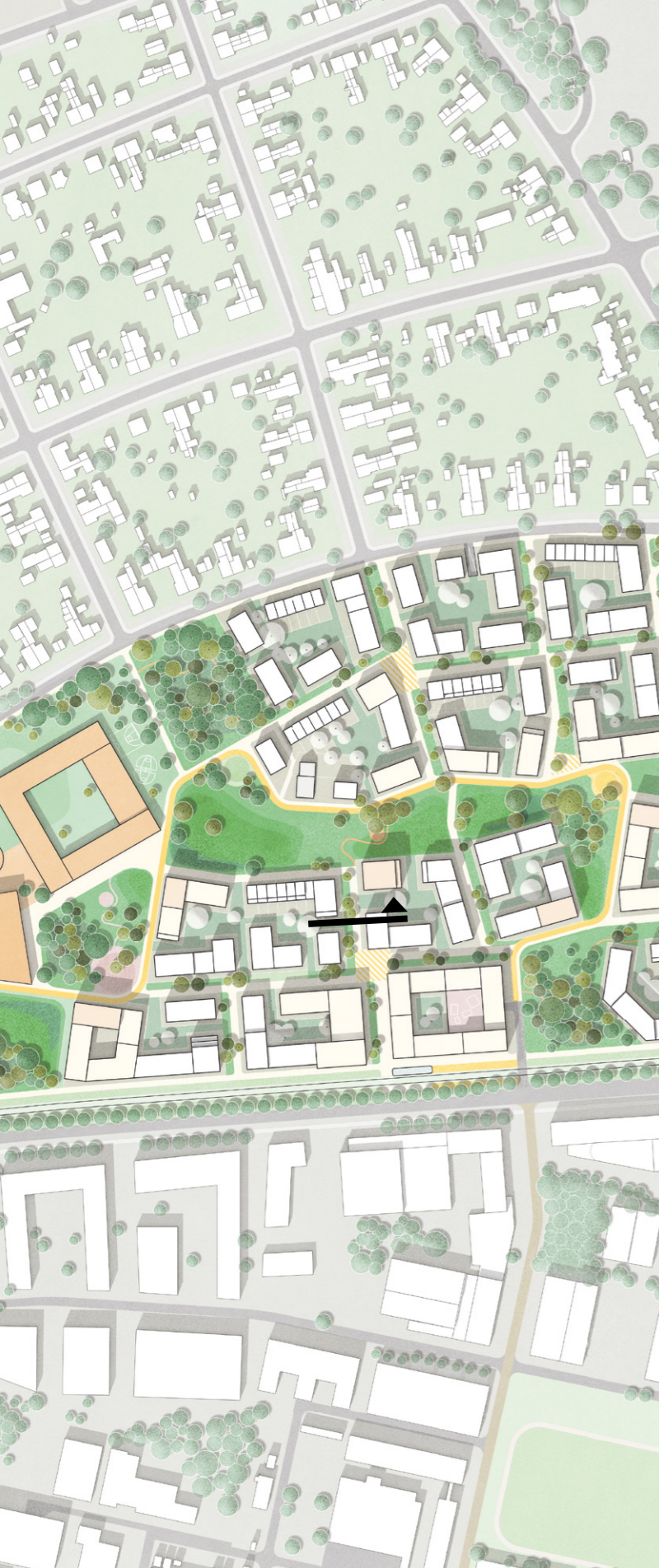
# Vertiefungsbereich

BTU ERWEITERUNG



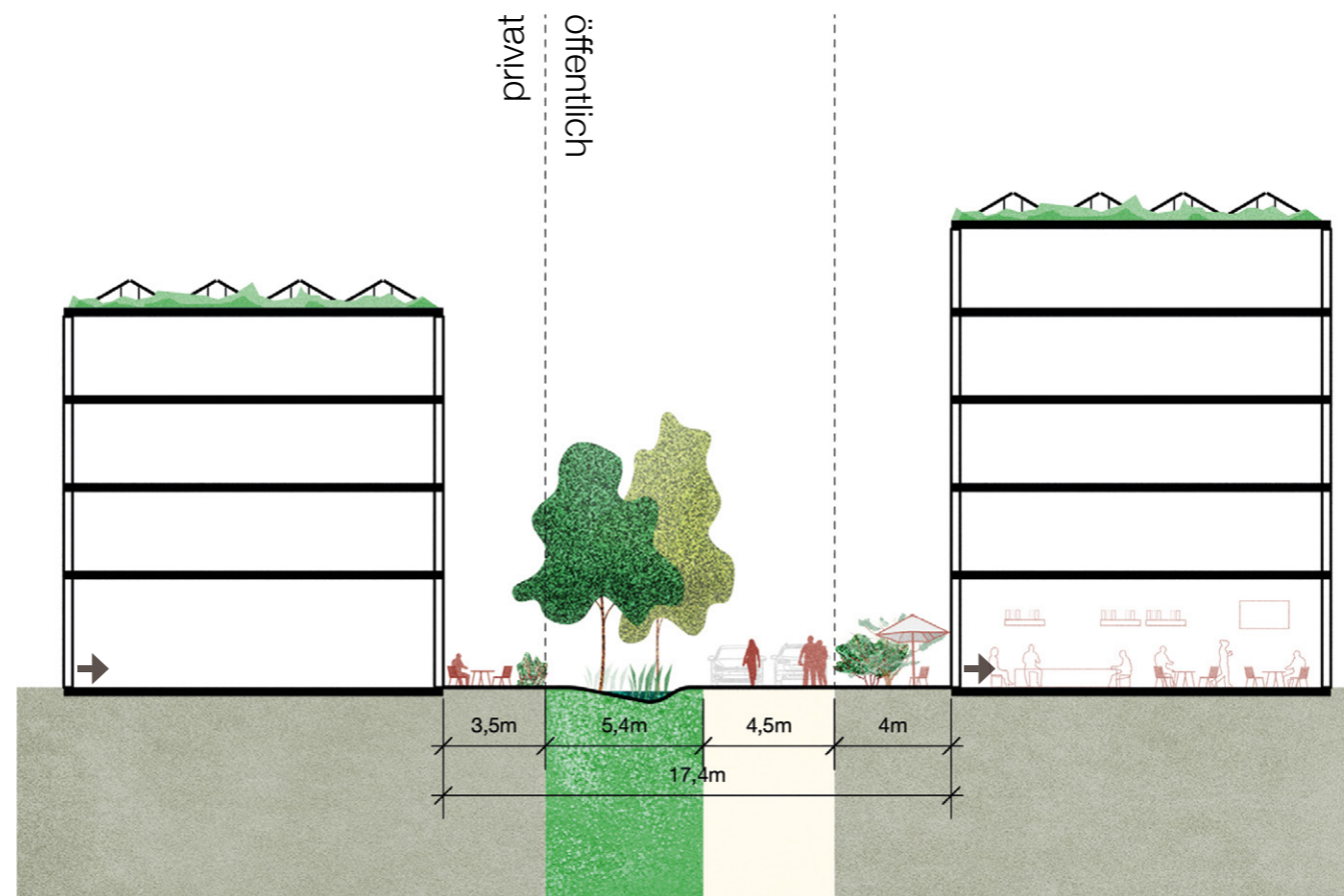
RAHMENPLANUNG  
STADTFELD COTTBUS  
Lageplan Vertiefung  
M 1:1.000  
28. Februar 2023

studio  
wessendorf



**Grüner Baufeldrand**

Baufeld verfließt punktuell mit öffentl. Freiraum, keine Erschließungswege zwischen öffentlichem- und privatem Grün

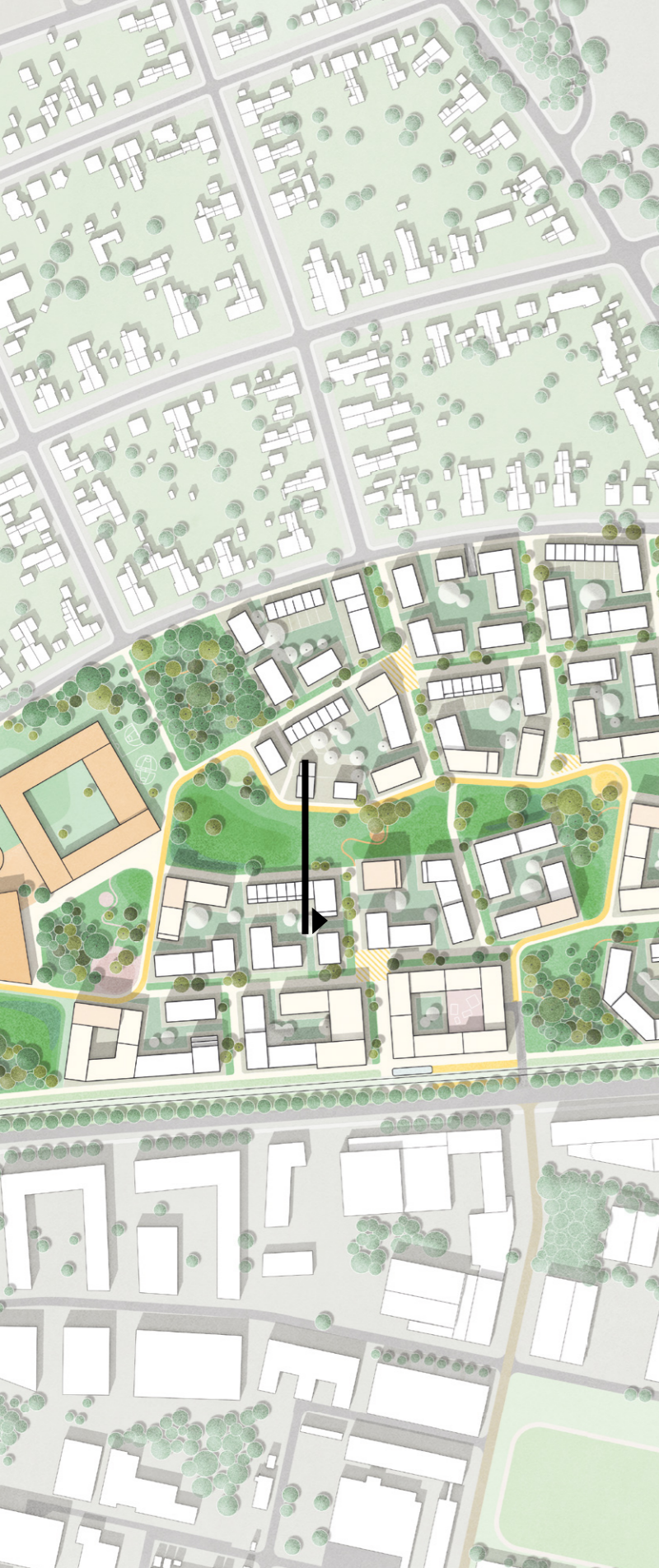


**Geschossbau**  
private Vorzone verfließt mit öffentlichen Retentionsstreifen, Gebäudeerschließung von Hofseite

**Wohnweg**  
Asymmetrischer Anordnung Wohnweg und extensiver Retentionsstreifen mit freistehender Vegetation

**Geschossbau**  
private Vorzone grenzt an Wohnweg, Gebäudeerschließung von Außen

# Regelschnitt A **Wohnweg**



**Bestands-  
grundstück**  
An der Wind-  
mühle 4A

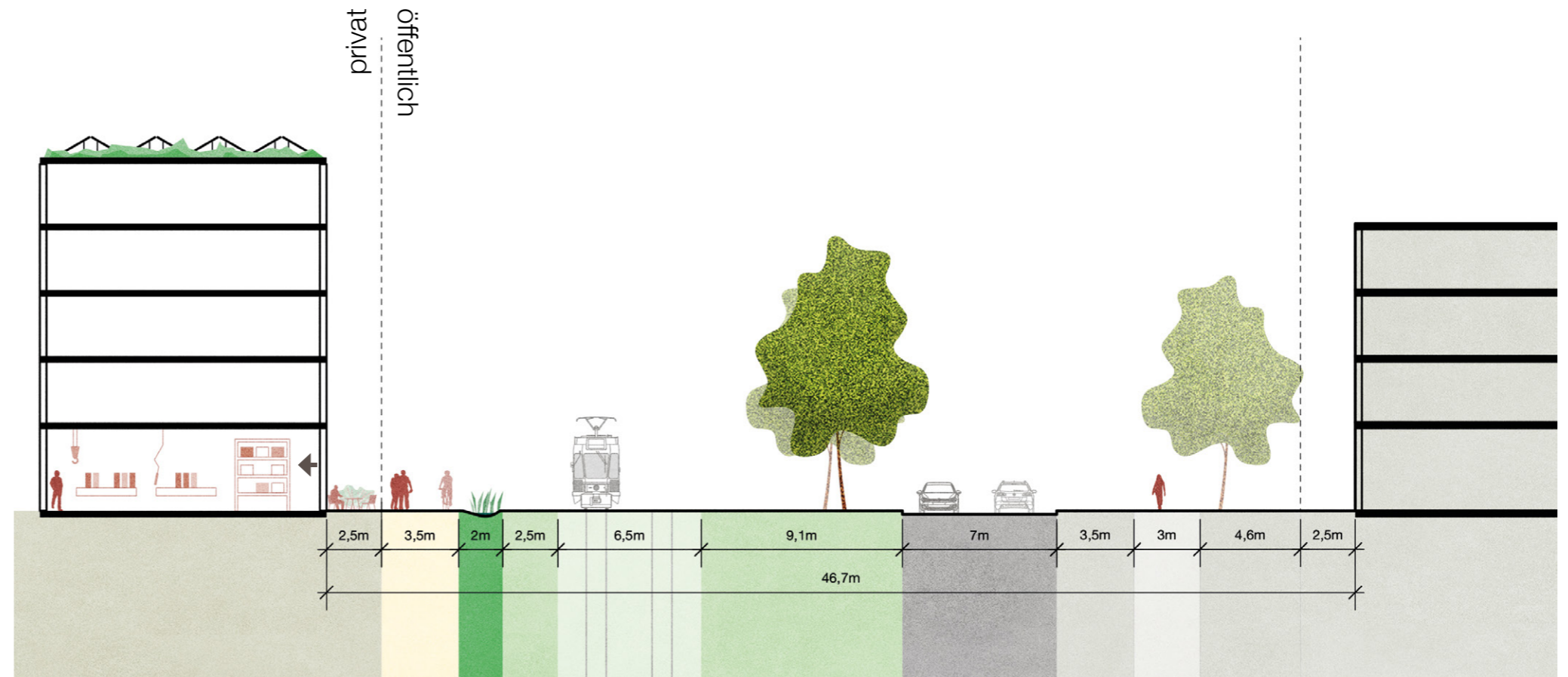
**Quartiersloop**  
multicodiert,  
zwischen  
Schollen &  
Freiraum  
vermittelnd

**Landschaftspark**  
Extensiver Freiraum mit intensiven  
Bereichen, modelliert  
mit Retentionsflächen

**Wohnweg**  
Erschließung  
der Gebäude  
und Teil des  
Wegesystems

**Duplex  
Wohnen am  
Park**  
4-geschossig,  
Erschließung  
von Außen

# Regelschnitt B **Park**



**Geschossbau**  
private Vorzone grenzt  
an Erschließungsweg  
Gebäudeerschließung  
von Außen

**Fuß- & Radweg**  
gem. Planungen  
Stadt Cottbus

**Tram Trasse**  
gem. Planungen  
Stadt Cottbus

**Nordring**  
Bestand

**BTU Erweiterung**  
**Teilbereich 2**  
gem. Planungen  
Stadt Cottbus

# Regelschnitt C Nordring

Kategorien	Fläche in m <sup>2</sup>	Prozentualer Anteil an Gesamtfläche
<b>Bemessungsfläche Gesamt</b>	<b>238.260</b>	<b>100 %</b>
<b>Öffentliche Grünflächen</b>	<b>65.760</b>	<b>28 %</b>
Davon Parkflächen inkl. großen Retentionsflächen	40.360	17 %
Davon äußeres Straßen- & Trambegleitgrün Nordring/ Sielower Landstraße	13.370	6 %
Davon inneres wohnwegbegleitendes Quartiersgrün	10.000	4 %
Davon Spiel- & Sportflächen	2.030	1 %
<b>Öffentliche Erschließungsflächen</b>	<b>37.250</b>	<b>16 %</b>
Davon Wohnwege, Fußwege, Platzflächen, MIV-Zufahrten	32.200	14 %
Davon Tram-Trasse & Haltestellen	5.050	2 %
<b>Nettobauland</b>	<b>135.250</b>	<b>57 %</b>
<b>Nettobauland Mischnutzung</b>	<b>105.850</b>	<b>44 %</b>
<b>Davon Bebaut</b>	<b>53.900</b>	<b>23 %</b>
<b>Private Grünflächen</b>	<b>51.950</b>	<b>22 %</b>
Davon gemeinschaftliche Flächen	20.800	9 %
Davon private Vorzonen & private Gärten	31.150	13 %
<b>Nettobauland Gemeinbedarf</b>	<b>29.400</b>	<b>12 %</b>
<b>Davon Bebaut</b>	<b>11.600</b>	<b>5 %</b>
Davon Freiflächen	17.800	7 %



# Flächenkennwerte Quartier

	Scholle A Produktive Scholle m <sup>2</sup>	Scholle B Bildungsscholle m <sup>2</sup>	Scholle C Nachbarschaftsscholle m <sup>2</sup>	Scholle D Innovationsscholle m <sup>2</sup>	Scholle E Eingangsscholle m <sup>2</sup>	<b>GESAMT</b>	<b>Anteil</b>
<b>BGF Wohnen</b>	<b>18.470</b>	<b>0</b>	<b>28.910</b>	<b>33.479</b>	<b>32.776</b>	<b>113.635</b>	<b>44 %</b>
Geschossbau	16.684	0	24.926	31.895	31.720	105.225	93 %
RH/Duplex	1.786	0	3.984	1.584	1.056	8.410	7 %
Wohneinheiten	181	0	281	332	326	<b>1.120</b>	
<b>BGF Gewerbe</b>	<b>13.837</b>	<b>0</b>	<b>19.585</b>	<b>33.457</b>	<b>29.812</b>	<b>96.691</b>	<b>38 %</b>
Anteil EZH inkl. Nahversorger						8.200	8 %
Anteil Büro						41.000	42 %
Anteil Forschung						13.500	14 %
Anteil Produzierendes Gewerbe						16.000	17 %
Anteil Hotel						8.000	8 %
Anteil Freizeit/Sport						10.000	10 %
<b>BGF Bildung</b>		<b>23.800</b>			<b>1.800</b>	<b>25.600</b>	<b>10 %</b>
Gemeinschaftsschule		10.800				10.800	42 %
Grundschule		5.200				5.200	20 %
Hort		2.600				2.600	10 %
Turnhalle		2.800				2.800	11 %
Kitas		2.400			1.800	4.200	16 %
<b>BGF Quartiersgaragen (Hochbau)</b>	<b>6.550</b>			<b>5.000</b>	<b>9.500</b>	<b>21.050</b>	
<b>BGF Gesamt</b>	<b>38.857</b>	<b>23.800</b>	<b>48.495</b>	<b>71.936</b>	<b>73.888</b>	<b>256.976</b>	<b>100 %</b>
<b>Nettobauland</b>	<b>15.777</b>	<b>27.600</b>	<b>37.131</b>	<b>27.186</b>	<b>26.445</b>	<b>134.139</b>	
<b>GFZ</b>	<b>2,46</b>	<b>0,86</b>	<b>1,31</b>	<b>2,65</b>	<b>2,79</b>	<b>1,92</b>	

# Flächenkennwerte Gebäude

# Rahmenplanung Stadtfeld Cottbus

Stand 05.03.2024

**studio  
wessendorf**

Danziger Straße 88  
10405 Berlin  
T +49(0)30 98 37 32 54  
mail@studio-wessendorf.de



Stadtverwaltung Cottbus/Chósebus  
Fachbereich Stadtentwicklung  
Technisches Rathaus  
Karl-Marx-Straße 67  
03044 Cottbus