

Städtebauliche Rahmenplanung Stadtfeld Cottbus

ERLÄUTERUNGSBERICHT

Ausgangslage und Aufgabe

Die Entwicklung des Stadtfeldes ist im Kontext des aktuellen Strukturwandels Cottbus' von einer durch den Bergbau geprägten Region hin zu einem modernen Innovations- und Technologiestandort zu sehen und befindet sich innerhalb des Kernbereiches des künftigen „Lausitz Science Park“ (LSP). Für die Stadt Cottbus/Chósebuz wird bis 2040 ein Bevölkerungswachstum vorausgesagt.

Das ca. 26 ha große, sichelförmige Areal des Stadtfeldes liegt nördlich des Zentralcampus' der BTU, direkt an der Hauptverkehrsstraße „Am Nordring“. Bis zu dieser Grenze wird sich der BTU Campus im Rahmen der Etablierung des „Lausitz Science Park (LSP)“ erweitern und Ansiedlungen von außeruniversitären Forschungseinrichtungen Raum geben. Darüber hinaus wird im Westen der Technologie- und Innovationspark (TIP) ausgebaut. Im Norden grenzt die vornehmlich durch Einfamilienhäuser der 30er Jahre bebaute Windmühlensiedlung an, die östlich des Bearbeitungsgebietes in eine Wohnsiedlung der 50er Jahre mit drei- bis viergeschossigen Zeilen übergeht.

Als Einflugschneise des ehemaligen Militärflugplatzes Cottbus/Chósebuz Nord ist das Gelände bislang baulich kaum genutzt und überwiegend durch Brachflächen, Garagen- und Kleingartenanlagen, einzelne Wohnhäuser und ähnliche Nutzungen gekennzeichnet. Entlang der Sielower Landstraße befinden sich Geschosswohnungsbauten sowie ein Einzelhandelsstandort mit Neubauplänen. Der westliche Bereich ist eher durch eine ungeordnete Grün- und Freiraumstruktur mit Offenlandcharakter gekennzeichnet.

Auf dem Areal sollen 1.100 Wohnungen geschaffen werden, die durch ihre Nähe zur zukünftigen Arbeitswelt des neuen Wirtschafts- und Wissenschaftsstandort besonders für Fachkräfte und Studierende attraktiv sind. Darüber hinaus sollen ein Schulcampus mit Grundschule, weiterführender Schule und Turnhalle, sowie Kitas und gebietsinterne Versorgungs- und Dienstleistungsangebote geplant werden. Zusätzlich ist ein Fokus auf bauliche Nutzungen zu setzen, die eine enge funktionale Vernetzung mit dem Wissenschaftsstandort ermöglichen.

Der städtebauliche Rahmenplan soll als Struktur- und Gestaltungsplan die Grundlage für den aufzustellenden Bebauungsplan "Stadtfeld" bilden. Parallel wurde in enger Abstimmung zur Rahmenplanung ein integriertes energetisches Quartierskonzept (enQEK) erarbeitet. Ziel ist die Entwicklung eines urbanen und modernen Stadtquartiers, welches den besonderen Zielen des Umwelt- und Klimaschutzes sowie der Stadtgestaltung und Baukultur Rechnung tragen soll.

Machbarkeit

Maß und Art der Nutzung

Eine vorgeschaltete Machbarkeitsstudie hat gezeigt, dass bei Zugrundelegung einer adäquaten baulichen Dichte neben den abzubildenden 1.100 Wohneinheiten und dem Schulcampus viel Spielraum und Flächenressourcen für die Gestaltung eines zusammenhängenden großzügigen Freiraums und weiterer Nichtwohnnutzungen im Verhältnis eines Mischgebiets vorhanden ist.

Leitbild

Das neue Stadtquartier gliedert sich in fünf einzelne Schollen, die von einem abwechslungsreichen, großzügigen und naturnahen Grünraum umspült und zusammengebunden werden. Der naturnahe Park setzt sich aus einer mäandrierenden Sequenz von Grünräumen zusammen, knüpft an das bestehende Straßennetz der Windmühlensiedlung an und lenkt Richtungen und Bewegungen bewusst um, um Räume zu schließen und deren Aufenthaltsqualität zu steigern. Von der Straße Am Nordring aus, die grundsätzlich ihren Charakter einer Durchgangsstraße behalten wird, zeigt sich das Quartier vielfältig. Der Straßenraum wird im Zusammenspiel mit der zukünftigen, gegenüberliegenden Bebauungskante in unterschiedliche Sequenzen gefasster und offenerer Bereiche mit unterschiedlich tiefen Einblicken in das Quartier gegliedert.

Die Schollen leiten sich zu dem jeweiligen angrenzenden Kontext ab und bekommen aufgrund Ihrer unterschiedlichen Lagen verschiedene Identitäten, Programmierungsschwerpunkte und bauliche Dichten. So könnte zum Beispiel die zentrale Scholle im Süden durch wohnverträgliche Forschungseinrichtungen „geimpft“ werden und so einen funktionalen Zusammenhang zur zukünftigen BTU Erweiterung herstellen, die westliche Scholle hingegen eher produktiv sein.

Programmierung

Das Stadtquartier soll mehr als ein Wohnquartier sein. Durch seine Lage im Übergangsbereich zwischen bestehenden Wohnquartieren, dem Uni-Campus und den Zukunftsquartieren kommt ihm eine vermittelnde Rolle zu. Die verschiedenen Nutzungen der in sich eher monofunktionalen Nachbarn strahlen über die Ränder hinaus in das neue Quartier und sollen sich dort zu einer urbanen Nutzungsmischung überlagern. Dabei soll die neue Struktur des Stadtfeldes resilient sein und flexibel Nutzungsanpassungen zulassen.

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, womit ein Zusammenhang zur angrenzenden Windmühlensiedlung geschaffen wird.

Ausgehend von der Ankernutzung des bestehenden Nahversorgers erhält die südöstliche Scholle ergänzenden, kleinteiligen Einzelhandel, der den Bereich um das Entrée Am Nordring bis zum inneren Quartiersplatz bespielt. Die quartiersinterne Versorgung öffnet sich somit auch nach außen.

Die zentrale Scholle im Süden wird durch wohnverträgliche Forschungseinrichtungen „geimpft“, die einen funktionalen Zusammenhang zur zukünftigen BTU-Erweiterung herstellt. Darüber hinaus soll hier ein Hotel Gäste beherbergen.

Die östliche Scholle formt ein Stadtentrée am Kreisverkehr und bietet sich aufgrund seiner verkehrlich exponierten Lage für eine robustere, eher produktive Nutzung im Dialog mit dem TIP an. Zum angrenzenden Wohngebiet im Norden wird ein auf einen sanften Übergang geachtet.

Die mittlere Scholle im Norden wird durch den 3 ha großen Schulcampus abgebildet. Die beiden Schulbaukörper (Grundschule im Osten und westliche weiterführende Schule) spannen am Grünzug einen Platzraum auf. Von diesem grünen Schulentrée aus sollen beide Schulen und eine gemeinsame Kantine mit Außengastronomie erschlossen werden. Im Sinne des aktuellen Diskurses und einer ressourcensparenden und urbanen Doppelnutzung könnte sich Kantine wie auch die gemeinsam genutzte Mehrfeldsporthalle mit verlängerten Öffnungszeiten für die Allgemeinheit öffnen.

Bebauungsstruktur

Die Bebauungsstruktur ist im Durchschnitt gut viergeschossig und eine hybride Blockrandbebauung, die je nach Lage einen höheren Grad an Offen- oder Geschlossenheit hat. Die Gebäudehöhen staffeln sich von Norden, wo mit einer überwiegend Zwei- bis Dreigeschossigkeit der Maßstab der angrenzenden Windmühlensiedlung aufgegriffen wird, nach Süden zur Straße am Nordring mit in der Regel fünf bis sechs Geschossen und einigen Höhenakzenten nach oben. Besondere Lagen am Grünraum werden mit bis zu achtgeschossigen Höhenakzenten markiert. An den Stadtentreés im Westen und Osten treten 12-geschossige Hochpunkte in einen quartiersübergreifenden gesamtstädtischen Dialog.

Baufelder verschiedener Größen und die Gebäudestruktur des variierenden offenen Blockrandes schaffen eine resiliente Struktur, die zusammen mit hybriden Gebäuden das Grundgerüst eines typologisch vielfältigen, höchst flexiblen Stadtkörpers bildet. Die Erdgeschosszonen sollten vor allem an den neuralgischen Knoten, Promenaden und Quartiersplätzen flexibel ausgebildet sein und sowohl für gemeinschaftliche, gewerbliche Nutzungen oder auch Wohnnutzung zu geeignet sein. (Ebenerdig erschlossen, keine Hochparterre und ausreichend dimensionierte Geschosshöhe)

Parklandschaft

Es ist das Ziel, viele der bestehenden Vegetationselemente, die noch weiter innerhalb einer extern zu erstellenden ökologischen Potenzialanalyse bewertet werden, 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 als innerer Loop eine attraktive Grünverbindung durch das Quartier darstellt. Abzweigende und sich mit dem Wegenetz der Umgebung verbindende Wege verknüpfen das Quartier engmaschig. Zwei Mobilitätsstationen an den beiden vorgesehenen MIV-Zufahrten am Nordring bilden einen Auftakt und verknüpfen den Loop mit dem ÖPNV und der Promenade am Nordring.

Die beiden Bereiche, an denen jeweils drei Schollen aufeinandertreffen, verdichten sich zu neuralgischen Knoten, an denen die Eckbebauungen der einzelnen Nachbarschaften in einen räumlichen Dialog treten und eine Schollen übergreifende Brücke herstellen. Hier sollen aktive Erdgeschossnutzungen wie z. B. die Eingänge der Schulen, gastronomische Angebote an Spielplätzen oder Gemeinschaftsräume innovativer Wohnprojekte den Park beleben und urbane Akzente setzen.

Erschließungs- und Mobilitätskonzept

Das Quartier bietet ein feinstufig hierarchisiertes, gut verknüpftes Wegenetz für den Langsamverkehr (s. auch Freiraumkonzept/ Park), das über die beiden Mobilitätsstationen an den neuen Haltestellen der verlängerten Straßenbahn angeknüpft ist und somit sehr 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. Alternativ kann eine kleine Quartiersgarage am nördlichen Ernst-Heilmann-Weg zugeschaltet werden. Um den Alltagsverkehr im Stadtfeld frei vom MIV zu halten und „Ausladeverkehre“ zu vermeiden, wird ein quartierinternes Sharing-System vorgeschlagen, welches aus wohnortnahen Mobilitätspunkten (lokale Angebote aus Lastenrädern, Fahrräder, E-Scooter etc.) mit zentralen Mobility-Hubs (lokale Angebote ergänzt durch überlokale Angebote aus Pkw, Vans) in den Quartiersgaragen interagieren und somit bequeme Umlademöglichkeiten garantieren. Die Quartiersgaragen beherbergen ebenfalls Logistik-Hubs für den Lieferverkehr, sowie Lieferstationen.

Über das innere Netz mischgenutzter Wohnwege und Promenaden, die beispielsweise durch Abpollerung direkt nach den Quartiersgaragen vom MIV freigehalten werden, können alle Baufelder im Ausnahmefall angedient werden. Die Entsorgung erfolgt kranzartig über Stiche von außen. 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.

Freiraumkonzept Schollen

Der verkehrsberuhigte Ansatz erhöht die Lebensqualität im Inneren des Quartiers maßgeblich und schafft einen hohen Gestaltungsspielraum für eine multicodierte Freiraumgestaltung. Jede Scholle erhält einen zentralen Nachbarschaftsplatz. Schmale Wohnwege zwischen den Gebäuden lassen viel Platz für Vorgärten und einen breiten einseitigen Grünstreifen, der für das Regenwassermanagement genutzt werden kann und dessen Dimensionierung eine freie, landschaftliche Baumstellung zulässt, die sich visuell mit dem natürlichen Baumbild des Parks verbindet.

Die Baufelder sollen durch unterschiedliche Erschließungsarten ihrer Lage im Stadt- und Landschaftsraum gerecht werden: Vor allem an Promenaden und Plätzen werden die Gebäude klassisch von außen erschlossen (inkl. Feuerwehr), innere Hoferschließungen sollen hingegen dort zum Einsatz kommen, wo sanfte Übergänge zu Grünräumen geschaffen werden.

Entwicklung

Grundsätzlich stellen die einzelnen Schollen baulich sinnhafte Entwicklungseinheiten dar, die eine flexible und stufenweise Entwicklung des Stadtfeldes zulassen. Knapp die Hälfte des Grundes gehört der Stadt Cottbus, befindet sich im Wesentlichen in der westlichen Hälfte des Areals und eignet sich damit für eine schnelle Entwicklung wie der frühzeitig benötigte Schulcampus und das westliche Entrée.

Die restlichen Flurstücke sind kleinteilig parzelliert, vorwiegend in privater Hand und durchstreut von Grundstücken der BIMA und des Landes Brandenburg.

Nachhaltigkeit

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

Der hohe Anteil verdichteten Wohnungsbaus führt zu einem geringen Flächenverbrauch und Nachwachsende, wiederverwendete und recycelbare Baumaterialien (cradle to cradle) wie z. B. Holz und Holzhybridstoffe sollten bevorzugt zum Einsatz kommen und in einem Gestaltungskonzept fixiert werden.

Die Ausdifferenzierung der Parklandschaft von extensiv zu intensiv, die Integration von Solitärbäumen, Baumgruppen und kleinen Wäldchen sowie trockene und feuchte Standorte durch Regenwasserspeicherung bieten der Flora und Fauna diverse Lebensräume. Vorhandene Baumstrukturen und Biotope werden integriert und von Bebauung freigehalten.

Einheit und Vielfalt

Der Entwurfsansatz leitet sich aus der Heterogenität und Vielfalt des bestehenden und zukünftigen Kontexts ab, die in dem neuen Quartier zu einer ausdifferenzierten urbanen Mischung verdichtet werden. Die Bebauungsdichten und -höhen der einzelnen Schollen variieren stark und führen

zusammen mit den jeweiligen intendierten spezifischen Nutzungsschwerpunkten per se zu sehr unterschiedlichen Identitäten und Atmosphären.

Dem Landschaftspark kommt dabei eine vereinheitlichende Funktion zu. Er bettet die einzelnen Schollen ein und bietet ein übergeordnetes Angebot gemeinschaftlicher Orte. Sein naturnaher Charakter soll das Quartier prägen und bis in das Innere der einzelnen Schollen eindringen. Ein Gestaltungskonzept und Regelwerk sowohl für den öffentlichen Freiraum als auch die Bebauung sowie deren Programmierung sollte in einem späteren Planungsschritt entwickelt werden und dabei helfen, ein ausbalanciertes Maß an Vielfalt und Einheit für das Quartier herauszuarbeiten.