

Bebauungsplan Cottbus Nr. N/29/67 Wohnanlage „Am Spreebogen“ (ehem. Schlachthof Cottbus)

Planungsanlass

Im Stadtumbaukonzept der Stadt Cottbus (STUK) ist das Plangebiet als Aktivierungsgebiet ausgewiesen. Die derzeit brachliegende Fläche ist ein innerstädtisches Areal mit hoher Lagegunst und wird als Potenzial für die Verbesserung des Angebotes an eigentumsbildendem Wohnungsneubau angesehen. Die Entwicklung des Gebietes wird von einem ortsansässigen Bauunternehmen angestrebt.

Planungsziel

Kommunales Planungsziel ist die Umnutzung der brachliegenden, bis Anfang der 90er Jahre als Schlachthof genutzten Baufläche. Vorrangig soll mit der Umnutzung ein zentrumsnahes Angebot an anspruchsvollem Wohneigentum von hoher städtebaulicher, ökologischer und wohnfunktioneller Qualität geschaffen werden. Ein Wohnen in guter Nachbarschaft und mit vielen Möglichkeiten individueller Entfaltung ist das Ziel der Projektentwicklung und für den städtebaulichen Entwurf. Die Lage an der Spree ist dabei ein wesentliches und identitätsstiftendes Merkmal. Wasser könnte sich darüber hinaus auch als blauer Faden des Gesamtprojektes erweisen.

Die Bebauung soll überwiegend von Wohnnutzung geprägt werden und sich großzügig hinsichtlich des Umfangs und der Qualität der gemeinschaftlichen und privaten Freiflächen erweisen. In einer drei- bis viergeschossigen Architektur soll ein Mix aus gereihten Häusern und Einzelhäusern für jeweils nicht mehr als 8 Familien und eine städtebauliche Hochwertigkeit und Exklusivität erreicht werden. Die ökologische Ausrichtung des Wohnungsbaus soll sich in der Realisierung von Niedrigenergiehäusern, Sonnenenergienutzung, dem Einsatz der Gas-Brennwert-Technik und der Nutzung des Wassers (Regen- / Spreewasser) widerspiegeln.

Mit dem Projekt wird eine Wohnnutzung angestrebt, die ein Gefühl von Leben wie im Urlaub schafft. Daher sind sowohl erholsame Ruhe und abgeschiedene Privatheit als auch Möglichkeiten der menschlichen Begegnung, des Präsentierens und Flanierens anzubieten. Um diese Urlaubsstimmung zu schaffen, sind kleine dienstleistende Einheiten (Tagesbar, Vereinsclub, Wochenendcafé) möglich, die sich an Plätzen bzw. in Verbindung mit dem Wasser situieren sollen. Wichtige Teile des Plangebietes sollen städtisch anmuten und das Gebiet mehr als ein reiner Ort des Siedelns sein.

Die Hauptwege des Gebietes sollen an den Spreegrünraum angeschlossen werden. Eine Sonnenpromenade entlang der Spree soll den Erholungs- und Bewegungsraum für die Allgemeinheit erweitern. Bei Erhalt des Turmes soll dieser wie ein freistehender Campanile einen öffentlichen Platz, quasi ein Zentrum des Gebietes markieren.

Beruhigt gestaltete Verkehrsflächen sollen sich in Richtung Spree orientieren und für den allgemeinen Fußgängerverkehr durchlässig sein. Ansonsten müssen sie die für Eigentümerzufahrt und Sonderfahrzeuge notwendige Funktionalität aufweisen und sollen als Mischnutzungsbereiche in privater Trägerschaft nur langsam zu befahren sein.

Der Mix aus verschiedenen Bau- und Wohnformen soll durch ein vielfältiges Angebot an Bebauungsmöglichkeiten entstehen. Es sind folgende Typologien vorgesehen:

- Große Villen auf Parzellen über 1.000 m²
- Stadtvillen auf Parzellen bis 750 m²
- Apartmenthäuser mit ETW (Arbeitstitel „Provence“)
- Doppelhäuser
- Gereimte Häuser unterschiedlicher Anliegerbreite