

Spremberger Vorstadt 

Cottbus_Deutschland

Vordiplom Integriertes Studienprojekt SoSe 04



Das Projektgebiet befindet sich südlich der Cottbusser Innenstadt im Bereich der nördlichen Spremberger Vorstadt. Die städtebauliche Problematik besteht in der Isolation in dem von großen Verkehrsstrassen umgebenen und von großmaßstäblichen Wohnscheiben aus der DDR-Zeit geprägten Gebiet.

Thematische Schwerpunkte im Entwurfsprozess:

- Umgang mit verschiedenen Typologien und Bebauungsmaßstäben zur Erreichung gemischter Bewohnerstrukturen
- Umgang mit Stadtfeldern / Beziehung zu angrenzenden Gebieten
- Ausarbeitung von privaten Freiräumen und deren Zonierung in öffentlich zugängliche und nicht öffentlich zugängliche Bereiche
- Wegebeziehungen mit umliegenden Gebieten und innerhalb des Gebietes
- Umgang mit dem Gegensatz von Geschlossenheit und Afgelöstheit im Städtebau / Reaktion auf verschiedene Raumsituationen der Nachbarquartiere

Anwendung planerischer Grundlagen:

- Ausarbeitung von Maß und Art der baulichen Nutzung
- Erarbeitung eines Verkehrskonzeptes / Stellplatznachweis
- Anwendung der planungsrechtlichen und baurechtlichen Grundlagen / Bauleitplanung: Flächennutzungsplan und Bebauungsplan



Masterplan

Legende

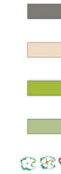
Zu erhaltende Altbauten

Neubau

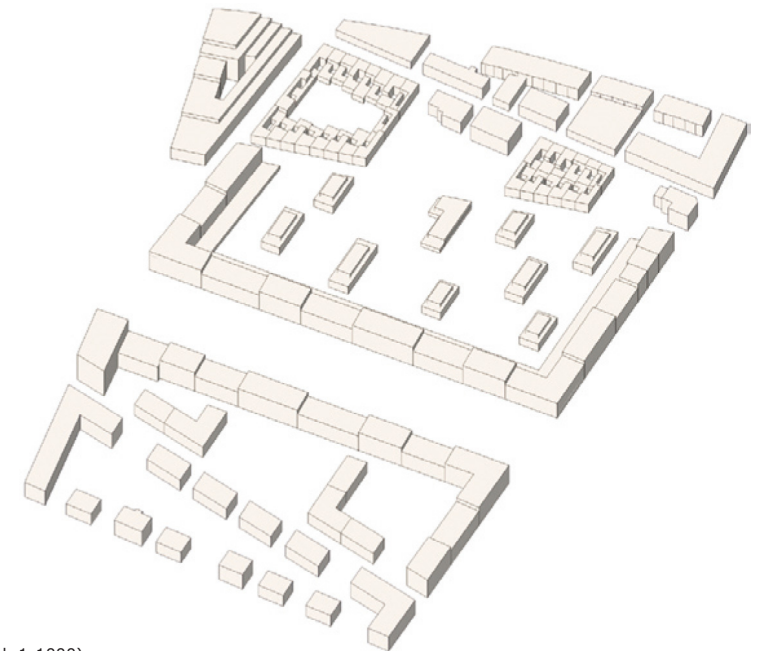
Private Grünflächen

Öffentliche Grünflächen

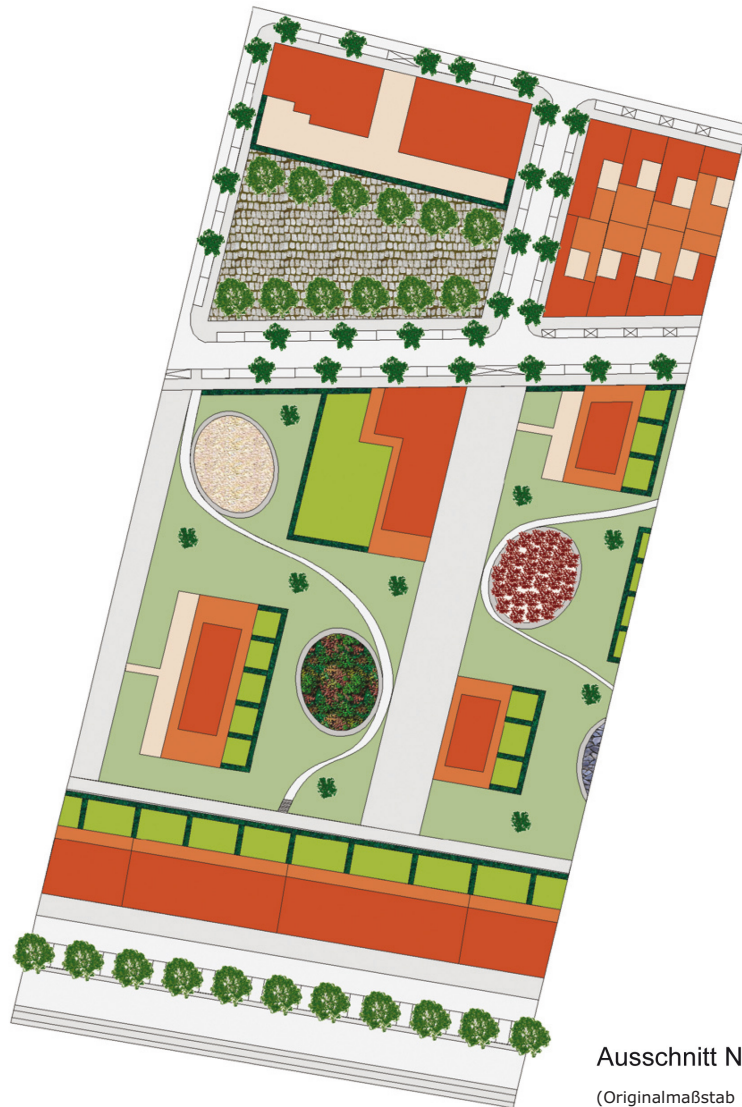
Bäume



Wesentliche Entwurfsmerkmale sind die Wegebeziehungen und die sich daraus ergebenden Stadtfelder, die Fassung der Bahnschienen, das Vorhandensein eines öffentlichen Platzes im Nord- und Südteil des Entwurfsgebietes sowie die geschlossenen Kanten entlang der Hauptverkehrsachsen. Die Stadtfelder weisen unterschiedliche Typologien sowie unterschiedliche Freiraumqualitäten auf. Insgesamt gibt es eine Auflockerung der Baustruktur gegen Süden hin zur Sprenberger Vorstadt.



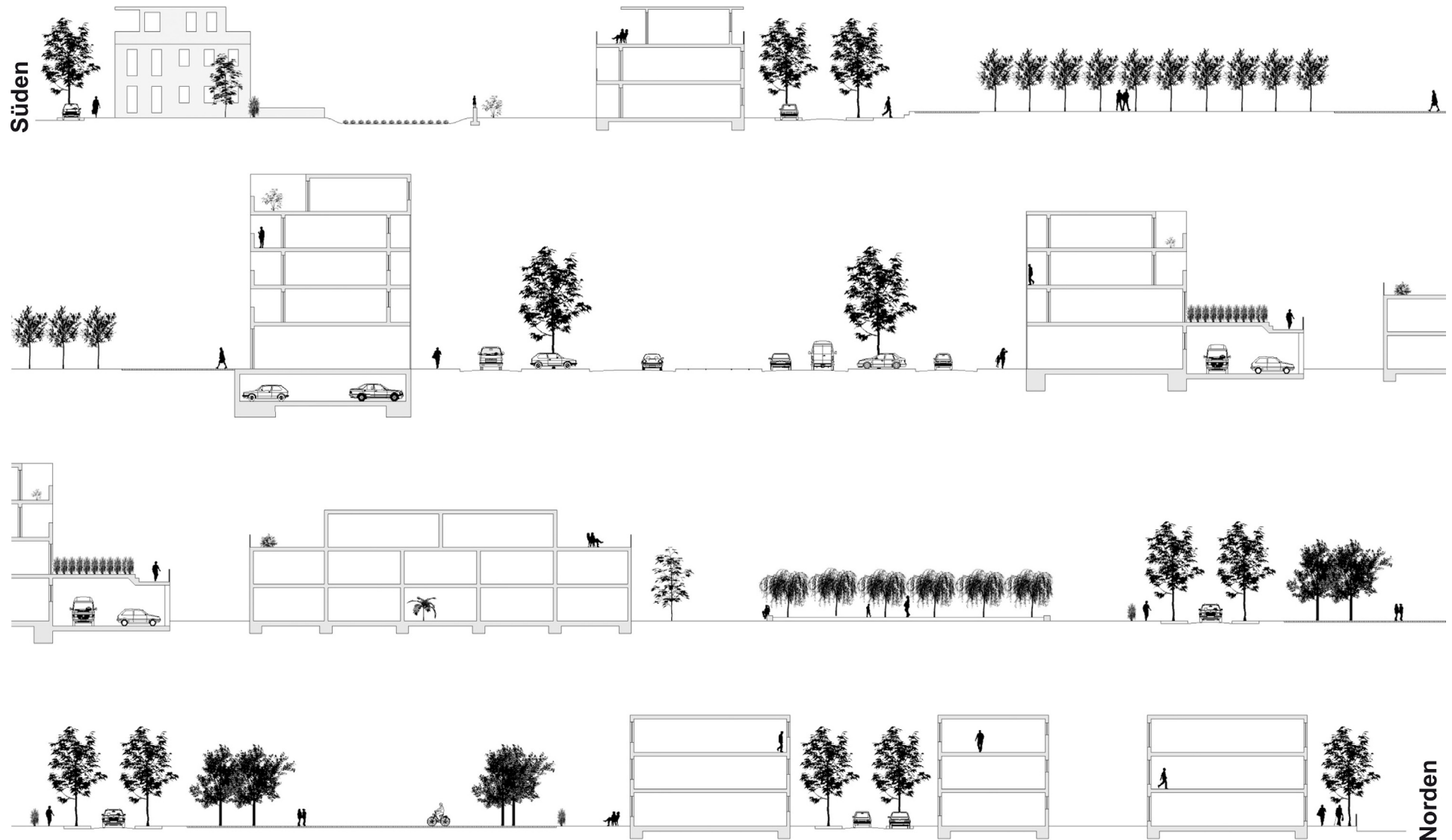
(Originalmaßstab 1:1000)

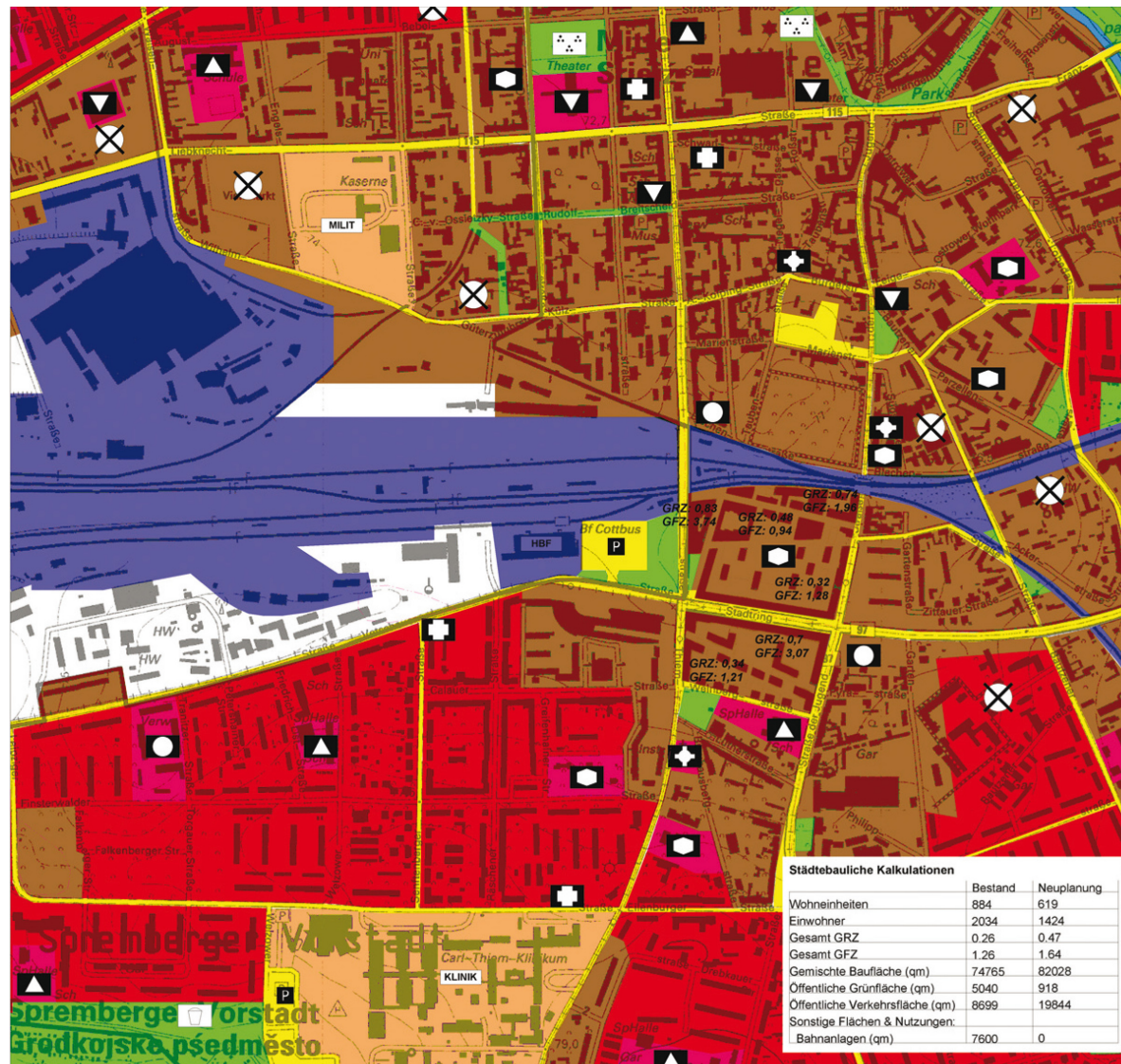


Ausschnitt Nordfeld
(Originalmaßstab 1:500)

Ausschnitt Südfeld
(Originalmaßstab 1:500)







Zeichenerklärung

Bauflächen

- Wohnbauflächen
- Gemischte Bauflächen
- Gewerbliche Bauflächen
- Sonderbauflächen
- MILIT Militärfächen
- HBF Bahnhof
- KLINIK Kliniken

Verkehrsflächen

- Hauptverkehrs-, Hauptsammelstrassen
- P Flächen des ruhenden Verkehrs
- Bahnanlagen
- Straßenbahn

Flächen für den Gemeinbedarf

- Gemeinbedarfsflächen
- ▲ Schule
- ◻ Soziales
- + Gesundheit
- ▼ Kultur
- Öffentliche Verwaltung
- ✳ Kirche

Grün- und Freiflächen

- Grün- und Freiflächen
- ▲▲ Parkanlage

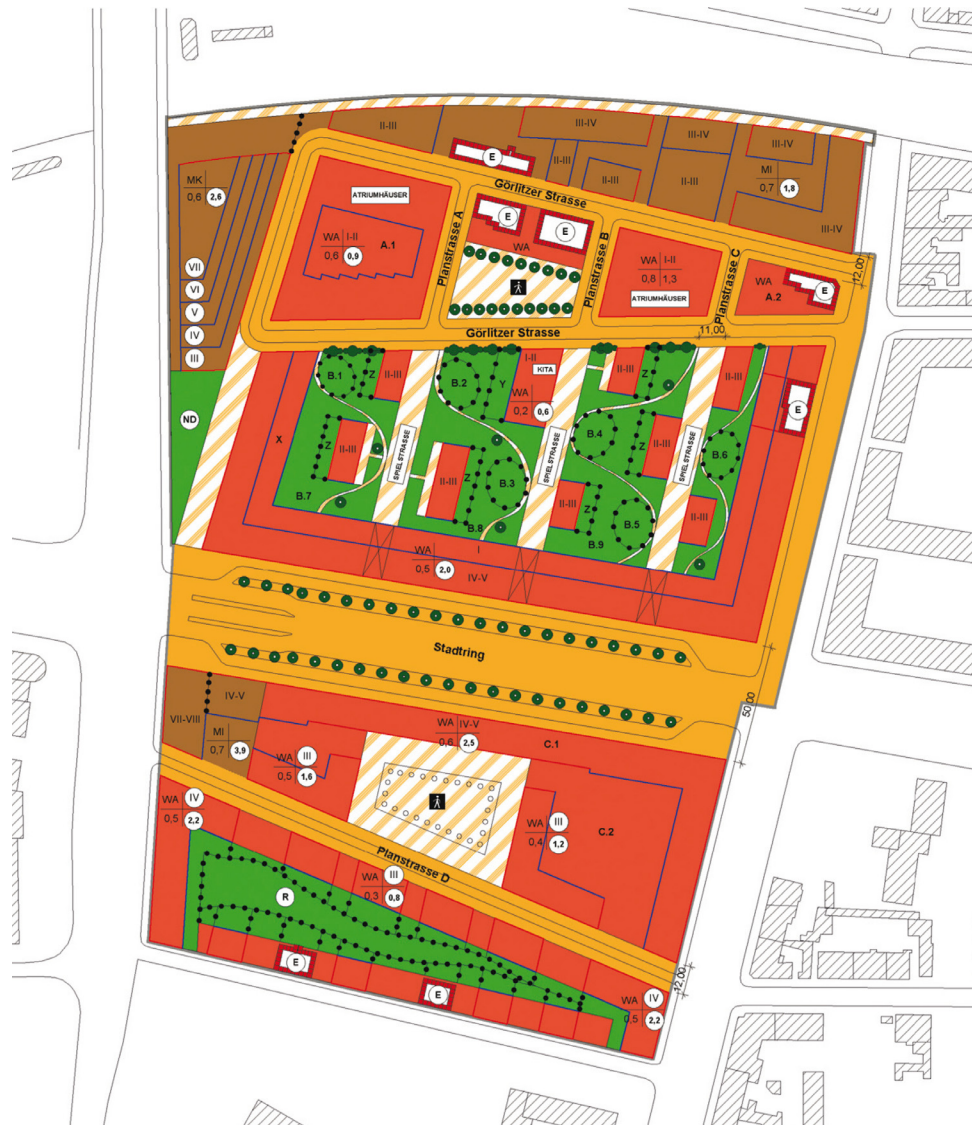
Sonstiges

- ✕ Für bauliche Nutzung vorgesehene Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind

Teil-Flächennutzungsplan der Stadt Cottbus

Josiane Meier 2119787 & Nikola Vujovic 2106553

	Bestand	Neuplanung
Wohneinheiten	884	619
Einwohner	2034	1424
Gesamt GRZ	0.26	0.47
Gesamt GFZ	1.26	1.64
Gemischte Baufläche (qm)	74765	82028
Öffentliche Grünfläche (qm)	5040	918
Öffentliche Verkehrsfläche (qm)	8699	19844
Sonstige Flächen & Nutzungen:		
Bahnanlagen (qm)	7600	0



Bebauungsplan

Legende

Art und Mass der baulichen Nutzung, Baulinien, Baugrenzen

Allgemeine Wohngebiete	WA
Mischgebiete	MI
Kerngebiete	MK
Geschossflächenzahl	z.B. 1,2
Grundflächenzahl	z.B. 0,7
Zahl der Vollgeschosse	
als Höchstgrenze	z.B. III
als Mindest- und Höchstgrenze	z.B. IV-V
zwingend	z.B. IV
Baulinie	—
Baugrenze	—

Verkehrsflächen

Strassenverkehrsflächen	—
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	—
z.B. Fussgängerbereich	—
z.B. Spielstrasse	—

Öffentliche und private Grünflächen

Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen und Sträuchern

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen	—
Anpflanzen	—
Bäume	—
Sträucher	—
Zu erhaltendes Naturdenkmal	—

Stadterhaltung

Sonstige Festsetzungen

Besonderer Nutzungszweck von Flächen	—
z.B. Kindertagesstätte	—
z.B. Regenwasserrückhaltebecken	—
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung	—
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes	—

Textliche Festsetzungen

- In den allgemeinen Wohngebieten sowie in den Mischgebieten und im Kerngebiet sind Tankstellen nicht zulässig.
- Auf den Flächen A.1, A.2, B.7-B.9 und C.2 ist ein Mulden-Rigolensystem als Zwischenspeicher für das in den allgemeinen Wohngebieten auf Dachflächen anfallende Niederschlagswasser anzulegen.
- Im allgemeinen Wohngebiet direkt nördlich des Stadtrings ist auf der Fläche X nur die Errichtung von überdachten Stellplätzen im Sinne des § 14 BauNVO zulässig. Die Dachfläche ist so zu gestalten, dass sie als private Grünfläche für die Wohnungen im 1. Obergeschoss der angrenzenden Gebäude zu nutzen ist. Die begrünte Dachfläche ist in Abständen von maximal 30m mit Treppen an die angrenzende ebenerdige private Grünfläche anzubinden.
- Im Gebäude im Kerngebiet ist die für die Nutzung des Gebäudes notwendige Anzahl von Stellplätzen im Gebäude zu gewährleisten. Eine Tiefgarage ist nicht zulässig.
- Unter den Gebäuden im Mischgebiet südlich des Stadtrings ist die für die Nutzung der Gebäude notwendige Anzahl von Stellplätzen in einer Tiefgarage zu gewährleisten. Die Tiefgaragein- und -ausfahrt muss sich im Gebäude direkt an der Weinbergstrasse befinden und ist so zu gestalten, dass sie sich gestalterisch in die Fassade einbindet.
- Unter den auf der mit C.2 gekennzeichneten Fläche befindlichen Gebäuden im allgemeinen Wohngebiet südlich des Stadtrings ist eine Tiefgarage für die zur Nutzung der Gebäude notwendige Anzahl von Stellplätzen zu errichten. Die Tiefgaragein- und -ausfahrt muss sich im Gebäude direkt an der Weinbergstrasse befinden und ist so zu gestalten, dass sie sich gestalterisch in die Fassade einbindet.
- Im gesamten Plangebiet sind Flachdächer und Dächer mit einer Neigung von bis zu 15 Grad vorzusehen. Alle Dächer sind im Sinne des § 14 der BauNVO zu begrünen. Dies gilt nicht für technische Einrichtungen und Beleuchtungsflächen.
- Die Gebäude auf der allgemeinen Wohnbaufläche mit der Zweckbestimmung PATIOHÄUSER müssen zu den Strassen hin zweigeschossig errichtet werden. Für jedes Patiohaus ist mindestens ein Stellplatz im Haus vorzusehen. Die Stellplätze sind durch Tore zum öffentlichen Strassenraum abzugrenzen. Die Tore sind so zu gestalten, dass sie sich gestalterisch in die Fassade einbinden.
- Die Spielstrassen im allgemeinen Wohngebiet direkt nördlich des Stadtrings sind mit Kopfsteinpflaster zu befestigen. Die Fugen zwischen den Steinen dürfen nicht versiegelt werden. In jeder Spielstrasse sind maximal 15 Stellplätze zulässig. Die in den Grünflächen anzubringenden Wege sind wasserdurchlässig zu befestigen.

- Die Spielstrassen im allgemeinen Wohngebiet direkt nördlich des Stadtrings sind in Form von Durchlässen durch das Gebäude an den Stadtring anzubinden. Diese Durchlässe sind für die Nutzung durch den motorisierten Verkehr nicht zulässig. Die Deckenhöhe der Durchlässe darf eine lichte Höhe von maximal 4m nicht überschreiten. Die Breite der Durchlässe darf 4m nicht unterschreiten und 8m nicht überschreiten. Die Durchlässe sind mindestens 0,4m höher als die beidseitig angrenzenden Flächen anzulegen. Dieser Höhenunterschied ist mit Treppenstufen sowie behindertengerechten Rampen zu überwinden.
- Die privaten Grünflächen sind bis auf die Privatgärten öffentlich zugänglich zu halten sowie extensiv zu pflegen. Für Anpflanzungen von Gehölzen sind ausschliesslich regionaltypische Laubbäume zulässig.
- Die mit B.1-B.6 gekennzeichneten Flächen in der privaten Grünfläche nördlich des Stadtrings sind mit einem Höhenunterschied von mindestens 0,3m und maximal 0,4m über dem umliegenden Gelände zu errichten. Diese Flächen sind mit besonderen gestalterischen Massnahmen bzw. Nutzungen wie folgt zu versehen:
 - Fläche B.2 ist als öffentlich zugänglicher Spielplatz zu gestalten.
 - Fläche B.3 ist als nicht öffentlich zugängliche private Kleingartenfläche für die nach Norden und Süden angrenzenden Gebäude vorzusehen.
 - Von den Flächen B.1 und B.3-B.5 sind mindestens zwei mit dichtem Baumbestand von jeweils unterschiedlicher Baumart zu bepflanzen. Diese Baumarten müssen sich deutlich von denen im übrigen Bereich der privaten Grünfläche unterscheiden. Die Gestaltung muss sich deutlich von der Gestaltung der übrigen privaten Grünfläche unterscheiden.
- Die mit dem Buchstaben Z gekennzeichneten Flächen in der privaten Grünfläche nördlich des Stadtrings sind als nicht öffentlich zugängliche private Gärten für die daran angrenzenden Wohnungen vorzusehen. Die Gärten müssen mit einer Höhe von 0,4m bis 0,5m über dem umliegenden Gelände errichtet werden. Zur Abgrenzung sowie zum Blickschutz sind ausschliesslich Hecken zulässig. Die Hecken dürfen maximal eine Höhe von 1,5m über dem umliegenden Gelände nicht überschreiten.
- In der Görlitzer Strasse sowie in den Planstrassen A-C und in der Planstrasse D sind beidseitig Strassenbäume zu pflanzen. Ausgenommen sind die einseitig direkt an die Patiohäuser angrenzenden Strassenbereiche der Görlitzer Strasse. In der Regel ist pro zwei Parkplätze ein Baum zu pflanzen. Die Baumpflanzung ist ortstypisch zu wählen. Der Stadtring ist mit Platänen zu bepflanzen.
- Im allgemeinen Wohngebiet südlich der Weinbergstrasse sind die Flächen zwischen den Gebäuden als Stellplätze für die angrenzenden Gebäude zu nutzen. Diese Flächen sind, wo möglich, mit einzelnen Bäumen zu bepflanzen. Die Oberflächen sind in wasserdurchlässigem Material auszuführen.