

Stellungnahme AUB/SUB Fraktion zur beabsichtigten Bebauung "Märkische Siedlung, Schmellwitzer Straße"

Fragen und Probleme zum Aufstellungsbeschluss zum B-Plan „Märkische Siedlung, Schmellwitzer Straße

Die geplante bauliche Entwicklung widerspricht aktuellen städtebaulichen, stadtplanerischen und wohnungswirtschaftlichen Zielstellungen und Erfordernissen in der Stadt Cottbus. Es wird damit in peripherer Stadtlage eine ineffektive Bebauung vorangetrieben mit Folgen u.a. für die Ver- und Entsorgungsinfrastruktur (kostenintensive Abwassererschließung), den Naturhaushalt (zunehmende Versiegelung GRZ 0,4-0,6) oder die Zunahme des motorisierten Individualverkehrs (EFH-Bebauungen in Randlage erzeugen 1-2 PKW je Wohneinheit).

In den nachfolgend aufgeführten bestehenden Planungen und Konzepten der Stadt Cottbus haben die Stadtverordneten und die Stadtverwaltung sich zu Kernaussagen der Stadtentwicklung bekannt (Stichwort Innenentwicklung VOR Außenentwicklung). Diese werden mit dem Vorhaben konterkariert! Die Ziele sind jedoch höher einzustufen als eine wirtschaftlich kurzfristig gewinnbringende Entwicklungsmaßnahme, die langfristig zu vermeidbaren Folgekosten für die Allgemeinheit und der Verzerrung der Stadtentwicklungsziele führen. Beigefügt sind auch Plandarstellungen, die die Lage des Vorhabens in Bezug auf das „Räumliche Entwicklungsprofil Wohnen“ als auch das „Räumliche Leitbild des Stadtumbaukonzeptes“ einordnen. In beiden Plandarstellungen sind Wohnbauentwicklungen nicht erkenn- oder ableitbar.

Darüber hinaus hat die dargestellte Siedlungsstruktur einen aus meiner fachlichen Sicht losgelösten und austauschbaren Musterhaus-Wohnparkcharakter, die weder dem südlich und östlich angrenzenden und gewachsenen Siedlungsgefüge Schmellwitz zugeordnet werden kann, noch eine eigenständige städtebauliche Qualität vorweist. Hier drängt sich mir eine klare und alleinige Investorenabsicht auf, welche allerdings aus meiner Sicht nicht mit einer auf Wiedererkennungswert und Kontinuität beruhenden Stadtentwicklung zu tun hat.

Meine Einschätzung ist kein grundlegendes Veto gegen EFH-Neubau Vorhaben. Jedoch sollte im Hinblick auf die anstehende Entwicklung in Richtung des zukünftigen Ostsees und vor allem auf die selbstgesteckten Entwicklungsziele eine stärkere Konsequenz seitens der Stadt gezeigt werden. Es gibt im Stadtgebiet genug Wohnraum oder geeignetere bzw. sogar attraktivere Alternativflächen für derartige Bebauungen!

Beispiele aus bestehenden Planungen und Entwicklungsstrategien:

1. Aktuelle Lage und Ausblick der Stadtentwicklung in Cottbus

(aus Webseite des GB IV, Stadtentwicklung)

Seit dem Jahr 2010 konnte – entgegen der damaligen Prognosen eine (nicht nur kurzzeitige) Stabilisierung der Einwohnerzahl erreicht werden. In den letzten Jahren verzeichnet die Stadt Cottbus Wanderungsgewinne, die vor allem aus den Bildungs- und Seniorenwanderern resultieren sowie seit 2015 durch Zuzug aus dem Ausland. Die Einwohnerzahl zum

31.12.2016 betrug 100.332, d.h. 813 mehr als im Vorjahr. Dieser Einwohnerzuwachs ist maßgeblich auf den Zuzug aus dem Ausland zurückzuführen.

Mit erstmaliger Erarbeitung des Stadtumbaukonzeptes im Jahre 2002 ist eine gesamtstädtische Neuausrichtung der Stadtentwicklung auf der Basis einer Doppelstrategie vollzogen worden. Diese sieht bis heute

- die Sicherung und Stärkung der nachgefragten innerstädtischen Lagen
- die Beseitigung des Wohnungsüberhanges durch den flächenhaften Rückbau von Wohnungen in den Randlagen vor.

Die Entwicklungskonzentration auf die Innenstadt und innenstadtnahe Lagen bot für Cottbus die Möglichkeit, das Leitbild der kompakten Stadt trotz Schrumpfungsprozess umzusetzen und eine perforierte Stadtstruktur zu vermeiden.

Derzeit gibt es einen gesamtstädtischen Leerstand von 5,2% bei etwa 58.000 Wohnungen. Der Leerstand ist dabei räumlich unterschiedlich verteilt.

Bedingt durch die altersstrukturellen Gegebenheiten ist mit einem Anwachsen der Bevölkerungsgruppe der über 65-jährigen, insbesondere der Hochbetagten über 80 Jahre zu rechnen. Bei gleichzeitigem Rückgang der Einwohnerzahl und der Wohnungsnachfrage besteht perspektivisch eine Leerstandsgefährdung – vor allem für die (teil- und unsanierten) Plattenbaubestände mit einem ungünstigen Wohnwert/-lage.

2. Aus dem aktuell gültigen INSEK

Ziele:

Innenentwicklung vor Außenentwicklung (S.94)

Es ist eine bessere Ausnutzung und Verdichtung der bereits bebauten Stadt durch

- Substanzerhalt
- Sanierung und Erneuerung
- Umnutzung und Revitalisierung
- Ergänzung
- zu erzielen.

Die Erweiterung nach außen nur bei Bedarfsnachweis.

Funktionsfähigkeit der stadttechnischen Infrastruktur sichern (S.96)

- Die Stadt Cottbus verfügte über eine gut ausgebaute technische Infrastruktur.
- Es sind funktionstüchtige, kompakte Netze zu erhalten, die auch bei sinkendem
- Bedarf Wirtschaftlichkeit und Ökologie sichern.
- Die Bauflächenentwicklung hat vornehmlich durch Nachverdichtung unter Nutzung bereits vorhandener Infrastruktur zu erfolgen.

Berücksichtigung neuer räumlicher Entwicklungspotenziale

Die großflächigen Areale des ehemaligen Flugplatzes Cottbus-Nord der Bundeswehr sind aufgrund ihrer exponierten Lage innerhalb des Stadtgefüges für eine zivile wirtschaftliche Nachnutzung zu entwickeln. Die Entwicklungspotenziale am künftigen Cottbuser Ostsee erfordern langfristig eine stärkere Ausrichtung des Stadtgefüges auf diesen neuen Schwerpunkt der Stadtentwicklung. ...

6.6 Peripherer Stadtraum (S.120) WICHTIG!!!!

Eine Expansion der vorhandenen Siedlungsstrukturen nach außen bzw. eine weitere Zersiedlung der Landschaft ist hierbei grundsätzlich auszuschließen. Die in den Flächennutzungsplänen ausgewiesenen Entwicklungspotenziale sind hierbei generell an die gesamtstädtischen Erfordernisse anzupassen. Die Zielsetzung, die funktionale Verknüpfung zwischen dem kompakten Stadtgebiet und den peripheren Stadtteilen zu verbessern, bleibt weiterhin Aufgabe der Stadtentwicklung.

1. Aus dem: „Zielgruppenorientierte Wohnungsversorgung in der Stadt Cottbus“ (2010)

6.2 Ziele

6.2.1 Wohnungspolitische und wohnungswirtschaftliche Ziele

Oberstes Ziel der Cottbuser Wohnungspolitik ist es, Cottbus als attraktiven Wohnstandort in der Region weiter zu entwickeln. Dazu zählen folgende Anforderungen:

- Die Attraktivität und Konkurrenzfähigkeit des Wohnstandortes Cottbus soll durch die nachfragegerechte Weiterentwicklung des Wohnungsangebotes gestärkt werden.
- Angesichts einer zurückgehenden Gesamtnachfrage, sollten sich Wohnungspolitik und Wohnungswirtschaft auf Standorte und Bestände konzentrieren, die langfristig noch eine Perspektive haben.
- Das Wohnungsangebot sollte sich an der konkreten Nachfrage der unterschiedlichen Bevölkerungsgruppen orientieren. Dabei werden zukünftig insbesondere Seniorenhaushalte, Haushalte mit geringem Einkommen und Familien im Fokus stehen. Cottbus sollte als seniorenfreundliche sowie familien- und kinderfreundliche Stadt weiterentwickelt werden.
- Die Wohnbauflächenpotenziale (Einfamilienhäuser) sollten an die zu erwartende Nachfrage angepasst werden. Neubau sollte sich auf einzelne Standorte konzentrieren.

6.2.2 Allgemeine städtebauliche Ziele

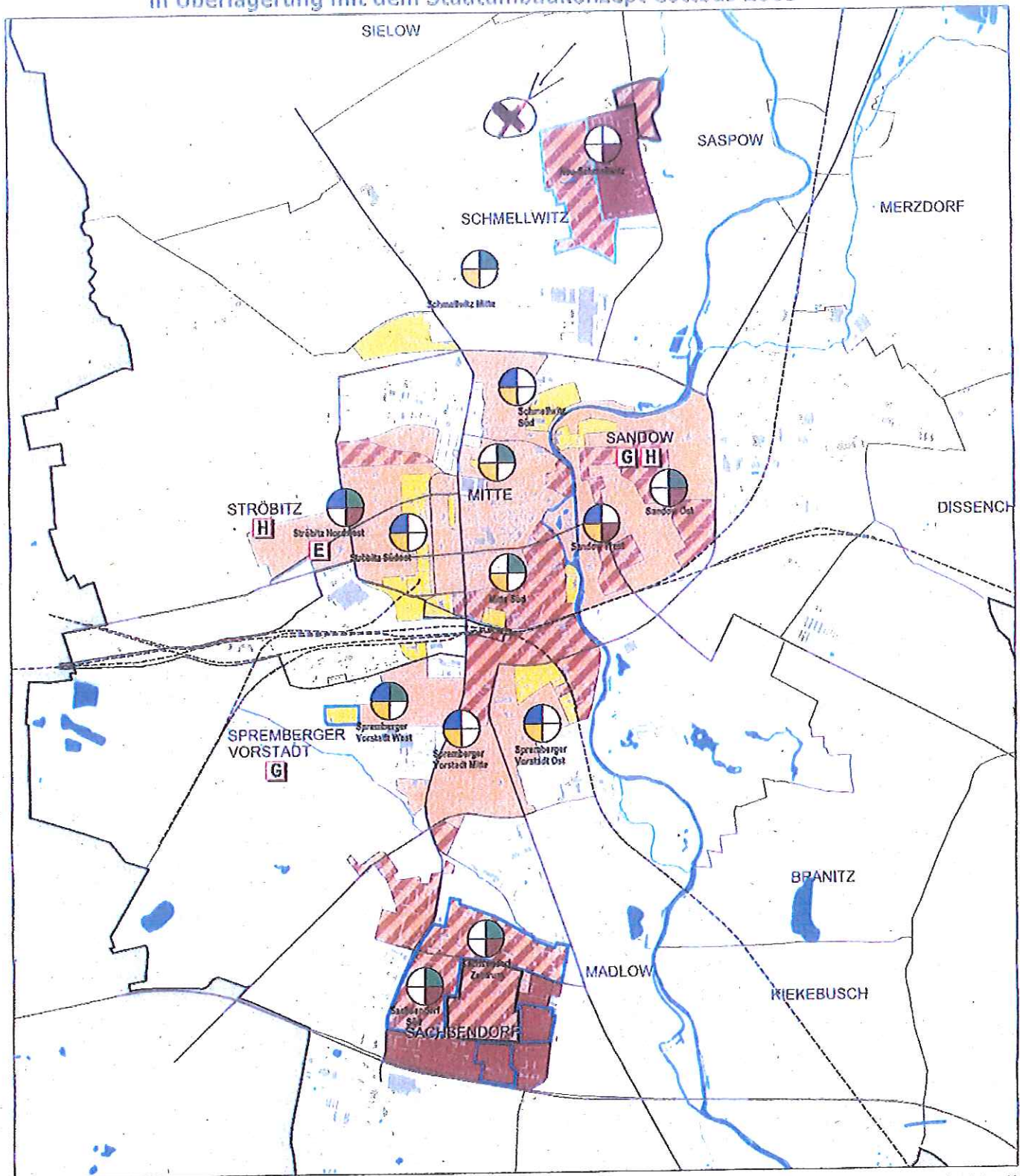
Die im INSEK formulierte Zielsetzung bzw. Doppelstrategie 'Innenstadtentwicklung und Rückbau

von außen nach innen' wird - einschließlich der damit verbundenen Schwerpunktsetzungen - ist

beibehalten. Wesentliche Ziele sind daher:

- Bedarfsanpassung und Reduzierung von Wohnbauflächen in peripheren Randbereichen.
- Erhalt der innenstadtnahen Stadtbild prägenden (Altbau-) Quartiere durch Stabilisierung des baulichen Bestandes, Diversifizierung des Wohnungsangebotes durch nachfrageorientierten Neubau, Umbau und Leerstands-beseitigung.
- Umnutzung von Gewerbebrachen zur Stärkung der Wohnfunktion in Innenstadtlagen.
- Steigerung der Strukturvielfalt von monostrukturierten, innenstadtnahen Quartieren durch eine behutsame, aber stetige Transformation.
- Aktivierung von Quartieren und Flächen mit attraktiven innenstadtnahen Lagequalitäten, z. B. Entwicklung von Wohnlagen mit Bezug zum Grünzug Spree.
- Nachhaltige und gezielte Aufwertung des öffentlichen Raums.
- Aufwertung der sozialen Infrastruktur einhergehend mit einer stärkeren Orientierung an zukünftige Nachfrager Gruppen.

Plankarte 6 Räumliches Entwicklungsprofil Wohnen - Strategien / Ziel 2020 in Überlagerung mit dem Stadtumbaukonzept Cottbus 2005



Stand: Aug. 09
ohne Maßstab

Zielgruppenorientierte Wohnungsverorgung in der Stadt Cottbus

Handlungsräume des Stadtumbaus

Fördergebietskategorie Stadtumbau Ost (Karte Nr. 15)
Stadtumbaukonzept Cottbus, Fortschreibung, Stand: 01.12.2005

- | | |
|---|---|
| Aktivierungsgebiete | Unbaugelände ohne Aufwertung
mit Priorität nach 2010 |
| Aufwertungsgebiete | Rückbaugelände |
| Unbaugelände | Maßnahmen weitgehend
abgeschlossen |
| Unbaugelände für kommunale
und öffentliche Einrichtungen | |

Wohnungswirtschaftliche Strategien

- | | |
|-----------|------------------------|
| Anpassung | Kontinuität |
| Ergänzung | Reduzierung |
| (G) | Generationswechsel |
| (H) | Anpassung Hochhäuser |
| (E) | Energetische Maßnahmen |

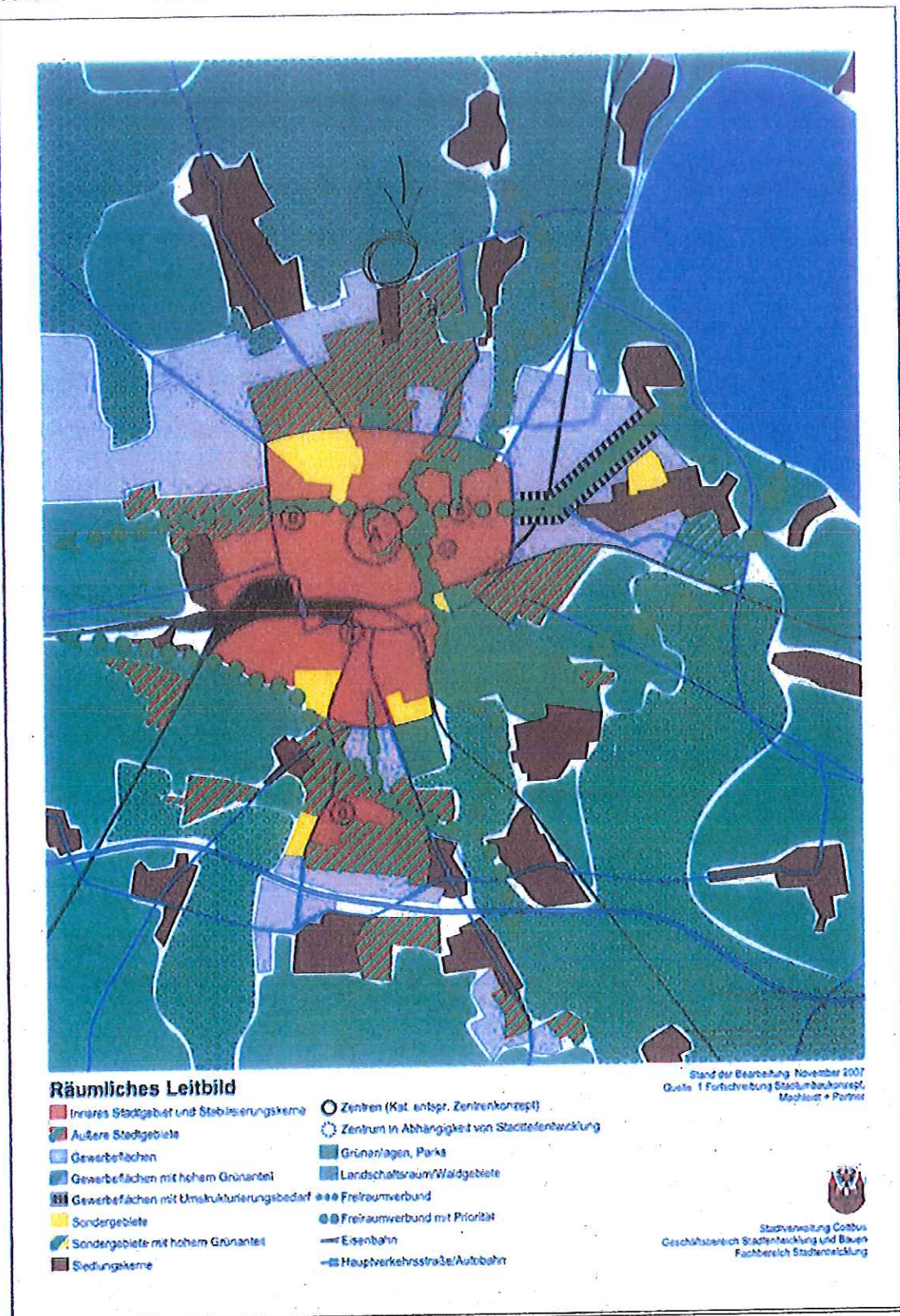
--- Stadtteil
— Stadtgrenze



Stadtentwicklung und -entwicklung in Cottbus

ANALYSE KONZEPTE GRUPPE PLANWERK

5.1.2 Räumliches Leitbild



Die Umsetzung der vorgenannten Entwicklungsziele orientiert sich an folgendem räumlichen Leitbild:

Schwerpunkt Innenstadtentwicklung

Es gilt, im Sinne einer nachhaltigen Stadtentwicklung und einer Stadt der kurzen Wege die Strategie der Innenentwicklung weiterhin zu betreiben und das innere Stadtgebiet zu stärken.

Gewichtsverlagerung zur
Innenstadt

Ursprünglicher B-Plan:



Geoportal der Stadt Cottbus

