

Gallinchen 20.06.2015

**Stellungnahme des Ortsbeirates Gallinchen zum Konzept und
Beschlussvorlage IV-011/15**

**Änderung Bebauungsplan Gallinchen „Bürgerzentrum“
–Änderungsbeschluss–**

Der ursprüngliche, noch gültige, B-Plan stammt aus den Anfang 1990er Jahren und wurde damals durch die Gemeinde Gallinchen erstellt um Wohnraum, Schule, KITA und Rathaus, Spielplatz usw. zu bauen. Hier sollte der Gemeindemittelpunkt Gallinchen entstehen, den es bis heute noch nicht gibt.

Es war ursprünglich eine Planung von ca. 480 WE angedacht. Genutzt werden sollte eine Liegenschaft des Ministeriums des Inneren der DDR (Stasigelände)

Die Planung war notwendig da gleichzeitig die Gewerbegebiete erschlossen und Firmen sich in Größenordnungen ansiedeln sollten und auch teilweise haben(z.B. POCO, Mänz und Koal, Kieslinger, Sporthalle, Praktiker, Roller usw.).

Die gesamte Erschließung dieser und der Gewerbeflächen umfasst über 75 ha und wurde mit EU Fördermitteln infrastrukturell erschlossen.

Mitte der 90 er Jahre kam es dann zu der bekannten Bürgschaftsübernahme der Gemeinde Gallinchen in Höhe von 13 Mio. D Mark gegenüber einem Investor. Betroffen davon war auch das geplante Bürgerzentrum. Die angefangene Erschließung konnte dann auf Grund der ausgezahlten Bürgschaft und damit des Platzens des Deals nicht mehr fortgeführt werden. Das Grundstück wechselte mehrfach den Eigentümer und letztendlich landete es als Insolvenzmasse bei einer Bank. Mehrere Versteigerungen über all die Jahre wurden immer wieder abgebrochen. Erst eine Versteigerung im Jahr 2012 führte zu dem Verkauf.

Da die Gemeinde Gallinchen durch das nicht zustande kommen der alten Planung aber trotzdem Wohnraum brauchte und die Nachfrage nach diesem sehr groß war entwickelte die Gemeinde andere Gebiete. Z.B. Ziegeleigrund, Ahornbogen, Südrand, Birkengrund.

Die Wohnbaupotenziale dieser Gebiete hat die Gemeinde Gallinchen stets von den ursprünglich geplanten 480 WE abgezogen. So das letztendlich bei Erwerb der Grundstücke im B-Plangebiet noch ca. 230 WE übrig waren.

Zeitnah nach Erwerb der Fläche hat sich der heutige Eigentümer mit dem Ortsbeirat Gallinchen in Verbindung gesetzt wie auch mit der Stadtverwaltung Cottbus. Von Anfang an hat er uns in Kenntnis gesetzt, dass er die offenen möglichen WE von ca. 230 nicht in Anspruch nehmen möchte. Seine Vorstellungen beliefen sich auf 50 – 80 WE.

Da im Zuge des integrierten Stadtentwicklungskonzeptes und speziell dem zielgruppenorientierten Wohnkonzept, indem ursprünglich eine weitere Bebauung in Gallinchen fast überhaupt nicht mehr zugelassen werden sollte, konnte für den in der Entwicklung befindlichen Ortsteil eine einvernehmliche Lösung gefunden werden. Diese beinhaltet eine weitere Bebauung durch Lückenschließung an den Straßen und Fertigstellung der begonnenen Erschließungsgebiete.

Nachdem zwischenzeitlich viele Gespräche, letztmalig am 09. und 11.06.15, mit der Verwaltung, dem Eigentümer und Investor, dem Planer und Ortsbeirat konstruktiv geführt wurden, liegt ein Konzept zur Änderung des alten B-Planes vor. In Teilen ist er, aber gewollt, identisch mit dem alten B-Plan.

Es wird jetzt mit ca. 70 WE geplant.

Im Konzept wurden Wohnbaueinheiten minimiert, Wohnbauflächen erhöht und Waldflächen großzügig erhalten. Die Wegebeziehungen zum Ortskern und Stadt, sowie Verkaufseinrichtungen sind gegeben. Eine Nachnutzung der Bunkeranlage ist denkbar. Die Kosten werden durch den Investor getragen.

Dieses Konzept stellt eine optimale Integration in den Ort dar, ist keine Enklave und rundet den Ort an dieser Stelle nach Süden mit der Wohnbebauung und zu den Gewerbegebieten ab.

Der Ortsbeirat Gallinchen erklärt einstimmig seine Zustimmung zum

- **vorliegenden Konzept**
und
- **Beschluss IV-011/15**

Empfehlung :

Bezüglich auch der Größe des zukünftigen Wohngebietes und den wenigen vorhandenen Möglichkeiten der kindlichen Betätigung und Spielens im Ortsteil, könnten wir uns eine solche auf der Planfläche sehr gut vorstellen und dieser sehr positiv gegenüberstehen. In Anbetracht der Waldlage muss es ja nicht immer nur der klassische Spielplatz sein.

Um Berücksichtigung bei den weiteren Planungen möchten wir bitten.

Dietmar Schulz

Ortsvorsteher OT Gallinchen

