

Ortsbeirat Groß Gaglow

Ortsbeirat Groß Gaglow
Ortsvorsteher Herr D. Schulz
Tel. 0174 3599309
E-Mail dschulz-cottbus@t-online.de

Groß Gaglow, den 08.08.2016

Stellungnahme des OBR zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Wohngebiet Waldblick“ gem. § 46 BbgKVerf. (Anschreiben der Stadtverwaltung vom 05.07.2016)

Der OBR stimmt dem vorliegenden Entwurf in der Fassung vom April 2016, Planzeichnung vom 22. 04. 2016 nicht zu, da wichtige Belange, die der OBR zum Vorentwurf (nicht zum Entwurf) mit Stellungnahme vom 14. 01. 2016 geäußert hat, in der Abwägung nicht berücksichtigt wurden.

Begründung für die Ablehnung:

Im Baufeld 3 des Planvorhabens ist die Errichtung von absolut ortsuntypischen 2-geschossigen (mediterranen) Stadtvillen mit Traufhöhen bis 6,50 m, die Zulässigkeit von Pultdächern und zulässige Dachneigungen von 5° -32° festgesetzt. Ortstypische steil geneigte Satteldächer sind nicht zulässig.

Das Plangebiet befindet sich am äußersten südlichen Ortsrand am Übergang zum Wald und Landschaftsfreiraum im weitgehend ländlich geprägten Ortsteil Groß Gaglow. Solche Gebäude sind dort bisher nicht vorhanden. Die gesamte Harnischdorfer Straße ist beidseitig, sowohl auf Groß Gaglower als auch auf Gallinchener Seite, geprägt durch weitgehend harmonische Einfamilienhaus Bebauung mit steil geneigten Satteldächern. In geringer Anzahl sind eingeschossige EFH mit Walmdach entstanden.

Mit dem Bau der o.g. 2-geschossigen Stadtvillen würde das Ortsbild in dem Bereich erheblich beeinträchtigt werden und es würden Präzedenzfälle geschaffen, die künftig diese Art der Bebauung auch weiterhin ermöglicht.

Hier sollten nicht nur die zwar verständlichen kommerziellen Wünsche des Investors, sondern die Verträglichkeit mit dem ansonsten harmonischen Ortsbild zu beiden Seiten der Harnischdorfer Straße im Vordergrund stehen. Der Erhalt des Ortsbildes ist im Ortsteil auch für die Zukunft ausdrücklich gewünscht.

Das wird auch im rechtskräftigen FNP der Gemeinde Groß Gaglow Punkt 4. Leitbild zum Ausdruck gebracht (1. Absatz, Satz 3): *"Bei der Entwicklung soll die Identität als ländlich geprägte Gemeinde erhalten bleiben und das naturräumliche Potential geschützt und weiter entwickelt werden."*

Der Bau von Stadtvillen sollte den städtisch geprägten Bereichen der Stadt vorbehalten bleiben.

Wir nehmen deshalb nochmals - wie zum Vorentwurf - Bezug auf die bereits rechtskräftigen Bebauungspläne entlang der Harnischdorfer Str. (Grötscher Siedlung von 1990, an der Harnischdorfer Str. von 2002 und des Baugebietes auf Gallinchener Seite): Hier wurden immer Festsetzungen zu Trauf- und Firsthöhen und Dachformen und -neigungen getroffen, die steil geneigte Satteldächer und Krüppelwalmdächer beinhalteten. Diese Festsetzungen orientierten sich an der historisch gewachsenen Einfamilienhaus Bebauung.

Deshalb werden auch für das Wohngebiet „Waldblick“ solche Festsetzungen gefordert. In Anlehnung an den B-Plan „An der Harnischdorfer Str.“ sollten für das Baufeld 3 Traufhöhen von maximal 4,50 m und Firsthöhen von maximal 9,50 m sowie die Dachformen Sattel-, Walm – und Krüppelwalmdach mit Dachneigungen von 32 – 38 ° festgesetzt werden. Ortsuntypische Flach- und Pultdächer sollen ausgeschlossen werden. Unterschiedliche Dachneigungen der Hauptdachflächen sollten unzulässig sein und der Hauptfirst in Gebäudemitte verlaufen.

Weiterhin wird, wie in der ersten Stellungnahme, nochmals darum gebeten, den Planentwurf bezüglich der vorhandenen Bebauung (Haupt- und Nebengebäude einschließlich Dachformen), die an das Plangebiet angrenzt, zu aktualisieren. Das betrifft insbesondere den Bereich zwischen Harnischdorfer Straße und Baugebiet. Hier sind in den letzten Monaten 2 Grundstücke komplett bebaut worden. Die schon länger vorhandene Bebauung, die im Norden und Osten an das Plangebiet grenzt, wurde erfasst. Deshalb ist es logisch, auch die vorhandene neue Bebauung zu erfassen. Nur so kann die städtebauliche Gesamtsituation besser nachvollzogen werden. Die jetzige Darstellung ist irritierend.

Beschluss des Ortsbeirates vom 28.07.2016

Abstimmung: 2 Ja- Stimmen, 1Nein- Stimme

Der Ortsbeirat stimmt dem B-Planentwurf zu, wenn die in dieser Stellungnahme aufgeführten Forderungen für die Vorgaben im Baufeld 3, bei der weiteren Abwägung im B-Plan berücksichtigt bzw. übernommen werden oder dem OBR eine rechtlich nicht mögliche Berücksichtigung rechtzeitig begründet wird. Für notwendige Rücksprachen steht der OBR gern zur Verfügung.

Zur weiteren Beratung und Beschlussfassung erwartet der OBR, dass diese Stellungnahme den Mitgliedern der betreffenden Ausschüsse und den Stadtverordneten entsprechend den Anforderungen für eine ordnungsgemäße Beteiligung des OBR rechtzeitig im weiteren Verfahren übergeben werden. (siehe Anhang)

Im Auftrag



Dieter Schulz
Ortsvorsteher