

PA-Nr. 971/Jo.
20. SEP. 2018

Stadtverwaltung Cottbus · Postfach 101235 · 03012 Cottbus

Ortsbeiratsvorsitzender
Herr Dieter Schulz
Chausseestraße 16
03051 Groß Gaglow

Datum 19.09.2018

Aufstellung Bebauungsplan „Erweiterung Autohaus Schulze“

Anhörung des OBR gem. § 46 Abs. 1 BbgKVerf vor Aufstellung eines Bebauungsplanes

Geschäftsbereich Stadtentwicklung
und Bauen / Fachbereich Stadt-
entwicklung

Zeichen Ihres Schreibens

Sehr geehrter Herr Schulz,
sehr geehrte Mitglieder des Ortsbeirates,

Sprechzeiten
Di 13.00 bis 17.00 Uhr
Do 09.00 bis 12.00 Uhr und
13.00 bis 18.00 Uhr

in o. g. Angelegenheit möchte der Fachbereich Stadtentwicklung den Ortsbeirat davon in Kenntnis setzen, dass für die Sitzung der Stadtverordnetenversammlung Cottbus im November 2018 die Einbringung der Beschlussvorlage zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Erweiterung Autohaus Schulze“ vorbereitet wird.

Ansprechpartner/-in
Frau Krause

Zimmer
4.071

Mein Zeichen
61-Kr

Telefon
0355 612 4118

Fax
0355 612 4103

E-Mail
Marita.Krause2@cottbus.de

Der Ortsbeirat hatte sich bereits im Dezember 2017 auf der Grundlage eines Sachvortrages durch den Vorhabenträger mit der Aufstellung eines B-Planes mit der Bezeichnung „Am Sportplatz“ befasst und mitgeteilt, dass der Ortsbeirat dem einer baulichen Entwicklung grundsätzlich positiv gegenübersteht. Insellösungen werden nicht zugestimmt, mit der Ausnahme für die Erweiterung des Autohauses Schulze.

Für den Bereich der Erweiterung des Autohauses Schulze liegt der Verwaltung nunmehr ein Antrag auf Aufstellung eines Bebauungsplanes vor.

Die geplante Erweiterungsfläche, die unmittelbar südlich an das Autohaus Schulze GmbH angrenzt befindet sich im Eigentum des Autohauses Schulze. Die Fläche wird durch die Kleingartenanlage Sonnenschein e. V. gärtnerisch genutzt. Durch die geplante Betriebserweiterung wird eine Teilfläche der Kleingartenanlage mit ca. 17 Kleingärten überplant.

Auf der Grundlage einer vertraglichen Vereinbarung soll sichergestellt werden, dass die Stadt Cottbus von allen Kosten, die im Zusammenhang mit der Planaufstellung und der Planumsetzung entstehen freigestellt wird.

In der Anlage geben wir Ihnen den Entwurf der Beschlussvorlage für die Aufstellung des Bebauungsplanes zur Kenntnis.

Ich bitte um eine kurzfristige Stellungnahme.

Für weitere Rücksprachen stehe ich Ihnen zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

Krause

Krause

Anlage: Entwurf Aufstellungsbeschluss

Stadtverwaltung Cottbus
Neumarkt 5
03046 Cottbus

Konto der Stadtkasse
Sparkasse Spree-Neiße
Inlandszahlungsverkehr
Kto.Nr.: 330 200 00 21
BLZ: 180 500 00

Auslandsverkehr
IBAN:
DE06 1805 0000 3302 0000 21
BIC: WELADED1CBN

www.cottbus.de

Anlage 3

Niederschrift zur Sitzung des Ortsbeirates Gr. Gaglow vom 30. 11. 2017

19.30 Uhr bis 21.30 Uhr Ortsbeiratssitzung im Bürgerhaus Gr. Gaglow

Teilnehmer : OBR: Dieter Schulz, Annerose Reichenbach, Sven Buckow;
Werner Raschke entschuldigt – Meinungsäußerung per Mail, die als Anlage 2
beigelegt wird
Vors. Dorfclub Alexander Vogt; Feuerwehr Jochen Schubert;
Landtagsabgeordnete Frau K. Kirchels
Investoren Herr W. Stöber, Herr M. Schulze
3 Bürger

Schriftführer: Annerose Reichenbach

Tagesordnung:

1. **Bericht des Ortsvorstehers**
2. **Fragestunde**
3. **Informationen/Beratung zu aktuellen Themen**
 - 3.1 **Informationen zur beabsichtigten Aufstellung eines B-Plans „Am Sportplatz“**
 - 3.2 **Informationen zur beabsichtigten Aufstellung eines B-Plans „Groß Döbberner Str.“**
 - 3.3 **Vorbereitung einer Beratung mit dem Oberbürgermeister am 15.01. 2018**
4. **Sonstiges**

Die anwesenden Investoren haben gebeten, ihre Tagesordnungspunkte zuerst zu behandeln. Ihrem Wunsch wird entsprochen und die TOP 3.1 und 3.2 werden vorgezogen:

TOP

3. Informationen/Beratung zu aktuellen Themen

Herr W. Raschke hat sich zu den Punkten 3.1 und 3.2 per Mail geäußert, die dem Protokoll beigelegt ist.

3.1 Informationen zur beabsichtigten Aufstellung eines B-Plans „Am Sportplatz“

Herr Stöber und Herr Schulze wollen als Investoren ein Baugebiet östlich und nördlich angrenzend an den Sportplatz entwickeln.

Herr Stöber: gesamtes Baugebiet hat 46 Parzellen, Parzellengröße 800 – 1000 m² je Grundstück,

Eigentumsverhältnisse im BA 1 sind gesichert, im BA 2 noch nicht vollständig,

Nachfrage bei der Stadt Cottbus ergab, dass für Groß Gaglow nur 20 Bauplätze bereitgestellt werden dürfen, begonnen soll baldmöglichst mit BA 1 (8 Bauplätze) werden.

Herr Schulze: bezieht sich auf den Rahmenplan von GG von 2001 für das Areal, Autohaus muss sich spätestens 2019 erweitern (Forderung des Autobauers bezüglich Elektro-Autos).

Erweiterung soll südlich angrenzend an Autohaus erfolgen; damit soll auch gleichzeitig eine Immissionsschutzbarriere für die geplante Wohnbebauung zur L50 geschaffen werden.

Eigentumsverhältnisse im BA 3 (Kleingartenanlage) sind gesichert, eigentumsgleich bis Muschicks Wiese; Kontaktaufnahme zum Verband der Kleingärtner erfolgte, bisher keine Reaktion; bittet um gemeinsames Gespräch mit Stadt, OBR, Kleingartenverband und Investor, um Einvernehmen zu erreichen.

Seine Recherchen ergaben, dass ca. 30% der Pächter aufgegeben haben oder aufgeben wollen, andere wollen bauen, wieder andere ihre Parzellen gärtnerisch weiternutzen.

Zwei Bauabschnitte sind für Erweiterung Autohaus geplant: 1. BA Werkstattbereich, 2. BA für Marke, z.B. Audi

D. Schulz: Plangebiet entspricht dem Rahmenplan „Sportplatz“ der Gemeinde Groß Gaglow vom November 2001. Es handelt sich um ein schon bebautes Gebiet, deshalb wird die Entwicklung zu einem Wohngebiet nach wie vor befürwortet, da dadurch keine Naturräume in Anspruch genommen werden. Allerdings handelt es sich um ein sehr umfangreiches Vorhaben, dass nur über einen langen Zeitraum umgesetzt werden kann.

A. Reichenbach: weist auf folgende Probleme im angedachten Plangebiet hin:

- **46 Parzellen** bedeuten nicht 46 WE, sondern es können durch Einliegerwohnungen und Doppelhäuser deutlich mehr entstehen.
- Damit ist ein sehr großes Verkehrsaufkommen zu erwarten, da viele Haushalte heute 2 PKW oder mehr haben.

Das erfordert eine umfassende, durchdachte **Verkehrerschließung** des gesamten Areals.

In der Bebauungskonzeption vom 11.10.2017 ist nur eine Hauptverkehrerschließungsstraße von der Chausseestr. aus vorgesehen. Diese wird für das gesamte Gebiet nicht als ausreichend angesehen. Die 2 vorhandenen Wege zur Harnischdorfer Str. sind so schmal, dass sie für eine Straßenanbindung gegenwärtig nicht ausreichen. Die Zufahrt zur Gallinchener Str. ist nach Auskunft von Herrn Stöber eine Privatstraße und auch relativ schmal. Das vorhandene Straßenkonzept der Planung muss daher grundlegend überarbeitet werden. Hier muss eine Lösung mit einer 2. Hauptzufahrtsstraße vorzugsweise zur Harnischdorfer Str. gefunden werden, damit die Chausseestr. entlastet wird.

- **Immissionsschutz Sportplatz:** Hier sind Probleme vorprogrammiert. Es gibt seit Jahren immer wieder Probleme mit den Anwohnern der Gallinchener Str., die seit 1990 gebaut haben, bezüglich der Immissionsbelastung durch die Sportplatznutzung. Der Sportplatz ist schon seit weit über 50 Jahren an diesem Standort etabliert und diese Nutzung muss auch künftig gesichert bleiben. Einschränkungen für die Sportplatznutzung dürfen sich durch die geplante östlich oder nördlich angrenzende Neubebauung keinesfalls ergeben. Im Rahmenplan von 2001 war der westliche Teil des BA 1 für eine Sportplatznutzung vorgesehen. Hier sollen jetzt 3 Wohngebäude entstehen.

Die Planung sollte bezüglich der aufgeführten Probleme überarbeitet werden.

Erst nach Klärung dieser Probleme kann das B-Planverfahren abgeschlossen werden und dann die abschnittsweise Realisierung der Wohnbebauung erfolgen.

(Siehe dazu auch Mail von Herrn Raschke) Herrn M. Schulze wird geraten, sein Vorhaben der Erweiterung des Autohauses eventuell mit einem separaten Bebauungsplan anzugehen, da nach seinen Schilderungen doch gewisser Zeitdruck für die Umsetzung besteht.

Zusammenfassung:

Der OBR steht dem Vorhaben der Entwicklung dieses Baugebietes grundsätzlich positiv gegenüber. Das Plangebiet entspricht dem Rahmenplan „Sportplatz“ der Gemeinde Groß Gaglow vom November 2001. Da es sich um ein schon bebautes Gebiet handelt, wird die Entwicklung zu einem Wohngebiet nach wie vor befürwortet, da dadurch keine unverbauten Naturräume in Anspruch genommen werden. Allerdings handelt es sich um ein sehr umfangreiches Vorhaben, dass auch für den Ortsteil verträglich nur über einen langen Zeitraum umgesetzt werden kann. Die oben aufgeführten Probleme müssen im Planverfahren für das gesamte Areal gelöst werden. Insellösungen für kleine Bereiche sollte es nicht geben – Ausnahme Erweiterung Autohaus Schulze.

3.2 Informationen zur beabsichtigten Aufstellung eines B-Plans „Groß Döbberner Str.“

Herr Jochen Schubert als Investor erläutert sein Vorhaben, an der Groß Döbberner Str. hinter dem straßenbegleitend vorhandenen Wohnhaus Nr. 7 (auf den Flurstücken 763, 764 und 762/2) 3 Wohngrundstücke in der Größe von 570, bzw. 880 und 890 m² über eine private Stichstraße zu erschließen und zu bebauen. Das soll nach § 13b BauGB (Einbeziehung von Außenbereichsflächen, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen) im beschleunigten B-Plan-Verfahren erfolgen. Die Zugänglichkeit des angrenzenden Schulgartens wird dabei von ihm gewährleistet.

Das Vorhaben wird von **Herrn Schulz, Herrn Buckow und Herrn Raschke** (Mail) befürwortet.

Frau Reichenbach äußert folgende Bedenken:

Die Groß Döbberner Str. ist im Innenbereich durchgehend straßenbegleitend mit Wohnhäusern bebaut. Die hier vorgesehene Hinterlandbebauung mit Wohngebäuden in 2. bzw. 3. Reihe in den ursprünglichen Hausgartenbereichen mit der Erschließung über eine ca. 115 m lange Stichstraße wäre für diesen Bereich atypisch. Sie hätte negative Auswirkungen auf das Ortsbild und Vorbildwirkung für andere Bauherren.

Zusammenfassung:

Der OBR steht dem Vorhaben der Entwicklung dieses Baugebietes über ein B-Planverfahren mehrheitlich aufgeschlossen gegenüber.

TOP

1. Bericht der Ortsvorstehers

Siehe Anlage 1

Zusätzlich

- Ortsteilentwicklungskonzept wurde am 29. 11. 17 beschlossen – soll Handlungskonzept für die Zukunft sein
- Hortneubau: Hort wurde geplant und gebaut in dem Wissen, dass er von Anfang an zu klein sein wird. Die Finanzierung der Ausstattung ist derzeit ungeklärt. Auch der öffentliche Spielplatz auf dem Gelände des Hortes ist derzeit nicht gesichert.
- Problem Kita/Krippe: Hier ist es dringend erforderlich, die Zusage für die Plätze vorrangig an Bürger aus Groß Gaglow zu geben bzw. solche, die in Groß Gaglow beschäftigt sind. Es kann nicht sein, dass diese Bürger abgewiesen werden. Sollten Plätze frei bleiben, können Auswärtige berücksichtigt werden. Hierzu müssen Gespräche mit dem Träger stattfinden.

TOP

2. Fragestunde

- **D. Schulz:** Bürgerinitiative Kreisgebietsreform ist noch nicht offiziell beendet
 - 20. 12. 17 letzte Stadtverordnetenversammlung, 16.30 Uhr Umtrunk im Stadthaus
 - **J. Schubert:** Feuerwehr, Die Grundplanung für die Wache ist erfolgt. In 2019 wird die neue Wache linksseitig nördlich der Autobahn an der L 50 errichtet. Nach Aussagen von Herrn Niggemann wird das Gr. Gaglower Feuerwehrgerätehaus für die grundlegende Sanierung von Fußboden, Decke und Heizung finanzielle Mittel von der Stadt erhalten. Auch einen Teil der Betriebskosten wird die Stadt übernehmen.
- Die restlichen Mittel muss die Feuerwehr selbst aufbringen.

TOP

3.3 Vorbereitung einer Beratung mit dem OB

Termin am 15. 01. 2018

Themen:

- **A. Vogt: Friedhof:** Leistungsumfang der Arbeiten durch den Dorfclub und deren Vergütung
- **Öffentlicher Spielplatz am Hort**
- **Arbeitsweise OBR:** Geschäftsordnung usw.; wer ist bei Stadtverwaltung zuständig für die Abarbeitung des Protokolls?
- weitere Themen werden gern aufgegriffen, Hinweise werden erbeten

A. Reichenbach
Schriftführer

D. Schulz
Ortsvorsteher

2 Anlagen: 1. Bericht des Ortsvorstehers

2. Meinungsäußerung des OBR-Mitgliedes W. Raschke (Mail)

Ortsbeirat Groß Gaglow

Ortsbeirat Groß Gaglow
Ortsvorsteher Herr D. Schulz
Chausseestr. 16
Tel. 0355 544303
Tel. 0174 3599309
dschulz-cottbus@t-online.de

Groß Gaglow, den 05.10.2018

Stadtverwaltung
FB Stadtentwicklung
Frau Kraus

Aufstellung B-Plan "Erweiterung AH Schulze" - Anhörung OBR

Sehr geehrte Frau Krause,

der Ortsbeirat hat in seiner Beratung am 01. Oktober der Vorlage einstimmig zugestimmt.

Unabhängig davon gibt es jedoch noch Beratungsbedarf für den Ortsbeirat zur Weiterentwicklung der Flächen in diesem Bereich, die auch in der nächsten Beratung des Bau- und Wirtschaftsausschusses am 10.10.18 auf der Tagesordnung stehen.
Z.B.

- Antrag auf Aufstellung B-Plan „Erweiterung Autohaus Schulze“
- Antrag auf Aufstellung B-Plan „Am Sportplatz“

Desweiteren zur Begründung der Ablehnung des Antrages von Herrn Jochen Schubert zu einer Bebauung in der Groß Döbberner Str.

Der Ortsbeirat stellt daher den Antrag zu einer gemeinsamen Beratung mit dem Fachbereich und dem Ortsbeirat für Ende Oktober / November 2018 in Groß Gaglow (Sportlerheim), möglichst an einem Donnerstag ab 17.00 Uhr

Mit freundlichen Grüßen



Dieter Schulz
Ortsvorsteher