

Ortsbeirat Groß Gaglow

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

Groß Gaglow, den 20.12.2016

Stadtverwaltung Cottbus
Fachbereich Stadtentwicklung
Frau A. Krause

**Erneute Stellungnahme des OBR zur Aufstellung des Bebauungsplanes
„Wohngebiet Waldblick“ gem. § 46 BbgKVerf. (Anschreiben der
Stadtverwaltung vom 18.11.2016)
Entwurf der Vorlage zur StVV Januar 2017
Stellungnahme zum Abwägungsprotokoll vom 16. 11. 2016**

1. Den Hinweisen des OBR bezüglich des Ausschlusses bestimmter ortsuntypischer Dachformen und sehr flacher Dachneigungen wurde gefolgt. Jetzt sind in den Baufeldern 2 und 3 auch ortstypische Gebäude mit steil geneigten Satteldächern bis 45° zulässig. Das begrüßt der OBR sehr.

2. Nicht gefolgt wurde jedoch dem Hinweis der Verringerung der maximalen Traufhöhen von 6,50 m auf 4,50 m im zentralen Baufeld 3. Das bedeutet, dass die Errichtung von absolut ortsuntypischen 2 geschossigen mediterranen Stadtvillen in diesem Plangebiet am äußersten Ortsrand weiterhin zulässig sein soll.

Der OBR ist der Auffassung, dass in der Abwägung die ausführliche Begründung des OBR vom August 2016 nicht ausreichend beachtet und vielmehr den Interessen des Investors, der diese Planung auch finanziert, Rechnung getragen wurde.

Die Stadtverordneten werden gebeten, unter Beachtung der nachfolgenden Begründung, die Festsetzung der Traufhöhe von 6,50 m im Baufeld 3 nochmals zu überdenken und auf 4,50 m zu reduzieren.

3. Begründung

Das Plangebiet befindet sich am äußersten südlichen Ortsrand am Übergang zum Wald und Landschaftsfreiraum im weitgehend ländlich geprägten Ortsteil Groß Gaglow. Mediterrane Stadtvillen mit 6,50 m Traufhöhe (oder andere Gebäude ähnlicher Bauform) sind dort bisher nicht vorhanden. Die gesamte Harnischdorfer Straße ist beidseitig, sowohl auf Groß Gaglower als auch auf Gallinchener Seite, geprägt durch weitgehend harmonische Einfamilienhausbebauung mit steil geneigten Satteldächern. In geringer Anzahl sind eingeschossige EFH mit Walmdach entstanden.

In sämtlichen bisher rechtskräftigen Bebauungsplänen entlang der Harnischdorfer Str., wie „Grötscher Siedlung“, „Heideweg“, „Am Südrand“ wurden Festsetzungen zu Trauf- u. Firsthöhen, Dachformen und Dachneigungen getroffen, die sich an der vorhandenen Bebauung

orientiert haben. So ist bei der Umsetzung das weitgehend harmonische Ortsbild bis zum Ortsrand erhalten geblieben. Das sollte auch bei der Planung des Baugebietes „Waldblick“ berücksichtigt werden.

Nicht Firsthöhen von 9,50 m stellen für den OBR das Problem dar, sondern die völlig ortsuntypischen und dem ländlichen Bereich in unserem Ort wesensfremden Traufhöhen von 6,50 m!

Die Begründung, die für den Beibehalt der Festsetzung einer maximalen Traufhöhe von 6,50 m gewählt wurde, trifft so nicht zu. Es entstünde vielleicht, wie in der Abwägung begründet, ein eigenes „lokales“ Ortsbild innerhalb des Baugebietes, sofern man bei ca. 25 Gebäuden überhaupt davon sprechen kann. Das würde jedoch, auch bei nicht direkter Lage der Stadtvillen an der Harnischdorfer Straße, wegen der oftmals sehr weitflächigen Betrachtung der Eigenart der näheren Umgebung, für künftige andere Bauvorhaben Vorbildwirkung haben. Damit sind erhebliche Auswirkungen auf das gesamte Ortsbild im Bereich der beidseitigen Bebauung entlang der Harnischdorfer Straße und darüber hinaus zu befürchten.

An die Abwägung wurde durch das Planungsbüro eine Visualisierung angefügt, die das „Einfügen“ der Stadtvillen in das künftig erlebbare Ortsbild in dem Bereich verdeutlichen soll. Diese Visualisierung trifft so jedoch nicht zu.

Sie stellt die Idealvariante mit steil geneigten Satteldächern in den Einsichtsbereichen der 3 Baufelder (1) dar, die die mittig im Baugebiet befindlichen Stadtvillen (Baufeld 3) „umrahmen“ und fast verschwinden lässt. Sie ist irreführend und zum Teil falsch.

- Auf Seite 1 der Gegenüberstellung Istzustand und künftige Bebauung ist im oberen Foto ein kleines Nebengebäude mit steil geneigtem Satteldach in der Örtlichkeit vorhanden, das sich in der unteren Visualisierung in ein mindestens dreimal so langes Gebäude „verwandelt“ hat, das natürlich dann die Sicht auf die Stadtvillen nimmt.

- In den Randbereichen des Gebietes (Baufelder 1 und 2) können statt der teilweise abgebildeten Gebäude mit steil geneigten Satteldächern entsprechend der getroffenen Festsetzungen mit z. B. 22° Dachneigung auch Häuser mit Walmdächern und Zeltdächern errichtet werden. Diese können eine wesentlich geringere Firsthöhe als die dargestellten Satteldächer haben. Und damit wären auch die Stadtvillen im mittleren Teil des Baugebietes weitaus sichtbarer.

- Gar nicht betrachtet wurde die Sichtbeziehung von westlicher Seite (Groß Döbberner Straße) aus. Im Baufeld 2, das unmittelbar an den Landschaftsfreiraum (Ackerflächen) grenzt, sind nur eingeschossige Gebäude mit maximalen Firsthöhen von 6,50 m zulässig.

Das bedeutet, die bis 6,50 m hohen Traufhöhen der Stadtvillen werden von dieser Seite aus weithin sichtbar sein, zumal das Gelände von der Groß Döbberner Straße zum Baugebiet hin deutlich abfällt. Diese Fernwirkung könnte auch Auswirkungen auf künftige Bebauung in der Groß Döbberner Straße haben.

Es würde viele Jahre dauern, bis die neu anzulegenden Waldflächen an der Westseite des Baugebietes eine Höhe von 10 m erreicht haben und die Sicht auf das Plangebiet verwehren. Damit wäre die Sicht auf die Stadtvillen deutlich größer, als in den Visualisierungen dargestellt und in der Abwägung beschrieben.

Somit hätten die 6,50 m hohen Traufhöhen der Stadtvillen einen deutlichen Einfluss auf das Ortsbild und würden es trotz der Lage inmitten des Baugebietes beeinträchtigen.

Die Gemeindevertretung Groß Gaglow und seit der Eingemeindung 2003 der Ortsbeirat hat sich seit 1990 vorgenommen, südlich der Madlower Chaussee und damit des Einkaufszentrums und des Gewerbegebietes, den ländlichen Charakter des Ortes zu erhalten. Seit der Eingemeindung 2003 beantragt der OBR, die Erarbeitung einer Gestaltungssatzung. Leider bisher ohne Erfolg. Dieser fehlenden Gestaltungssatzung ist auch die Errichtung von 2 Stadtvillen mit einer ähnlichen Traufhöhe von ca. 6,50 m in der Ortslage geschuldet. Die Begründung der Stadtverwaltung für

die Erteilung der Baugenehmigung war in beiden Fällen: Für den Ort existiert keine Gestaltungssatzung.

Mit der Erarbeitung dieses Bebauungsplanes besteht für Groß Gaglow die einmalige Möglichkeit, mit entsprechenden Festsetzungen im südlichsten Teil des Ortes, unmittelbar im Übergangsbereich zum Landschaftsfreiraum Präzedenzfälle zu verhindern, die das relativ harmonische Ortsbild beeinträchtigen und eine Vorbildwirkung für andere Bauherren schaffen würden.

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 selbst auch für die Zukunft ausdrücklich gewünscht. Das wird auch im rechtskräftigen FNP der Gemeinde Groß Gaglow von 2002 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."*

Auch im INSEK der Stadt Cottbus wird im Pkt. 6.2, Absatz 2 wird ausgeführt, dass sich die weitere Entwicklung in den Ortsteilen an der Stabilisierung der Wohnfunktion sowie an der Sicherung und dem Erhalt der dörflich geprägten Strukturen orientiert.

Der Bau von mediterranen Stadtvillen mit ortsuntypischen Traufhöhen von 6 m und mehr sollte den städtisch geprägten Bereichen der Stadt vorbehalten bleiben, bzw. nur solchen Bereichen, die durch bereits vorhandene Gebäude mit ähnlichen Traufhöhen oder anderen Bauformen vorgeprägt sind.

Beraten in der Beratung des Ortsbeirates am 20. Dezember 2016

Teilnehmer :	3	Ortsbeiratsmitglieder
mit ja gestimmt:	2	
mit nein gestimmt:	-	
Enthalten:	1	

Diese Stellungnahme sollte der Vorlage zur StVV im Januar beigelegt werden, damit sie allen Stadtverordneten und Ausschussmitgliedern zu den Beratungen vorliegt.

Im Auftrag



Dieter Schulz
Ortsvorsteher