

Ortsbeirat Groß Gaglow

Ortsbeirat Groß Gaglow
Ortsvorsteher Herr D. Schulz

Groß Gaglow, den 02.12.2021



dschulz-cottbus@t-online.de

Stadtverwaltung Cottbus/Chóebuz
FB Stadtentwicklung
Frau N. Schultz
Karl-Marx-Str. 67
03044 Cottbus

Sehr geehrte Frau Schultz

der Ortsbeirat Groß Gaglow stimmt der Beschlussvorlage zum Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanes Groß Gaglow Wohngebiet „Am Sportplatz“ zu.

Hinweise: Der B-Plan sollte sich am vorhandenen Rahmenplan "Sportplatz" orientieren und einfügen, um eine weitere Erschließung des Gebietes sicher zu stellen.

Mit freundlichen Grüßen

Ortsvorsteher

Ortsbeirat Groß Gaglow

Ortsbeirat Groß Gaglow
Ortsvorsteher Herr D. Schulz

Groß Gaglow, den 13.12.2021



dschulz-cottbus@t-online.de

Stadtverwaltung Cottbus/Chóřebuz
FB Stadtentwicklung
Frau N. Schultz
Karl-Marx-Str. 67
03044 Cottbus

Sehr geehrte Frau Schultz,

Nach nochmaligen umfangreichen Beratungen und ergänzend zu unsere Stellungnahme vom 02.12.21 hat der OBR nochmals im Rahmen des Aufstellungsbeschlusses und der Auslegung des Beschlusses im folgenden Verfahren eine weitere Stellungnahme beschlossen, die wir im Anhang auch für die Fraktionen der StVV übermitteln. Für Rückfragen steht der OBR gern zur Verfügung. **Der OBR schlägt auch vor, sich mit der Verwaltung über Möglichkeiten der Realisierung des Vorhabens und den aufgeführten Problemen in der Stellungnahme im Januar/Februar 2022 zu verständigen.**

Mit freundlichen Grüßen

Ortsvorsteher

Ortsbeirat Groß Gaglow

Ortsbeirat Groß Gaglow
Ortsvorsteher Herr D. Schulz

Groß Gaglow, den 02.12.2021



dschulz-cottbus@t-online.de

Stadtverwaltung Cottbus/Chóebuz
FB Stadtentwicklung
Frau N. Schultz
Karl-Marx-Str. 67
03044 Cottbus

Beratungen des OBR dazu am 25. 11. 2021 und 6. 12. 2021

Aufstellungsbeschluss Wohngebiet „Am Sportplatz“, Investor Herr Stöber

Der Ortsbeirat Groß Gaglow stimmt der Aufstellung des Bebauungsplanes zu. Es werden folgende ergänzende Hinweise gegeben:

Parallel zum FNP für Groß Gaglow, der noch vor der Eingemeindung Rechtskraft erlangt hat, erarbeitete das Planungsbüro Wolff den Rahmenplan „Sportplatz“.

Er umfasst das gesamte Areal zwischen Gallinchener Str., Chausseestr. und Harnischdorfer Str. und wurde ebenfalls von der Gemeindevertretung Groß Gaglow am 10. 03. 2003 beschlossen.

Der Rahmenplan dient als Grundlage für die Erarbeitung eines Bebauungsplanes und bildet die Voraussetzung zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung für das gesamte Gebiet. Dabei soll unter anderem auch gesichert werden, dass die Straßenführung umlaufend und ohne Stichstraßen erfolgt.

Dieses gesamte Areal ist nach wie vor die Vorzugsfläche des Ortsteiles für künftige Wohnbebauung, da keine unversiegelten Außenbereichsflächen in Anspruch genommen werden. Sondern es handelt sich hier um eine - bis auf das angrenzende Autohaus im Norden und im Süden den Sportplatz - von Wohnbebauung umschlossene Verdichtungsfläche, die noch durch Kleingärten geprägt wird.

Der gesamte Bereich wurde im rechtskräftigen Flächennutzungsplan von Groß Gaglow bereits komplett als Wohnbaufläche dargestellt.

Das Anliegen des OBR ist es nach wie vor, dass das gesamte Areal vom Autohaus bis Gallinchener Str. mit einem Bebauungsplan überplant wird und dann in festzusetzenden Teilabschnitten realisiert werden kann. Nach Auffassung des OBR kann so am besten gewährleistet werden, dass in dem Bereich eine geordnete städtebauliche Entwicklung, auch bezüglich der Erschließungsflächen und anderer Festsetzungen stattfindet.

Auch die beiden Investoren (Fa. W. Stöber, M. Schultze) wären bereit, einen gesamten Bebauungsplan für das Areal aufzustellen.

Für das Wohngebiet „Am Sportplatz“ ist aus Sicht des OBR die in der Vorlage zur Entscheidung der Stadtverordneten gewählte Formulierung zum Immissionsschutz keinesfalls ausreichend und bedarf einer Konkretisierung und Erläuterung.

Das Plangebiet grenzt mit 4 geplanten Wohnbaugrundstücken unmittelbar an den intensiv genutzten Sportplatz an.

Im Rahmenplan „Sportplatz“ wurde genau dieser bisher unbebaute Bereich aus Immissionsschutzgründen nicht für Wohnbebauung vorgesehen, sondern als „Vorbehaltsfläche Sport und Freizeitgebäude“ eingetragen, um die angrenzende vorhandene und noch zu errichtende Wohnbebauung vor Sportplatzlärm zu schützen. (Die Fläche befindet sich im Besitz des Investors).

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan von Groß Gaglow ist das gesamte Areal als Wohnbaufläche dargestellt.

Intensität der Sportplatznutzung:

Hauptnutzer ist die Sportgemeinschaft Groß Gaglow, die angrenzende Grundschule „Reinhard Lakomy“ nutzt Teile des Platzes für den Schulsport, ebenso der angrenzende Hort. Die Sportgemeinschaft hat ca. 250 Mitglieder, 10 Fußballmannschaften (2 Männermannschaften und 8 Mannschaften in allen Nachwuchsklassen) und ist damit der mit Abstand größte Verein im Ortsteil.

Die Mitglieder der Sportgemeinschaft stammen nicht nur aus Groß Gaglow, sondern auch aus Gallinchen, aus der Kernstadt Cottbus, hauptsächlich aus dem angrenzenden Stadtteil Sachsendorf, aber auch aus Schmellwitz. Dazu gehören auch Kinder und Jugendliche mit Migrationshintergrund, die durch die Betätigung im Verein gut in unsere Gesellschaft integriert werden. Damit hat der Sportplatz eine weit über den Ortsteil hinaus gehende Bedeutung und demzufolge häufigen Trainings- u. Spielbetrieb.

Der *Trainingsbetrieb* findet von Montag bis Freitag täglich in der Zeit von 16 bis 20.30 Uhr auf allen Trainingsplätzen A (großer Sportplatz), B (Sportplatz am Hortgelände) und C (Platz direkt angrenzend an hier geplante 4 Einfamilienhäuser) statt. Der C-Platz wird auch als Bolzplatz genutzt). Auf diesem Platz trainieren vor allem die 5- bis 10-Jährigen hauptsächlich von Montag bis Freitag von 16 -19 Uhr. An den *Wochenenden* findet an beiden Tagen vorrangig *Spielbetrieb* auf dem A-Platz in der Zeit von 9 bis 18 Uhr statt.

Schulsport findet meist auf dem A- und B-Platz (Laufbahn, Sprunggrube) statt, seltener wird der C-Platz genutzt. Der *Hort* nutzt täglich für sportliche Betätigung den B-Platz.

Der C-Platz grenzt unmittelbar an das B-Plangebietes mit hier 4 geplanten Wohngrundstücken an. Die Stadt Cottbus hat vor zwei Jahren den C-Platz zu der angrenzenden B-Planfläche hin eingezäunt, die Sportgemeinschaft hat aus eigenen Mitteln den entsprechenden Fangzaun (ca. 5 m Höhe) montiert. Herr Stöber als Investor hat angrenzend bereits eine 1,80 m hohe Mauer errichtet.

Im Hinblick auf die Erläuterungen sieht der Ortsbeirat in diesem Bereich die geplante Bebauung mit 4 Wohngebäuden kritisch. **Hier muss vor oder im Planverfahren zweifelsfrei geklärt und nachgewiesen werden, dass durch den Sportplatzbetrieb und seine Emissionen - der in jedem Fall, wie vorn erläutert, Vorrang haben muss - keine Beeinträchtigung der geplanten Wohnbebauung erfolgt.**

Es ist unbedingt im Vorfeld zu sichern, dass die Nutzung des Sportplatzes und der Spielbetrieb an allen Wochentagen und Abenden einschließlich der Wochenenden auf Dauer uneingeschränkt gesichert bleibt und auch eventuellen Gerichtsverfahren standhält. Es sollte auch geprüft werden, ob in Grundstückskaufverträgen diesbezügliche Klauseln zum Sportplatz möglich sind.

Anlage: Rahmenplan „ Sportplatz“ Gestaltungsplan

Mit freundlichen Grüßen



Ortsvorsteher



**Gemeinde
Groß Gaglaw
Rahmenplan
"Sportplatz"**

Gestaltungsplan

Stand November 2001
Maßstab ohne (Plot A4)



Planungsbüro
Wolff
Architekten & Landschaftsplaner
e-mail: planungsbuero@wolff.de