Maximilian Sepp <M.Sepp@tamax.de>
Freitag, 28. April 2017 13:55
Silke Hupfer; Katrin Haase
Alexander Tank; Kortas, SR Stadt- und Regionalplanung
Städtebl. Entwurf Krummenseer Chaussee | Überarbeitung und Stellungnahme
2017.04.27 Krummenseer Chaussee Variante 5 _2.pdf

Sehr geehrte Frau Hupfer,
sehr geehrte Frau Haase,

im Nachgang zur Sitzung des Ortsbeirates Seefeld am 20.04.2017 haben wir uns den Einwendungen der Ortsbeiräte angenommen:

1. Wir verzichten auf die Reihenhausbebauung entlang der Krummenseer Chaussee, da diese Gebäudeart, wie der Ortsbeirat es dargelegt hat, nicht ortsüblich ist.
2. Wir werden dafür Sorge tragen, dass die neu entstehenden Grundstücke alle >= 600 m² sein werden (siehe neuer städtebaulicher Entwurf im Anhang).
3. Mit dem Wunsch des Ortsbeirats, dass nur eingeschossige Gebäude im Bungalowstil zulässig sein sollen, können wir uns allerdings nicht einverstanden zeigen.

Begründung zu Punkt 3:
Eine von uns angefertigte Umgebungsanalyse hat gezeigt, dass die Bahnhofstraße die maßgebliche „Ortsüblichkeit“ bestimmt. Diese Straße ist geprägt durch Einfamilienhäuser aus der Zeit vor und nach der Wende, gewerbliche Bauten und Mehrfamilienhäuser. Unsere Begehung hat ergeben, dass 71 % aller Gebäude entlang der Bahnhofstraße *mehr* als ein einzelnes Vollgeschoss aufweisen. Der überwiegende Teil der Gebäude verfügt über ein Vollgeschoss plus Dachgeschoss, teilweise wurden sogar zwei Vollgeschosse nach § 34 BauGB genehmigt. Die vorhandenen Bungalows wurden mit Ausnahme eines einzigen vor 1990 durch die damalige LPG Pflanzenproduktion Seefeld errichtet.

Als „ortsüblich“ ist also eine durchmischte, über Jahrzehnte gewachsene und verdichtete Siedlungsstruktur anzusehen, die in den meisten Dorfzentren in Brandenburg anzutreffen ist.

Wir sind der Auffassung, dass eine Bungalowsiedlung weder zu diesem Siedlungscharakter passt, noch das sich der Bungalowstil in die Seefelder Baugeschichte einfügt. Der Ortsteil Seefeld und die Stadt Werneuchen haben mit unserem Antrag nun die Chance, den „Dorfcharakter“ Seefelds zu erhalten. Da die TAMAX es den Käufern der Grundstücke überlässt, ihre Hausform und -größe bzw. Geschossigkeit zu wählen, wird es vermieden, ein uniformes Neubaugebiet im Stile der 1990er Jahre entstehen zu lassen.

Vorschlag:
Die Zulässigkeit von zwei Vollgeschossen (II) bei offener Bauweise (o) und freier Wahl der Dachform.

Für Rückfragen zu dieser Stellungnahme stehen wir Ihnen jederzeit gern zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

Maximilian Sepp
Dipl.-Geograph
Geschäftsführer

TAMAX GE Barnim GmbH
Lietzenburger Straße 107
10707 Berlin

Mob +49 162 914 99 74
Tel +49 30 889 299 21
Fax +49 30 889 299 11