

Stadt Vetschau/Spreewald

Diskussionsvorlage öffentlich	Vorlage-Nr:	DV-StVV-042-19		
	AZ:	4.1-le		
	Datum:	20.08.2019		
	Amt:	Fachbereich Bau		
	Verfasser:	Anke Lehmann (Hendrik Bareinz)		
Beratungsfolge	Anw.	Dafür	Dag.	Enth.
26.08.2019 Ortsbeirat des Ortsteiles Stradow				
23.09.2019 Wirtschaftsausschuss				
Betreff				
Variantenuntersuchung für die Nachnutzung des ehemaligen Bullenstalls am Stradower Dorfanger (Eichenhain) sowie des Geländes "Alter Gasthof"				

Diskussionsinhalt:

Folgendes könnte für die Nachnutzung des Geländes des ehemaligen Bullenstalls und Inspektorhauses in der Stradower Dorfstraße 36, sowie für die Neuordnung der Grundstücksgrenzen auf dem Gelände des alten Gasthofs, Stradower Dorfstraße 19, nach Positionierung mittels eines Grundsatzbeschlusses festgesetzt werden:

Folgende Varianten stehen zur Diskussion:

- A:** Reihenhäuser mit Fokus Wohnnutzung (Anlage 1)
- B:** Reihenhäuser mit Fokus Ferienwohnen (Anlage 1)
- C:** Freistehende Einfamilienhäuser (Anlage 2)
- D:** Parzellierung des „Alten Gasthofes“ zur Wohnnutzung (Anlage 2)

Der Beschluss würde unter dem Finanzierungsvorbehalt stehen und bedingt die Bereitstellung von Mitteln zum Abriss bestehender baulicher Anlagen und zur Realisierung des Neubauvorhabens.

Begründung:

Vorbemerkung:

Für den Ortsteil Stradow wurde bereits in den 1990er Jahren eine Dorfentwicklungsplanung formuliert. An diese Ziele anknüpfend, soll rundum den historischen Gutshof am Dorfanger ein attraktiveres Bild entstehen. Wohnraum und auch touristische Anziehungspunkte können durch eine Umnutzung der Flächen realisiert werden.

Der seit Jahrzehnten ungenutzte Bullenstall im Süden des Gutshofes befindet sich in einem desolaten baulichen Zustand und ist unweigerlich rückzubauen.

Östlich des Stalls befindet sich das leerstehende sogenannte Inspektorhaus mitsamt Nebenanlagen, dessen Bausubstanz ebenfalls nicht intakt ist, aber weniger gravierende Mängel aufweist als das Stallgebäude.

Auch die baulich verfallenden Gebäude des leerstehenden Gasthofs südwestlich des Gutes stellen einen Missstand dar.

Sämtliche betrachteten Grundstücke befinden sich im Eigentum der Stadt Vetschau. Für Rückbaumaßnahmen ist eine Ausschreibung zur Vergabe des Auftrages zu veranlassen. Zunächst hat dies nur für den Rückbau des Bullenstalls zu erfolgen, da der Abbruch aller Objekte in einem Zug als weniger effiziente Lösung erscheint. Für das Inspektorhaus besteht alternativ noch die Möglichkeit einer grundlegenden Sanierung.

Nach Bereinigung der Grundstücke soll eine ansprechende Neubebauung realisiert werden. Dazu sind Stradowe Bürger vor Ort stichprobenartig über Anregungen befragt worden und wurden durch das Amtsblatt Ausgabe 8 im Zeitraum vom 21. Bis 30. August 2019 aufgefordert, Ideen einzureichen.

Im Rahmen eines Praktikums für die Technische Universität Cottbus-Senftenberg sind durch einen Studenten der Fachrichtung Stadt- und Regionalplanung folgende Varianten für die zu realisierende Bebauung erarbeitet worden:

Variante A: Fokus Wohnnutzung
(Reihenhaus 5 WE + Ferien 2-3 WE)

Zur Wahrung des ortstypischen Drei-Seiten-Hofes auf dem Gutsgelände ist eine Reihenhausbebauung geplant, die fünf zweigeschossige Miets- oder Eigentumshäuser vorsieht. Diese greifen den Baukörper des Stallgebäudes auf und begrenzen den Hof nach Süden, während auf der dem Hof abgewandten Seite Raum für private Gärten gegeben ist. Dachterrassen schaffen eine separate Aufenthaltsmöglichkeit und betonen die einzelnen Häuser innerhalb der Reihe durch einen Versprung. Zur Stradower Dorfstraße schließt die Häuserreihe mit einem Giebel ab, der durch die Gestaltung mit einem Landschaftsbild einen Wiedererkennungswert für Stradow bietet. Auf dem Gelände des Inspektorhauses im Osten des Gutes werden zwei Ferienhäuser verwirklicht, die über einen gemeinsamen Außenbereich mit Carport verfügen. Auf dem Rondell vor dem Inspektorhaus ist außerdem ein überdachter Fahrradstand mit e-Bike-Stationen realisierbar, der bei Bedarf auch anderen Zwecken dienen kann.

Variante B: Fokus Ferienwohnen (Gastronomie + Reihenhaus Ferien 4 WE + Einzelstandort 2-3 WE)

Das Haus der Reihe, das der Stradower Dorfstraße zugewandt ist, beherbergt einen Gastronomiebetrieb, der den Außenraum um den Gutshof nutzt und ebenso einen Blickfang schafft. Die weiteren Reihenhäuser sind in dieser Variante als Ferienhäuser ausführbar. So schaffen sie im Zusammenspiel mit der Gastronomie eine Feriensiedlung, die die Touristen anspricht, die Stradow regelmäßig auf dem Spreewälder Gurkenradweg passieren. Das Gelände des Inspektorhauses wird hier in zwei separate Grundstücke mit eigenen Außenbereichen und Stellplätzen geteilt. Hier können permanente Wohnungen für Familien entstehen.

Variante B wird aus Sicht des Planenden empfohlen, da eine gastronomische Nutzung den Gutshof neu belebt und den bestehenden Spielplatz ergänzt. Auf diese Weise kann ein örtlicher Treffpunkt geschaffen werden.

Variante C: Freistehende Einfamilienhäuser (5-6 WE)

Alternativ lässt sich eine Bebauung aus Einfamilienhäusern umsetzen, sofern sie sich in der dörflichen Lage besser vermarkten lassen sollte. Diese Bebauung bewirkt allerdings einen Verlust der charakteristischen Drei-Seiten-Form des Gutshofes und den Verlust zweier Wohneinheiten auf der Fläche des ehemaligen Stalls, da jedes Grundstück entsprechend der Abstandsflächen erweitert werden muss.

Vorschlag **D**: Parzellierung des „Alten Gasthofes“ zur Wohnnutzung

Ungeachtet der Entscheidung über die Varianten für den Gutshof (Eichenhain) wird auch das Grundstück des alten Gasthofs betrachtet. Insbesondere wurde festgestellt, dass Teile der Grundstücksgrenzen überbaut sind, dass ein großer Baumbestand eine zukünftige Teilung eventuell erschwert, aber je nach Interessenlage die Möglichkeit besteht, das Grundstück mit einem bzw. zwei Wohngebäuden zu bebauen.

Finanzielle Auswirkungen:

X	NEIN
---	------

Mitarbeiter	Sachbearbeiter	Fachbereichsleiter	Bürgermeister
-------------	----------------	--------------------	---------------