

Stellungnahme und Hinweise zum Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 38 „Ortszentrum Birkenwerder“ vom Juli 2013

Dem Entwurf eines Bebauungsplanes sollte ein in sich stimmiges vorabgewogenes Planungskonzept zu Grunde liegen, die voraussichtlichen Konflikte sollten ermittelt und die Konfliktlösungen planerisch vorbereitet sein. Dies ist beim vorliegenden Bebauungsplanentwurf aus folgenden Gründen nicht der Fall:

Planungskonzept

Das Planungsziel einer Straßenrandbebauung an der B96 und eines Bürgerparks auf der Sportplatzfläche, das im Aufstellungsbeschluss für den vorliegenden Bebauungsplan formuliert ist, wird mit dem vorliegenden Bebauungsplanentwurf verlassen.

Das Entwicklungskonzept für den Bereich Ortsmitte und Bürgerpark vom Januar 2012, welches Grundlage des vorgelegten Bebauungsplanes sein soll (Begründung S. 18) wurde am 16.03.2012 einem kleinen Kreis geladener Gäste vorgestellt. Die Öffentlichkeit wurde von dieser Vorstellung ausgeschlossen. Bürgern, von denen eine kritische Meinung erwartet wurde, wurde die Teilnahme ausdrücklich untersagt.

In der Begründung des Bebauungsplanes fehlt eine Darstellung des städtebaulichen Entwicklungskonzeptes, das gemäß Planbegründung der Planung zu Grunde liegen soll. Zum Verständnis des Planungskonzeptes wäre dies jedoch erforderlich.

Die trennende Wirkung der B96, die das Plangebiet vom bisherigen Ortszentrum mit den bisherigen Einzelhandels- und Dienstleistungsstandorten abschneidet, wurde beim Planungskonzept nicht berücksichtigt.

Der Umstand, dass der Einkauf in einem Verbrauchermarkt in aller Regel mit einem Pkw erfolgt und die Kunden daher nahezu ausschließlich vom rückwärtigen Stellplatz aus den Verbraucher- und Drogeriemarkt betreten werden und so keine Synergieeffekte in Richtung Hauptstraße entstehen können, wurde bei der Planung nicht berücksichtigt.

Die in der Begründung angegebenen Gebäudehöhen, die sich aus den festgesetzten Trauf- und Gebäudehöhen ergeben, gehen von einem Höhenniveau von ca. 36.00 m über NHN (Normalhöhennull) aus, der Rathausplatz hat vor dem Plangebiet jedoch eine Höhe von mehr als 38 m über NHN. Um die städtebauliche Wirkung der im Plan festgesetzten Trauf- und Gebäudehöhen tatsächlich beurteilen zu können, wäre ein Baumassenmodell erforderlich. Dieses fehlt jedoch ebenso wie eine Ansicht der Straßenabwicklung mit Darstellung der festgesetzten Baukörper. Die städtebauliche Wirkung der Festsetzungen des Bebauungsplanes ist so nicht beurteilbar.

Die Planung dient nach Aussage in der Abwägung nicht der quantitativen Verbesserung der Nahversorgung, da ein flächenmäßiges Defizit an Verkaufsflächen in der geplanten Größenordnung in Birkenwerder nicht besteht, sondern der qualitativen Verbesserung, d. h. es sollen hochwertige teurere Angebote angesiedelt werden. Die Sicherung eines hohen Preisniveaus der Nahversorgung gehört jedoch nicht zu den städtebaulichen Aufgaben einer Gemeinde. Es ist auch nicht möglich, dies in einem Bebauungsplan festzusetzen, der Bebauungsplan würde auch einen großflächigen ALDI-Markt ermöglichen. Auch eine Vereinbarung in einem städtebaulichen Vertrag einer Kommune, mit der bestimmte Wettbewerber ausgeschlossen werden, wird kaum rechtskonform erreichbar sein.

Immissionsschutz

Das Immissionsschutzgutachten, das nach Angaben in der Abwägung in den Umweltbericht aufgenommen werden soll und bei den Festsetzungen berücksichtigt werden soll, liegt nicht vor. Es findet weder in der Begründung noch in den Festsetzungen seinen Niederschlag. Welche Immissionsschutzmaßnahmen sind erforderlich?

Verkehrerschließung

Die letzte aktuelle Fassung des Verkehrskonzeptes sowie die Zustimmungen der Straßenverkehrs-behörden liegen nicht vor. Nach Angaben in der Abwägung soll dieses Verkehrskonzept Grundlage des Bebauungsplanentwurfes sein.

Welche Umbaumaßnahmen sind an der Kreuzung vor dem Rathaus erforderlich? Welche Kosten entstehen hierfür? Wer trägt diese Kosten? Ist eine Zufahrt zu den Stellplätzen auf dem Dach des geplanten Verbrauchermarktes überhaupt verkehrstechnisch möglich? Diese besonders teuren Stellplätze sollen den kommunalen Nutzungen dienen. Wie hoch sind die Kosten hierfür und wer trägt diese?

Niederschlagsentwässerung

Das Niederschlagsentwässerungskonzept, das nach Angaben in der Abwägung in den Umweltbericht aufgenommen werden soll und bei den Festsetzungen berücksichtigt werden soll, liegt nicht vor. Es findet weder in der Begründung noch in den Festsetzungen Berücksichtigung.

Es wird lediglich darauf hingewiesen, dass bereits seit spätestens 1995 (erstes Gutachten Knuth) Klarheit darüber besteht, dass die Versickerungsanlagen im Plangebiet, die bisher vorgesehen waren, nicht möglich sind. Das Niederschlagswasser aus dem Plangebiet soll deshalb außerhalb des Plangebietes entsorgt werden. Es fehlen Angaben dazu, wie und auf welcher Fläche dies erfolgen soll. Auf Grund der geringen Höhenlage der zu entwässernden Teile des Plangebietes muss das abzuleitende Niederschlagswasser eventuell dauerhaft abgepumpt werden. Die Kosten für die Niederschlagsentwässerung werden in jedem Fall erheblich über dem üblichen Durchschnitt liegen. Wie hoch sind diese Kosten und wer trägt sie? Besteht Aussicht auf eine wasserrechtliche Genehmigung?

Berücksichtigung von Natur und Landschaft, insbesondere Schutzgut Boden und Schutzgut Wasser

Die untere Naturschutzbehörde hat den Standort aus naturschutzfachlicher Sicht als grundsätzlich ungeeignet eingeschätzt. Aus den Unterlagen ergeben sich keine Anhaltspunkte dafür, dass eine wasserrechtliche Genehmigung für die Ableitung des Niederschlagswassers aus dem Plangebiet in Aussicht steht.

Bei der Beurteilung des Eingriffes in das Schutzgut Boden wird im vorliegenden Bebauungsplanentwurf (Umweltbericht) davon ausgegangen, dass durch die vorliegende Planung nicht in den Niedermoorkörper im Plangebiet eingegriffen wird, da die Gebäude mit Pfahlgründungen errichtet werden.

Zur geplanten Gründung der großflächigen Stellplatzanlage sind keine Aussagen enthalten. Es wird jedoch in den Unterlagen darauf hingewiesen, dass die Stellplatzfläche für die Anlieferung des Verbraucher- und Drogeriemarktes mit Lastzügen befahren werden muss.

Eine „schwimmende“ Ausführung der Stellplatzfläche auf dem vorhandenen Niedermoorboden kommt daher kaum in Betracht. Die Last der befahrbaren Stellplatzfläche und das Befahren mit schweren Fahrzeugen würden zu erheblichen Setzungen führen. Da sich die geplanten Gebäude mit ihren Pfahlgründungen weit weniger setzen würden, würde im Übergangsbereich bald eine Stufe entstehen, die mit Einkaufswagen kaum zu überwinden sein wird.

Um dies zu verhindern, könnten auch die Stellplätze mit Pfahlgründung errichtet werden. Dies wäre jedoch voraussichtlich so teuer, dass es die planerische Entscheidung insgesamt in Frage stellt. Alternativ könnte der Niedermoorboden ausgebaut und durch tragfähigen Baugrund ersetzt werden, was ebenfalls mit erheblichen Kosten verbunden wäre. Hiermit wäre der Niedermoorboden zerstört und der unterirdische Grundwasserstrom beeinträchtigt. Erhebliche nachteilige Wirkungen durch Veränderungen im Grundwasserfluss wären für die

Gründungen der umgebenden Gebäude einschließlich des Rathauses zu befürchten. Auch erhebliche nachteilige Auswirkungen auf die wassergebundenen geschützten Biotope im Briesetal könnten hieraus entstehen.

Diese Auswirkungen der Planung wurden nicht mit betrachtet. Sie waren jedoch bereits vor Beginn der Planung erkennbar.

Alternativenprüfung

Eine Alternativenprüfung für Nutzungsalternativen für das Plangebiet ist nicht erfolgt.

Eine Alternativenprüfung für andere Standorte für die kommunalen Nutzungen ist ebenfalls nicht erfolgt.

Hierbei sind auch die sich für die Gemeinde ergebenden jeweiligen wirtschaftlichen Auswirkungen sowie mögliche Synergien mit anderen öffentlichen Nutzungen, wie z. B. der Schule, mit zu betrachten.

Die Alternativenprüfung ist zwingender Bestandteil des Umweltberichtes, der zum Entwurf eines Bebauungsplanes gehört. Bereits aus diesem Grund hat die vorliegende Planung nicht die Reife eines Bebauungsplan-Entwurfes für die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung.

Kosten / Haftung

Für den Bau kommunaler Einrichtungen an einem besonders kostenaufwendigen Standort bedürfte es bereits aus haushaltstechnischen Gründen einer besonderen Rechtfertigung. Diese wurde bisher nicht vorgelegt. (sh. Begründung S. 75 Nr.4. Finanzielle Auswirkungen: „Wird ergänzt.“)

Eine tatsächliche Alternativenprüfung ist nicht erfolgt.

Mögliche Synergieeffekte mit dem übrigen Ortszentrum werden durch die trennende Wirkung der B96 im Wesentlichen verhindert.

Eventuelle Synergieeffekte zwischen den geplanten kommunalen Nutzungen und dem geplanten Verbraucher- und Drogeriemarkt bestehen praktisch nicht.

Es ist nicht davon auszugehen, dass ein Marktbetreiber der Einschränkung der Nutzbarkeit seiner Stellplätze zu Gunsten kommunaler Nutzungen (Veranstaltungsfläche, Fremdparker) zustimmen wird. Das betrifft insbesondere auch die Zeiten abends nach Feierabend und am Sonnabend.

Die Nutzung der Stellplätze im Plangebiet für öffentliche Nutzungen oder als Veranstaltungsfläche wäre deshalb erst nach Ladenschluss (Mo.-Sa. nach 20.00 bzw. 21.00 Uhr) sowie am Sonntag (unter Beachtung Immissionsschutz!) möglich, falls hier nicht zusätzlich versicherungstechnische Bedenken des Marktbetreibers entgegen stehen.

Die Herstellung der baulichen Anlagen im Plangebiet wird auf Grund der absehbaren erhöhten Aufwendungen für Erschließung, Niederschlagsentwässerung und Gründung von Gebäuden und Stellplätzen überdurchschnittlich teuer. Die Planung zielt auf eine Lösung, bei der die Gemeinde einen erheblichen Anteil der Kosten zu Gunsten eines zukünftigen privaten Nutznießers übernimmt. Für diese Befürchtung spricht auch der Verzicht auf eine Erörterung des vorliegenden Planentwurfes im Ortsentwicklungsausschuss.

Durch die bereits großzügig getätigten Ausgaben für dieses Vorhaben wächst der Druck auf die Abgeordneten, das Vorhaben nun auch zu Ende zu führen. Der so auf die Abgeordneten ausgeübte Druck entbindet sie jedoch nicht von der Mithaftung für die weitere Vergrößerung des wirtschaftlichen Schadens, der der Gemeinde durch dieses Vorhaben entstehen kann.

Deshalb sollten alle Abstimmungen hierzu namentlich erfolgen. Diese Hinweise sind dem Sitzungsprotokoll beizulegen.