

Birkenwerder, den 17.10.2012

**Gemeinde Birkenwerder
Hauptstraße 34
16547 Birkenwerder**

Bebauungsplan 38 - Ortsmitte Birkenwerder

- Planungsstand: 25.09.2012
- frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB und frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB

Stellungnahme:

- Die Zielsetzung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes (BP), einen großflächigen Verbrauchermarkt planungsrechtlich zu sichern, entspricht nicht den Untersuchungsergebnissen zur Entwicklung des Ortszentrums von Birkenwerder.
- Aus der vorhandenen Versorgung mit großflächigem Einzelhandel ist die Entscheidung nicht begründet, einen weiteren großflächigen Einzelhandel im Ortszentrum vor dem Rathaus am dichtesten Verkehrsknotenpunkt der Gemeinde planungsrechtlich zu sichern.
- Die Stärkung und Entwicklung des kleinflächigen Einzelhandels zwischen Bahnhof und Kirche, die Konzentration des Einkaufsbereiches im Umfeld des Bahnhofes sowie die langfristigen Entwicklungspotentiale für das Verwaltungszentrum Birkenwerder werden durch diese Absicht vernachlässigt und in ihrer Entwicklungsmöglichkeit geschwächt.
- Die Aussage „Planungsalternativen bestehen nicht. Standorte vergleichbarer Größenordnung für einen Vollsortimenter existieren im Hauptgeschäftsbereich nicht.“ (S.18) trifft nicht zu, da erheblich größere Brachflächen des Bahngeländes am Bahnhof als Baugebiet bestehen. Der Aussage steht gegenüber, dass „der Bebauungsplan-Entwurf nicht vollständig aus den wirksamen Darstellungen des FNP zu entwickeln ist. Deshalb soll der FNP für diesen Bereich geändert werden. Es ist beabsichtigt, kurzfristig einen Beschluss zur Änderung des FNP in diesem Bereich zu fassen. *Der Bebauungsplan wird im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB erarbeitet.*“ (S.12). Die Aussagen zeigen, dass keine Standortalternativen entwickelt wurden. Der Bebauungsplanentwurf stellt damit lediglich den Versuch dar, eine Standortentwicklung für einen Vollsortimenter auf dieser gemeindeeigenen Fläche zu entwickeln ohne das überhaupt ein dafür geeigneter Standort besteht. Dieser Planungsansatz konterkariert den Gemeinderatsbeschluss, hier einen Bürgerpark herzustellen.
- Außerdem wird der Geltungsbereich des BP neben der gewünschten Konzentration von kulturellen Einrichtungen für die Gemeinde und der vom Gemeinderat beschlossenen Herstellung eines Bürgerparkes auf diesem Gelände zusätzlich durch die unverhältnismäßige kompakte Bebauung für großflächigen Einzelhandel mit einer Bebauungsdichte überfrachtet, die weder aus der Darstellung des Kerngebietes im Flächennutzungsplan entwickelbar ist, noch die Inanspruchnahme des Außenbereiches in der Niederung des Landschaftsraumes Briesetal rechtfertigt.
- Der Geltungsbereich ist überwiegend Außenbereich (§ 35 BauGB). Das geplante Baugebiet im Außenbereich überschreitet erheblich das Kerngebiet entsprechend der Darstellung im Flächennutzungsplan (FNP) und ist somit nicht aus dem FNP entwickelbar. Die Planung widerspricht damit den Anforderungen gemäß § 8(2) BauGB. Die Ausweisung von großflächigem Einzelhandel stellt eine Überversorgung der Gemeinde mit derartigen Einrichtungen dar.

- Der Außenbereich ist Teil des Landschaftsraumes Briesetal und soll entsprechend Bürgervotum und Beschluß des Gemeinderates als Bürgerpark hergestellt werden. Der Bebauungsplan-Entwurf ist mit diesen Zielsetzungen unvereinbar.
- Für eine dem Standort angemessene Planung ist die Entwicklung von Baugebiet im Außenbereich zurückzunehmen. Entsprechend dem Votum der Bürger und dem Beschluss des Gemeinderates sollen innerhalb der im FNP dargestellten Bauflächen eine gemeinsame Unterbringung der Nutzungen - Veranstaltungssaal, Bibliothek und Nachbarschafts- / Seniorentreff entwickelt werden. Die Planung von großflächigem Einzelhandel ist aufzugeben.
- Der Außenbereich ist als Teil des Landschaftsraumes des Briesetales als naturnahe Parkanlage zu sichern und als öffentlicher Freiraum zusammen mit den Kultureinrichtungen als zentraler Bürgerpark bis an die Hauptstrasse unter Freistellung des Rathauses zu entwickeln.
- Die entlang des Grabens vorhandene Wegeverbindung zwischen dem Landschaftsraum Briesetal und der Hauptstraße gegenüber Rathaus ist durchgehend zu sichern.
- Im Übergangsbereich zu den geschützten Biotopen des angrenzenden Landschaftsraumes sind im Geltungsbereich des BP ökologisch wirksame Pufferflächen naturnah herzustellen, die als Kompensation der naturschutzrechtlichen Eingriffe gewertet werden können.
- Begrünungselemente des Bürgerparkes sind nur insoweit als Kompensation anrechenbar, als damit eine Erhöhung der bestehenden Naturschutzwertigkeit erreicht wird.
- Wegen des geringen Flurabstandes besteht eine hohe Verschmutzungsgefahr für das Grundwasser. Von der Planung geht eine erhöhte Verschmutzungsgefahr für das Grundwasser aus, mit besonderer Gefährdung der in Fließrichtung angrenzenden Niederungsbereiche des Briesetales. Entsprechend § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB ist wie in der TF 9 vorgesehen, das auf den Baugrundstücken anfallende Niederschlagswasser auf Vegetationsflächen oder in Sickeranlagen auf dem Grundstück selbst zu versickern. Aus der Plandarstellung ist zu erkennen, dass die vorhandene Niederschlagswasserbehandlungsanlage für die Entsorgung mit Abfluß in die Briesetallandschaft vorgesehen ist. Der vorhandene Regenwasserspeicher ist keine Anlage zur Versickerung von Niederschlagswasser auf dem Grundstück. Damit ist festzustellen, das im Geltungsbereich infolge der Planung überwiegend keine flächige Grundwasseranreicherung durch Versickerung von Niederschlagswasser ermöglicht wird und eine wesentliche Beeinträchtigung des Wasserhaushaltes des gesamten Geltungsbereiches entsteht.
- Die dadurch und infolge der Versiegelung zu erwartenden erheblichen großflächigen Auswirkungen auf den Torfkörper (Zerstörung durch Bodenverfestigung und Aufschüttungen, Mineralisierung des Torfkörpers, Setzungen) im Bereich der Niederung sind im Umweltbericht nicht problematisiert. Wegen der geplanten baulichen Versiegelungen ist mit zusätzlich notwendigen Bodenverfestigungen/Gründungen zu rechnen, die in den Auswirkungen der Planung und demzufolge in der Eingriffsbewertung nicht berücksichtigt sind.
- Die Flächenversiegelung ist weitestgehend insbesondere im Außenbereich auszuschließen. Das im Plangebiet vorgesehene Kerngebiet ist der Flächendarstellung gemäß FNP anzupassen. Die als Kerngebiet vorgesehenen Stellplatzflächen sind auszuschließen. Diese Flächen sind weitgehend als Bürgerpark herzustellen und als Grünfläche zu sichern.
- Das Mahnmahl der im Krieg Gefallenen aus Birkenwerder ist in das Ensemble zu integrieren.
- Die Dominanz des weithin sichtbaren Rathauses ist in seiner Freistellung zu bewahren und darf durch bauliche Entwicklungen westlich der Hauptstrasse nicht beeinträchtigt werden. Das Rathaus und der Bürgerpark mit den arrondierten öffentlichen Einrichtungen soll das kulturelle Zentrum von Birkenwerder werden.
- Gemäß der Erhaltungssatzung für die Ortsmitte Birkenwerder darf eine bauliche Konkurrenz zum Rathaus nicht entstehen. Das gilt auch für die geplante Baukubatur, die eine Sicht aus dem Rathaussaal auf den Bürgerpark und in das Briesetal verstellt und die zentrale Freistellung des Rathauses zerstört.

- Es fehlt die Bewertung des nicht ausgleichbaren Schadens für das Orts- und Landschaftsbild.
- In der vorliegenden Planung wurden folgende Kompensationsanforderungen festgestellt:
 - Neuversiegelung 8.498 m² (Ersatz 1:1 in der Gemeinde);
 - Biotopverlust 2.060 m² mit naturschutzfachlich erhöhtem Wert (Baumgürtel entlang Hauptstrasse, überwiegend heimische Arten) als mittelwertige Biotopstrukturen bewertet (Ersatz 1:1); außerdem sind 30 geschützte Bäume durch 40 Neupflanzungen zu ersetzen.
- Es fehlt insbesondere die Kompensation für die Hangwaldflächen entlang der Hauptstrasse, die einschließlich Unterwuchs vollflächig zu bewerten und mindestens im Flächenverhältnis 1:1 als Wald zu ersetzen sind. Im Niederungsbereich sind als ausgleichswirksame Baumarten Eiche, Esche, Ulme und Erle vorzusehen.
- Die ca 40m² Gebüschgruppe aus Wildrosen und Weißdorn wurden als Teil der Ersatzmaßnahme für die Niederschlagsbehandlungsanlage hergestellt. Sie fällt damit unter den speziellen Baum- und Biotopschutz und ist in seiner natürlichen Entwicklung zu erhalten.
- Die Neuversiegelung beansprucht eine Fläche von 10.502 m² dem eine Versiegelung im Bestand auf 2.004 m² (11%) gegenüber steht. Die versiegelte Fläche erhöht sich um 8.498 m² auf 58 % nach Umsetzung der Planung. Die Bodenfunktionen werden im Plangebiet zusätzlich auf der neuversiegelten Fläche eingeschränkt oder gar außer Kraft gesetzt (S.39).

Es fehlt die Eingriffsberechnung für die geplante Zerstörung der Niederungsfläche hinsichtlich Biotopverlust und -beeinträchtigung sowie Versiegelung, Aufschüttung und Störung des Grundwasserhaushaltes. Die Herstellung einer intensiv nutzbaren Parkanlage auf dieser Fläche ist kein Ausgleich sondern stellt selbst einen Eingriff in Natur und Landschaft dar. Der Ausgleich müsste hier durch Wiederherstellung intakter nasser Niederungsbereiche durch teilweise Abtragung aufgeschütteter Bereiche geschaffen werden.

- Die im Bebauungsplan-Entwurf vorgesehenen ebenerdigen Stellplätze im Niederungsbereich sollen entfallen; die Fläche ist als Bürgerpark naturnah zu entwickeln und als Grünfläche zu sichern. Die notwendigen Stellplätze sind in Höhe der Hauptstrasse auf und vor einer Bebauung nachzuweisen.

Verfasser: Dieter Kabsch