

Birkenwerder, den 07.11.2013

**Gemeinde Birkenwerder**

**Hauptstrasse 34**

**16547 Birkenwerder**

**Einwendungen gegen Bebauungsplan Nr. 38 "Ortsmitte Birkenwerder"**

Beteiligung der Öffentlichkeit gem § 3 (2) BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

die nachstehenden Einwendungen übersende ich Ihnen als Stellungnahme des Briesetalvereins mit der Bitte, diese den Mitgliedern des Gemeinderates und des Ortsentwicklungsausschusses für deren Positionierung im Zeitrahmen der öffentlichen Auslegung zuzuleiten.

Ich bitte Sie, die vorliegende Planung grundsätzlich zu überdenken.

Die Planung ist insbesondere aus folgenden Belangen abzulehnen:

**Flächennutzungsplan**

In dem wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) vom 24.4.2005, ist lediglich eine Gemischte Baufläche bis zu einer Tiefe von 50 m westlich des in Nord-Südrichtung verlaufenden Teiles der Hauptstraße, südlich des Rathauses dargestellt.

Der Bebauungsplanentwurf entwickelt auf der Gemischten Baufläche mit Ausnahme der an der Hauptstrasse gelegene Teilfläche des Flurstücks 424 (Bodendenkmal) Straßenverkehrsfläche für die Erweiterung der Bundesstrasse 96 im Einmündungsbereich der Bundesstrasse 96a. Die Entwicklung der Verkehrsfläche widerspricht der Darstellung im Flächennutzungsplan.

Die gesamte, als Kerngebiet vorgesehene Baufläche ist im FNP als Grünfläche dargestellt und dem Außenbereich gemäß § 35 BauGB zugeordnet. Sie hat aufgrund der Bodenbeschaffenheit mit hoch anstehendem Grundwasser keine Baulandqualität und ist Bestandteil des Landschaftsraumes Briesetal. Der Planentwurf sieht überwiegend die Festsetzung als Kerngebiet vor. Das ist aus den Darstellungen des wirksamen FNP nicht zulässig.

**Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg**

Im Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B) vom 31.3.2009 ist weder die Stadt Hohen Neuendorf noch die Gemeinde Birkenwerder als Städtischer Kernbereich gemäß Plansatz 4.8 (G) Abs.3 festgelegt. Diese Gemeinden sind damit keine Zentren, die im Zentrale-Orte System komplexe Funktionen für ihr Umland erfüllen. Es kann sich demnach bei der Planung allenfalls um die Entwicklung eines Zentrums der Nahbereichsebene handeln, in dem die Grundversorgung der Bevölkerung abgesichert wird.

Gemäß Plansatz 4.8 (G) sollen für die Beurteilung konkreter Ansiedlungsvorhaben die kommunalen Entwicklungsvorstellungen zum Einzelhandel unter Berücksichtigung der vorhandenen Versorgungssituation zur Bestimmung der jeweiligen Versorgungszentren durch eine

kommunale Entwicklungsplanung (z. B. in Einzelhandels- und Zentrenkonzepten, städtebaulichen Entwicklungskonzepten oder in der vorbereitenden Bauleitplanung) dargelegt werden.

Die geplante Entwicklung eines Kerngebietes in Birkenwerder ist aus dem Landesentwicklungsplan nicht herzuleiten und steht im Widerspruch zur FNP-Darstellung Gemischte Baufläche.

#### Entwicklung der Standortplanung

In der Gemeinde Birkenwerder wurde zur Entwicklung des Ortszentrums im Jahr 2009 ein Integriertes Gemeindeentwicklungskonzept (IGEK) in offener Diskussion mit den Bürgern erarbeitet. Die Ergebnisse wurden mit Zielsetzungen durch den Gemeinderat am 28.10.2010 beschlossen. Für das Bebauungsplangebiet hat der Gemeinderat die Herstellung eines Bürgerparks beschlossen. Die Konkretisierung des Gemeindeentwicklungskonzeptes hinsichtlich der Entwicklung der verschiedenen Schwerpunkte des Ortszentrums wurde nicht weitergeführt. Dadurch fehlen bis heute die notwendigen Planungen insbesondere für die Entwicklung des Zentrums um den Bahnhof mit Einkaufsmöglichkeiten und die strukturelle Stärkung des Einzelhandels im Zentrum entlang der Clara-Zetkin-Strasse und Hauptstrasse als Einkaufsmeile. Ohne Votum aus dem Gemeinderat hat die Verwaltung ein Einzelhandels- und Zentrenkonzept erarbeiten lassen, in dem sich der Aussageinhalt auf die Bebauung des Außenbereiches fokussiert und die Entwicklungschancen des Einzelhandels und des Bahnhofsareals nicht gleichwertig erarbeitet sind.

Es ist festzustellen, dass eine konkrete Entwicklungsplanung für das Ortszentrum von Birkenwerder zwar im Jahr 2009 begonnen wurde, im Ergebnisinhalt jedoch bis heute nicht vorliegt. Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept stellt in den Ergebnissen eine Begründung für die Standortplanung eines sogenannten Vollsortimenters auf dem dafür ungeeigneten Grundstück der Gemeinde im Landschaftsraum der Briese dar, für das eine Bebaubarkeit nicht gegeben ist.

Der Beschluss des Gemeinderates, hier einen Bürgerpark zu realisieren ist durch die vorgelegte Planung weitgehend unberücksichtigt. Auch wenn dem formal entsprochen wurde, bleibt dieser hauptsächliche Bürgerwunsch und Gemeinderatsbeschluss auf Grund der Restriktionen für die in der Planung noch verbliebenen Restflächen de facto unzureichend beachtet.

Der Gemeinderat hat in seinen Mehrheitsverhältnissen die vorliegende Planung entgegen der Bürgervoten gebilligt. Die Begründung für einen Einkaufsmarkt an diesem problematischen Standort fehlt.

#### Baugrundverhältnisse / Hydrologie

Auf den organischen Böden (Torf und Mudde) muss auch auf den vorgesehenen Verkehrs- und Abstellflächen langfristig mit auftretenden Setzungen gerechnet werden. Eine Baugrundverbesserung ist als unwirtschaftlich einzustufen. Eine Baugrundstabilisierung mittels Teilbodenaustausch mit Einbringen von Tragschichtmaterialien (10-30 cm) und Einbau von zugfesten Geotextilien (s. Geotechnischer Bericht vom 21.8.2013) führt zu weitgehendem Verlust der ökologischen Bodenfunktionen, zur wesentlichen Beeinträchtigung des Wasserhaushaltes und zum Verlust von Versickerungsfläche für Regenwasser des im Einzugsgebiet des Wasserwerkes Stolpe liegenden Geländes. Der Geotechnische Bericht bestätigt auf Seite 10 die fehlende Baugrundeignung auf den Torf und Muddeböden.

Diese Geländeeigenschaften begründen u. a. die im Flächennutzungsplan dargestellte Grünfläche, die als Außenbereich (§35 BauGB) definiert ist.

Sollte Drainpflaster für eine flächenhafte Versickerung des Niederschlagwassers in Frage kommen, ist diese Lösung linearen Entwässerungselementen vorzuziehen. Starkregenereignisse können zu Überschwemmungen und Belastungen der angrenzenden Grünflächen und Gräben führen. Dieser Sachverhalt ist in den Auswirkungen auf angrenzende Flächen, auch in den Auswirkungen auf angrenzende Schutzgebiete und in den Kompensationsanforderungen zu berücksichtigen.

Eine Sammlung und Vorreinigung von Niederschlagswasser über Bodenpassage erscheint wegen der kaum vorhandenen Flurabstände zum Grundwasser unrealistisch. Das Regenwasserkonzept (Müller / Kalchreuth, Juli 2013) hält dies dennoch für möglich, wenn der Abstand von 1,0 m zwischen Versickerungshorizont und Grundwasserspiegel nicht zwingend eingehalten werden muss. In diesem Fall müssten die notwendigen Flächenanforderungen innerhalb des Geltungsbereiches des B-Planes nachgewiesen werden, so dass mit einer weiteren erheblichen Reduzierung der Restfläche für einen Bürgerpark zu rechnen wäre.

Die Berechnung der benötigten Grundfläche für die Zwischenspeicherung von extremen Niederschlagsereignissen fehlt. Es ist fraglich, ob die gesamte „Restfläche“ des „Pseudo-Bürgerparkes“ überhaupt ausreichen würde. Außerdem fehlt der hydrobiologische Nachweis einer schadlosen Versickerungsmöglichkeit einschließlich der Schadstoffbelastungen aus dem Abfluss des Regenrückhaltebeckens. Insgesamt fehlt das Hydraulische Konzept mit Darstellung des Einzugsgebietes, der Risiken und der zu erwartenden Belastungen.

Die Versickerungsflächen und Einrichtungen für die Vorreinigung sind im B-Plan darzustellen.

Durch die geplanten Baukörper würde bei deren Realisierung ein Querriegel im Hangbereich parallel zur Hauptstrasse entstehen. Dadurch können erhebliche Folgen durch die Beeinträchtigung der Regenwasserversickerung und des Abflusses aus dem Hangbereich in die Niederung entstehen. Bereits jetzt treten bei Starkregenereignissen regelmäßig Überschwemmungen und Rückstau auf der gegenüberliegenden Straßenseite der B 96 auf, da die Ableitungs- und Speicherkapazität des vorhandenen Regenrückhaltebeckens nicht mehr ausreichen.

Zusammen mit der Vernichtung des den Hang sichernden Baumbestandes ist mit Hangabrutschungen zu rechnen, die zu Schäden an den ohnehin schwierig und sehr kostenintensiv zu gründenden Gebäuden führen können. Die topographische Situation lässt aus diesen Gegebenheiten eine Querriegelbebauung des Geländes nicht zu. Ein Nachweis der Böschungsbruchsicherheit fehlt.

Die Inanspruchnahme des Landschaftsraumes und der tatsächlich notwendige Grad der Versiegelung der hierfür ungeeigneten Flächen ist städtebaulich nicht begründet.

#### Landschaftsbild

Im Umweltbericht S. 63 wird festgestellt, dass die Lage des Plangebietes im zentralen Gemeindegebiet direkt gegenüber dem Rathaus die Einzigartigkeit des Orts- und Landschaftsbildes unterstreicht. Dieses ist somit auf Grund seiner Qualitäten als charaktervoll, mit einem hohen Wiedererkennungswert behaftet und im hohen Maß identitätsstiftend zu bezeichnen und damit sehr erhaltungswürdig.

Die durch die Planung entstehenden Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes können durch Verbesserungen des Stadtbildes nicht kompensiert werden.

Ergänzend wird auf die Stellungnahme zur frühzeitigen Beteiligung vom 17.10.2012 verwiesen, die vollinhaltlich erneut vorgetragen wird (s. Anlage).

Gemäß § 3 Abs. 2 Satz 4 BauGB ist die fristgemäß abgegebene Stellungnahme zu prüfen und das Ergebnis ist mitzuteilen.

Mit freundlichen Grüßen

Ute Lütj  
Vorsitzende

Anlage: Stellungnahme vom 17.10.2012