

17.November 2013

Stellungnahme zum B-Plan Nr. 38

Zum vorliegenden Entwurf des **Bebauungsplanes Nr. 38 "Ortsmitte Birkenwerder"** nimmt der Umweltverband Birkenwerder-Hohen Neuendorf e.V. gemäß seiner Satzung im Folgenden fristgemäß im Rahmen der öffentlichen Auslegung des Planes Stellung. Dabei werden insbesondere die Aspekte des Umwelt- und Naturschutzes sowie die angemessene Wahrung der Schutzgüter betrachtet .

Baugrundgutachten

Infolge der notwendigen umfassenden Eingriffe in den problematischen Baugrund wird in dem Gutachten bereits empfohlen, ein Beweissicherungsgutachten für zukünftige Regressansprüche zu erstellen, da Gründungsschäden in der Umgebung nicht auszuschließen wären. Eine wirtschaftlich angemessene Durchführung des Vorhabens ist somit weder ersichtlich, noch erscheint sie der Darstellung nach wahrscheinlich zu sein. Das Bodengutachten und das Verkehrsgutachten zeigen, dass am gewählten Standort unangemessene Aufwendungen für die Erschließung und Bauwerksgründung erforderlich werden. Es liegt bisher kein hydrologisches Gutachten vor, welches die Unbedenklichkeit der massiven Eingriffe in Grundwasser und Moorboden bei der Umsetzung des B-Plan 38 bestätigen würde. Dies ist mindestens nachzu liefern.

Grundwasser, Wasserhaushalt, Entwässerung

In der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 38 heißt es u.a.:

*"Die Grundwasserdynamik im Plangebiet ist daher für die Biotope im „Ortsinneren Briesetal“ von hoher Bedeutung..." **Aber:***

"Der im Plangebiet bedeutsame Grundwasserfluss in Richtung der Brieseniederung wird durch die Planung ebenfalls nicht erheblich beeinträchtigt, da eine Unterkellerung der Gebäude nicht vorgesehen ist". "Tiefgegründete Fundamente sind nur punktuell zur Standsicherung der Baukörper geplant. Diese können problemlos vom Grundwasser umflossen werden und stellen daher keine Hindernisse dar."

Ebenso in der Abwägung der frühzeitigen Bürgerbeteiligung:

"Tief ge gründete Fundamente sind im Plangebiet nur punktuell zur Standsicherung der Baukörper geplant, eine Unterkellerung ist nicht vorgesehen. Die Grundwasserströmung wird daher durch das Vorhaben nicht beeinträchtigt."

Diese Aussagen stehen im krassen Gegensatz zu den im Bodengutachten benannten, für die geplante Bebauung erforderlichen Stabilisierungsmaßnahmen, Tiefgründungen und Verdichtungen des Baugrundes. Letztere würden bei den gegebenen Bodenverhältnissen in jedem Fall massiven Einfluß die Bodenbeschaffenheit und damit auf den Wasserhaushalt und die Grundwasserbewegungen zur Folge haben. Die o.a. Teile der Begründung sind unrichtig und an dieser Stelle nicht haltbar.

Im Konzept zur Regenentwässerungskonzept heißt es u.a:

"Darüber hinaus sind eine Freilichtbühne (Amphitheater), ein Fußweg und einzelne Ruheinseln mit Tischen und Bänken innerhalb des restlichen unbebauten Areals am Südrand des B-Plangebietes geplant. Während die letzteren Flächen das anfallende Regenwasser über entsprechende Gefälleausrichtung in die sie umgebende Grünfläche entwässern können, bedürfen die Hof- und Dachflächen einer gesonderten Betrachtung".

"...Im Gutachten wird darauf hingewiesen, dass dieser Wasserspiegel jahreszeitlich bedingt deutlich schwanken kann. Bei derzeit geplanten Geländehöhen zwischen ca. 35,50 mNHN und ca. 36,00NHN lässt sich der gewöhnlich geforderte Mindestabstand zwischen Grundwasserspiegel und Versickerungshorizont (= Unterkante der Versickerungsanlage) von 1,0m und der noch zu berücksichtigenden Bauhöhe einer Versickerungsanlage (Mulde, Rigole) nicht einhalten".

"Seitens des Landesumweltamtes wird allerdings die Forderung nach einem Meterabstand zwischen Grundwasserspiegel und Versickerungshorizont nicht so streng gesehen, solange ein Schadstoffabbau in den obersten 30 cm des Bodens stattfindet. Wenn also eine Lösung gefunden wird, bei der z.B. eine Mulde ein hydraulisch ausreichendes Volumen besitzt, regelmäßig wieder trockenfällt und deren Sohlenschicht (30 cm) nicht vom Grundwasser beeinträchtigt wird, so ist diese durchaus genehmigungsfähig".

"Die Ergebnisse bestätigen, dass die Regenwetterabflüsse von den Verkehrsflächen vor einer Einleitung in das Grundwasser oder den Graben L 033021 einer Behandlung bedürfen".

"Die sonst übliche Vorbehandlung von Regenabflüssen über die Bodenpassage in Mulden oder Bodenfiltern lässt sich auf dem B-Plangrundstück nur sehr schwer verwirklichen, da die dafür erforderlichen Höhendifferenzen und Flächen nicht zur Verfügung stehen. Über Kastenrinnen, in denen über ein Substrat eine Vorbehandlung des Regenwassers stattfindet, wird das auf Rampe, Hof und Stellplätzen anfallende Niederschlagswasser gesammelt."

- Hier fehlt der Hinweis auf die regelmäßige Wartung technischer Einrichtungen zur Vorbehandlung des verunreinigten Niederschlagswassers.

Zum Drain-Pflaster:

"...In regelmäßigen Abständen muss eine Grundreinigung des Drain-Pflasters erfolgen (Spül-Saug-Verfahren)."

"Wird diese Durchlässigkeit nicht erreicht, muss bei Starkregenereignissen damit gerechnet werden, dass Teile des anfallenden Niederschlagswassers auf dem Pflaster stehen bleiben bzw. dem Gefälle folgend in die angrenzende Grünfläche bzw. den Graben fließen. Dies stellt jedoch kein allzu großes Problem dar, da das Grundstück in der Niederung liegt und Schäden an Gebäuden oder dem Gewässer nicht zu erwarten sind."

"Bei beiden Varianten sollte der Rand der Hoffläche zum Graben bzw. zur Grünfläche hin mit einem Muldenstein (z.B. Typ SF-ÖKO-RINNE) eingefasst werden, um einen definierten Notüberlauf zu schaffen, der die Ableitung von Überlaufwasser in die Grünflächen bzw. den Graben ermöglicht."

"Durch eine geschickte Wahl des Oberflächengefälles im Hofbereich könnte das Niederschlagswasser nach Süden in Richtung Grünfläche geleitet werden. Hier ist ausreichend Platz für eine flache Mulde, in der die Zwischenspeicherung und Vorreinigung über die Bodenpassage stattfinden kann. Wegen der Lage in der Niederung und der relativ geringen Schadensgefahr kann für die Bemessung der Mulde ggf. auch kleine Wiederkehrzeit für das Überlaufen gewählt werden ($T \leq 5$ Jahre)."

"Wesentliche Voraussetzung ist allerdings die grundsätzliche Zustimmung der unteren Wasserbehörde zu einer Versickerung des Niederschlagswassers trotz des geringen Flurabstands des Grundwassers."

"Der Niederschlagswasserabfluss von den zuvor genannten Flächen (Dach Multifunktionsgebäude, Parkdeck, Gründach) könnte auch unter dem Zugeständnis der unteren Wasserbehörde, den üblichen Mindestabstand zwischen Versickerungshorizont und Grundwasser von 1 m unterschreiten zu dürfen, in einer flachen Rasenmulde versickert werden."

Zusammenfassung

"Die Regenentwässerung der im B-Plan NR. 38 zu betrachtenden Dach-, Hof- und Fahrflächen über Versickerungsmulden ist aufgrund der örtlichen Verhältnisse und unter Beachtung des üblichen Abstandes zwischen Versickerungshorizont und Bemessungsgrundwasserstand eigentlich nicht möglich."

"Glücklicherweise liegt das Plangebiet jedoch in der Niederung eines Seitengrabens der Briese und außerhalb der Wasserschutzzone, so dass die beteiligten Fachbehörden voraussichtlich bereit sind, pragmatische Lösungen zuzulassen."

"Zwingende Voraussetzung ist jedoch, dass die Bereiche, die für die Vorreinigung des Niederschlagswassers erforderlich sind, vom Grundwasser nicht beeinflusst sind und immer wieder trockenfallen können. Bei Drain-Pflaster und Öko-Rinnen dürfte dies noch relativ problemlos möglich sein. Schwieriger wird es jedoch bei Mulden. Hier muss unter Berücksichtigung der Muldentiefe und der mindesten 30 cm starken Sohlschicht ein Bereich in den betrachtenden Grundstücken gefunden (oder hergestellt) werden, in dem sichergestellt ist, dass der Grundwasserspiegel unterhalb des Versickerungshorizontes (= Unterkante der Sohlschicht) liegt.

Da dies nach der bisherigen Planung nur der Grünbereich im Süden des Gebietes sein kann, muss seitens der Außenanlagenplaner eine sehr genaue Betrachtung der Gefällesituation(en) stattfinden".

In der Abwägung zur Beteiligung der TÖB heißt es dann lapidar:

"Erhebliche Eingriffe in den Bodenwasserhaushalt der Brieseniederung durch Versiegelung werden durch ein Entwässerungskonzept vermieden, durch das das anfallende Niederschlagswasser nach vorheriger Reinigung der Niederung zugeführt wird. Die Moorböden im Plangebiet weisen eine teilweise starke anthropogene Überformung durch Schutt und Sand auf und sind zudem durch die vorhandene Entwässerung teilweise degradiert".

Insgesamt entsteht der Eindruck, dass das Regenentwässerungskonzept von verschiedenen Hypothesen und Eventualitäten ausgeht, um eine freifließende Entwässerung in die Briele irgendwie doch noch ermöglichen zu können. Sowohl die großzügige Auslegung der Vorschriften durch die Wasserbehörde als auch wartungsintensive Hilfsmittel seien dafür erforderlich und minimale Filterschichten im Sohlbereich, zusätzlich zu besonders genauer Gefälleplanung. Dazu kommen bei Starkregen planmäßig vorgesehene Überflutungen der Einrichtungen, die eigentlich die Schadstoffe zurückhalten sollen, und der Direktabfluß der herausgelösten, gesammelten Schadstoffe und belasteten Regenwässer von den Parkplatzflächen in den Wiesenflächen und den Verbindungsgraben und damit ins Grundwasser und die Briele.

Die trotz erheblicher Aufschüttungen ungünstigen Vorgaben der Höhenlagen der Bebauung zusammen mit den hydrologisch-geologischen Bedingungen und periodischen Überstauungen der anschließenden Niederung führen hier zu einer so nicht lösbaren Problematik. Das nicht überzeugende, "auf Kante genähte" Konzept ohne jede Sicherheiten widerspricht den Belangen des Umweltschutzes und führt zu einer unmittelbaren Gefährdung des Schutzgebietes und der Briele. Zusätzlich sind hohe laufende Kosten für Überwachung wartungsintensiver Technik für den Betreiber nicht ökonomisch und begünstigen Umweltschäden bei Liquiditätsproblemen. Der Umweltverband fordert ein neues Konzept mit nachweislicher Sicherstellung des Grundwasser- und Gewässerschutzes.

Luft, Lärm, Qualität des Gebiets, Ausgleich

"Einen Beitrag zur Verbesserung der Lufthygiene im Umfeld leistet der an der östlichen Grenze des Bauungsplans auf der Böschung zur Hauptstraße vorhandene Baumbestand durch Filterung und Frischluftproduktion. Insbesondere durch die unmittelbare Nähe zur Straße entfaltet dieser seine Wirksamkeit."

Weiter wird dann insbesondere der Baumbestand an der straßenseitigen Grenze als durch verkehrsbedingte Schadstoffeinträge beeinträchtigt erkannt und eine nur mittlere Wertigkeit als Biotop festgestellt. Ohne dies hier zu bewerten, muss jedoch berücksichtigt werden, dass die festgestellte Funktion des Baumbestands als Filter und Frischluftentstehungsgebiet bei einer Überbauung natürlich wegfällt.

Ganz unabhängig von der Wertigkeit als Biotop sinkt bei Vernichtung der über 100 Bäume die Lebens- und Aufenthaltsqualität für Menschen im Ortszentrum durch die dann dort verstärkte Einwirkung von verkehrsbedingtem Lärm und Luftschadstoffen. Die Ersatzmaßnahmen sollen in unmittelbarer räumlicher Nähe eine erhöhte Naturschutzwertigkeit gewährleisten und nicht irgendwelche Pflanzstellen im Gemeindegebiet füllen. Eine Planungsvariante mit Erhalt des Bestandes wurde gar nicht geprüft – diese Mängel sind zu beseitigen.

Der Umweltverband übernimmt hier die ursprüngliche Position der Forstverwaltung und lehnt eine Waldumwandlung und Abholzung ab, insbesondere die siedlungsnahen Waldflächen sind

zu schützen und zu erhalten, da sie zu einem ein wesentlichen Teil zur Wohn- und Lebensqualität in Birkenwerder und Hohen Neuendorf beitragen.

"Die Lage des Plangebietes im zentralen Stadtgebiet direkt gegenüber dem Rathaus von Birkenwerder unterstreicht die Einzigartigkeit des Orts- und Landschaftsbildes. Dieses ist somit aufgrund seiner Qualitäten als charaktervoll, mit einem hohen Wiedererkennungswert behaftet und im hohen Maß identitätsstiftend zu bezeichnen und damit sehr erhaltungswürdig."

Eine ortstypische Bebauung an der nordseitigen Straßenfront des Gebietes würde dessen Qualitäten und Charakter erhalten und dennoch die Realisierung von weiteren öffentlichen Zentrumsfunktionen ermöglichen. Die Bebauungstiefe und –Maßstab sollten sich am benachbarten Bestand orientieren. Die Planung ist zu überarbeiten.

"Der Lärmentwicklung steht durch die Schaffung des Bürgerparks eine Aufwertung von Flächen innerhalb des Planungsraums für die Erholung gegenüber. Auch wird die Funktion des Plangebietes für den Grünverbund gestärkt, indem ein Entree in die Brieseniederung geschaffen wird und eine klare Wegführung das Ortsinnere Briesetal und das Ortszentrum miteinander verbindet. Insgesamt ist mit der Planung damit eine Stärkung der Erholungsfunktionen verbunden, sowohl innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans als auch in seinem Umfeld."

Hier ist der Blickwinkel der Planer vorwiegend auf "Aufwertung" im Sinne von Nutzbarmachung der Natur statt auf Erhalt der Qualitäten des einmaligen Gebietes gerichtet. Die Schaffung eines "Entrees" in die Brieseniederung und die Intensivierung der Nutzung des Briesetales als Erholungsgebiet stellt eine weitere Beeinträchtigung der bisher weitgehend ungestörten Bereiche des Bruchwaldes und des Briesetales dar. Dafür sind weitere Ausgleichsmaßnahmen zu benennen. Eine weitere Ausdehnung der anthropogenen Überformung steht der Bewahrung des Naturraums entgegen. Der falsche Planungsansatz wird deutlich. Die Planung ist zu überarbeiten.

Verkehr

Das Verkehrsgutachten geht von einem erheblichen Umbau der Ampelkreuzung vor dem Rathaus aus. Aufgrund der Bedeutung des Knotenpunktes und bereits bestehender Stauscheinungen während der Früh- und Nachmittagsspitze ist für die Umplanung des Knotenpunktes eine Verkehrszählung über 24 Stunden durchzuführen. Es ist unbedingt zu prüfen, ob der Verkehrsknoten B 96/B 96a überhaupt eine vierte Zufahrt aufnehmen kann. Die zu erwartenden Verkehrszahlen inklusive Nutzern des Vollsortimenters und anderen geplanten Einrichtungen sind zu ermitteln. In jedem Falle aber wird bei der gewählten Lösung die Belastung ansteigen und die Aufenthaltsqualität im Zentrum abnehmen.

Hinsichtlich der zu erwartenden Auswirkungen auf Einzelhandel und Verkehr schließt sich der Umweltverband der Argumentation der Stadt Hohen Neuendorf in ihrer Stellungnahme vom 27.11.2012 im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange an.

Im "Ergebnis der Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten" heißt es:

"...Der Erhalt und die Entwicklung der Ortsmitte der Gemeinde Birkenwerder sind seit Langem wesentliche Themen der Ortsentwicklung. Der zentral im Stadtgebiet gelegene Bereich hat bisher wenig Zentrumsbedeutung, weist aber erhebliche Potenziale auf. Da die Gemeinde Birkenwerder nur ein Zentrum besitzt, ist dieses Vorhaben hinsichtlich seiner Bedeutung für die Entwicklung der Stadt alternativlos..."

Dies wird nicht schlüssig begründet und kann durch die fehlende Alternativenprüfung nicht beurteilt werden. Hier liegt ein klarer Mangel der Begründung des Bebauungsplanes vor, die Nachbesserung wird gefordert.

"Da es sich um innerörtliche, bereits erschlossene Flächen handelt, wird mit dem Bebauungsplan zu dem dem im Baugesetzbuch (BauGB) definierten Ziel einer Innen- vor Außenentwicklung entsprochen. Insofern ist die Wahl des Standortes auch aus Sicht des Natur- und Umweltschutzes sinnvoll."

Hier nicht zutreffend. Bei der Fläche handelt es sich um Außenbereich im Innenbereich. Der Bebauungsplan setzt zudem eine Änderung des Flächennutzungsplanes voraus. Gerade dem Natur- und Umweltschutz wird mit dem Plan nicht ausreichend Rechnung getragen: Die Wirk

samkeit des Regenentwässerungskonzeptes ist zweifelhaft und hängt von Eventualitäten ab, negative Auswirkungen der Gründungen auf den Grundwasserhaushalt sind zu erwarten, Naturlflächen im zentralen Bereich gehen verloren. Die Planung steht in der Konsequenz für den Umbau des naturgeprägten Ortszentrums in ein Kommerzielles und widerspricht dem Leitbild der Gemeinde.

"Würde der Bebauungsplan nicht umgesetzt, würde die Wahrscheinlichkeit einer Ansiedlung von Einzelhandel und Ladendienstleistungen in Streulagen steigen und eventuell die Flächeninanspruchnahme außerhalb des besiedelten Bereichs verursachen."

Eine kaum haltbare Spekulation. Letzteres steht in der Verantwortung der Gemeinde Birkenwerder und kann durch geeignete Instrumente gesteuert werden. Einen Ansiedlungsdruck ist hier derzeit nicht zu erkennen und würde durch die Fläche für einen Vollsortimenter kaum aufgehoben werden können.

Fazit

Zusammenfassend wird festgestellt, dass die im Bebauungsplanes Nr. 38 "Ortsmitte Birkenwerder" und in den zugehörigen Fachgutachten getroffenen Aussagen, Begründungen und Planungen zum Teil mangelhaft, unrichtig und ungeeignet sind, so dass sie sich letztlich unverhältnismäßig und nachteilig auf die verschiedenen Schutzgüter und die Interessen der Gemeinde Birkenwerder auswirken würden.

Ihre Interessen und Pflichten zur Wahrung der Schutzgüter, einschließlich des Schutzgutes Mensch, werden bei der für den Standort ungeeigneten Planung nicht angemessen erfüllt.

Der Standort ist im Hinblick auf die zu schützenden Qualitäten des Naturraumes insbesondere für die großflächige Überbauung und Versiegelung zumindest in herkömmlicher Bauweise völlig ungeeignet. Bis auf einen schmalen nördlichen Bereich an der Hauptstraße müssen den Versuchen einer Bebauung, weiteren Eingriffe in den Wasserhaushalt und intensiver wirtschaftlicher und verkehrlicher Nutzung der feuchten Niederung eine klare Absage erteilt werden.

Die Begründung für die Notwendigkeit der Anordnungen der vorgesehenen Nutzungen gerade auf dieser Fläche waren hier nicht wesentlicher Gegenstand der Betrachtung, auch wenn das Beispiel Hohen Neuendorf zeigt, dass ein Vollsortimenter wie Kaufland in der Ortsmitte an der Hauptstraße (B96) keine höheren Kundenzahlen beim Einzelhandel in der unmittelbar anschließenden Schönfließer Straße zu erzeugen vermag.

Darüber hinaus enthält der Umweltbericht keine ausreichende Standortalternativenprüfung zu den Gemeinbedarfsnutzungen / Bürgerhaus (die nach Anlage 1 §2(4) BauGB erforderlich ist) und ist bereits deshalb ebenfalls nicht vollständig. Ein unvollständiger Umweltbericht zu einem Bauleitplan ist ein erheblicher Mangel.

Der Umweltverband schließt sich hier auch der Argumentation der Grünen Liga Brandenburg e.V. in ihrer Stellungnahme vom 12.11.2013 an und übernimmt die dort vorgetragenen Positionen für die vorliegende Beurteilung des Bebauungsplanes 38.

Aber auch wenn wir hiermit förmlich die Korrektur aller benannten Mängel des Planes und die erneute Auslegung fordern, ist bereits durch die Größe und Form der möglichen Baukörper und das nutzungsbedingt zu erwartende Verkehrsaufkommen eine weitere Beeinträchtigung des Ortsbildes und der Qualität des zentralen Bereiches zu erwarten. Somit widerspricht die Planung auch in ihren Grundzügen in mehrfacher Hinsicht dem §1 des Baugesetzbuches:

*„BauGB § 1 (5): Die Bauleitpläne sollen ... eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozial gerechte Bodennutzung gewährleisten. Sie sollen dazu beitragen, **eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtent***

wicklung, zu fördern, sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln.“

Der Bebauungsplan Nr. 38 "Ortsmitte Birkenwerder" in der vorliegenden Form ist daher zu verwerfen.

Birkenwerder, den 18.11.2013

Der geschäftsführende Vorstand