

Stellungnahme und Widerspruch zum Bebauungsplan 7-95 („Marienhöfe“)

Sehr geehrte Damen und Herren,

hiermit lege ich Widerspruch gegen den Bebauungsplan 7-95 („Marienhöfe“) ein. Ich beantrage Nichtfestsetzung.

Hilfsweise beantrage ich,

- daß die vorliegende „Verkehrsuntersuchung“ als Gutachten und Untersuchung zum Bebauungsplan verworfen wird,
- daß ein sachgerechtes Gutachten, welches die Auswirkungen des Bauvorhabens auf die umliegenden Gebiete, insbesondere den Marienhöher Weg, neutral bewertet, erstellt wird und entsprechende Untersuchungen durchgeführt werden,
- daß dieses zu erstellende Gutachten bei der Abwägung von öffentlichen und privaten Belangen berücksichtigt wird,
- daß die Stellungnahme des Landesdenkmalamts vom 17. Dezember 2020 veröffentlicht wird und ggf. berichtigt wird,
- daß meine Stellungnahme und die vorgetragenen Argumente bei der Abwägung von öffentlichen und privaten Belangen berücksichtigt werden,
- daß das zu erstellende Gutachten, meine Stellungnahme und die vorgetragenen Argumente spätestens bei der Festsetzung in der Bezirksverordnetenversammlung und in den zuständigen Ausschüssen diskutiert werden.

Ferner behalte ich meine im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB am 15. September 2020 schriftlich vorgebrachten Einwände aufrecht.

Begründung

Ich bin als Miteigentümer des Grundstücks Marienhöher Weg xx und als Bewohner des dort gelegenen Einfamilienhauses unmittelbar von dem Bebauungsplan 7-95 betroffen. Durch das Bauvorhaben wird sowohl eine Minderung des Grundstückswerts als auch eine Verschlechterung der Wohnqualität eintreten. Mithin bin ich durch eine Festsetzung des Bebauungsplans 7-95 beschwert

Bei der Zusammenstellung des Abwägungsmaterials zum Bebauungsplan sind alle mehr als nur geringfügig betroffenen, schutzwürdigen Belange, deren Betroffenheit dem Bezirksamt bekannt oder zumindest hätte bekannt sein müssen, zusammenzustellen. Die verkehrlichen Untersuchungen zum Bauvorhaben sind derart unzureichend, daß auf ihrer Basis keine gerechte Abwägung von öffentlichen und privaten Belange gemäß § 1 Abs. 7 BauGB möglich ist. Ferner fehlt die Stellungnahme des Landesdenkmalamts vom 17. Dezember 2020 zum Gartendenkmal Marienhöhe in der Zusammenstellung.

Beispielhaft sei zu den Mängeln der verkehrlichen Untersuchungen angefügt, daß der zu erwartende Baustellenverkehr in den erstellten Gutachten, insbesondere auch in dem Verkehrsgutachten, gänzlich unbeachtet blieb. Da äußert umfangreiche Abrißarbeiten geplant sind, Erdarbeiten von erheblichem Umfang anstehen und für die zu errichtenden Gebäude Materialanlieferungen in immensem Maße anstehen, ist *prima facie* zu erwarten, daß es während der Bauarbeiten über mehrere Jahre hinweg zu einem Verkehrskollaps in den angrenzenden Straßen kommen wird. Diese

erheblichen Auswirkungen blieben bei den bisherigen Abwägungen mangels diesbezüglichen Gutachtens folglich unberücksichtigt.

Ferner sei bemerkt, daß die Zählraten, die dem „Verkehrsgutachten“ zugrunde liegen, unter anderem am 10. März 2020 im Anfangsstadium der Corona-Krise erhoben wurden. Folglich muß davon ausgegangen werden, daß diese nicht repräsentativ für die normale verkehrliche Situation in den betroffenen Straßen im und um das Planungsgebiet sind. Eine Neuerhebung des Zahlenmaterials ist unbedingt erforderlich, um die Auswirkungen des Bauvorhabens realitätsnah und neutral bewerten zu können. Eine sachgerechte und unvoreingenommene Abwägung kann aufgrund des vorhandenen Zahlenmaterials gemäß dem Grundsatz *de nihilo nihil* nicht erfolgt sein.

Ohne sachgerechte Abwägung wesentlicher Folgen des Bebauungsplans ist das Festsetzungsverfahren verfahrensfehlerhaft. Folglich wird auf dieser mangelhaften Basis die Nichtfestsetzung des Bebauungsplans beschlossen werden müssen.

Ungeachtet der Tatsache, daß die erhobenen Daten nicht repräsentativ sind und wegen des Erhebungszeitraums unter den Normaldaten liegen müssen, ist das „Verkehrsgutachten“ methodisch und inhaltlich ungenügend. Etwa wurden die Daten der Verkehrszählungen für die verschiedenen Straßenkreuzungen an über mehrere Jahre verteilten Zeitpunkten erhoben. Diese erstrecken sich vom 18. Juni 2016 bis zum 10. März 2020. Das „Verkehrsgutachten“ spricht selbst von Inkonsistenzen, über die nur Vermutungen angestellt werden können. Wenn für die Prognosemodelle nun konsistente Modelldaten herangezogen werden, so muß deren Ursprung mindestens begründet werden. Dies ist aber wegen der unklaren Ursache der Inkonsistenzen unmöglich.

Ferner wurden die Straßeneinmündungen Marienhöher Weg/Röblingstraße und Marienhöher Weg/Attilastraße sowohl bei den Verkehrszählungen als auch bei der Prognose nicht betrachtet. Diese gehören aber zum unmittelbaren Umfeld des Planungsgeländes. Der Marienhöher Weg stellt neben der Straßenkreuzung Attilastraße/Röblingstraße eine zweite Verbindung zwischen diesen Straßen dar. Ungeachtet der angesprochenen Modellierungsfehler ist eklatant, daß für diese Kreuzung für die Attilastraße in östlicher Richtung Spitzenwerte für Rückstaulängen von 825 m ermittelt wurden, dennoch die abzusehende Benutzung des Marienhöher Weges unberücksichtigt blieb und aus dem Prognosemodell ausgeklammert wurde.

Für die schon jetzt überlastete Röblingstraße wird zeitweise eine Erhöhung des Verkehrs um 7 % prognostiziert. Schon jetzt erfolgt Ausweichverkehr über den Marienhöher Weg in Richtung Attilastraße. Durch diese Zusatzbelastung wird dieser Ausweichverkehr unweigerlich erheblich ansteigen. Auch dieser Aspekt blieb im Gutachten gänzlich unberücksichtigt.

Zur sachgerechten Folgeabwägung des Bebauungsplans ist die verkehrliche Auswirkung auf den Marienhöher Weg, an der mein Grundeigentum liegt, unabdinglich. Ohne diese Prognose ist das „Verkehrsgutachten“ unbrauchbar. Es wird erforderlich sein, ein sachgerechtes Gutachten, welches die Auswirkungen des Bauvorhabens auf die umliegenden Gebiete, insbesondere den Marienhöher Weg, neutral bewertet, erstellt wird und entsprechende Untersuchungen durchgeführt werden.

Die schon jetzt stark überlastete Kreuzung Attilastraße/Röblingstraße wird nicht nur durch eine veränderte Ampelschaltung entlastet werden können. Dies ist insbesondere der Fall, weil in der Realität Rückstauungen in alle Richtungen an der Kreuzung zu beobachten sind, die sogar in der mangelhaften Modellierung zwar beschönigt, aber im Ausmaß kaum verharmlost werden können. Es wird daher erforderlich sein, zu prüfen, inwiefern durch bauliche Maßnahmen die Kapazität der Kreuzung erhöht werden kann. Hierbei wird zu berücksichtigen sein, daß wegen der angrenzenden

Bebauungen die räumliche Beschränkung die Einrichtung von Richtungsfahrbahnen nicht zulassen wird.

Die angenommene zusätzliche verkehrliche Belastung durch das Bauvorhaben ist nicht sachgerecht, sondern deutlich unterschätzt. Beispielsweise ist die Annahme, daß durch eine Kindertagesstätte und durch modulare Unterkünfte für Flüchtlinge kaum verkehrliche Mehrbelastung entstehe, weltfremd. Nach Auffassung des OLG Berlin ist ein Betreuungsplatz zumutbar, wenn er in weniger als einer halben Stunde erreicht werden kann. Dieser Radius um die Kindertagesstätte ragt weit über die Grenzen des Bauvorhabens hinaus, so daß mit wesentlichen Bring- und Abholfahrten zu rechnen ist, die Annahme folglich verworfen werden muß. Ferner zeigt gerade der jüngste Zustrom von leidgeplagten Kriegsgeflüchteten aus der Ukraine, daß durchaus davon auszugehen ist, daß diese mit Kraftfahrzeugen unterwegs sind.

Da auf dem Planungsgelände keine Grundschule vorgesehen ist, ist davon auszugehen, daß zahlreiche Kinder mit dem Pkw zu einer außerhalb gelegenen Schule gebracht und von dort abgeholt werden. Diese Verkehre sind im Gutachten unberücksichtigt geblieben.

Bei 850 Wohneinheiten ist eine Abschätzung der Zahl der Bewohnerinnen und Bewohner mit 1.695 nicht sachgerecht. Nicht nur ist das betreute Wohnen hierbei unberücksichtigt geblieben, sondern auch die Abschätzung von durchschnittlich weniger als zwei Personen pro Haushalt ist unrealistisch. Diese falsche Grundannahme verfälscht die ohnehin schon fragwürdigen Prognosen zu der verkehrlichen Zusatzbelastung zusätzlich.

Mithin sind zahlreiche Grundannahmen für die verkehrliche Mehrbelastung durch das Bauvorhaben fehlerhaft und systematisch zu niedrig angesetzt. Somit ist auch in diesem Punkt das „Verkehrsgutachten“ unbrauchbar. Eine Neubegutachtung aufgrund sachgerechter Annahmen wird erforderlich sein.

Schließlich ist das „Verkehrsgutachten“ rechnerisch inkonsistent und fehlerhaft. Beispielhaft sei genannt, daß wenn durch den Einzelhandel 10.780 Verkehrswege angesetzt werden, von denen 24 % mit dem Auto absolviert werden, die angegebene Zahl von 1.035 Fahrten rechnerisch falsch und deutlich zu niedrig ist. Eine Korrektur der zahlreichen Rechenfehler im Gutachten ist unbedingt geboten.

Bei der Darstellung und Begutachtung der Verkehrserschließung des Plangebiets ist die Auswirkung der verkehrlichen Mehrbelastung auf die Buslinien, die auf der Röblingstraße und der Attilastraße verkehren, nicht berücksichtigt. Es ist davon auszugehen, daß es bei diesen Linien (insbesondere bei den Linien 184, M76 und X76) zu erheblichen Verzögerungen kommen wird. Es wird zu prüfen sein, wie durch bauliche Maßnahmen und Vorrangschaltungen diese Nachteile vermieden werden können. Bei der Abwägung öffentlicher und privater Belange ist die Sicherstellung der Mobilität und die Erreichbarkeit durch den ÖPNV unbedingt zu berücksichtigen. Hierzu liegen jedoch in keiner Weise Erwägungen vor, die den genannten Beeinträchtigungen Rechnung tragen.

Im übrigen verweist die Begründung des Bauvorhabens auf einen Bericht des Landesdenkmalamts vom 17. Dezember 2020 hin, in dem angeblich der Schutz der Marienhöhe als Gartendenkmal analysiert wird und insbesondere der Schutz der vom Aussichtspunkt der Marienhöhe vorhandenen Sichtachsen diskutiert wird. Diese Stellungnahme ist nicht ausgelegt, so daß die Aussagen nicht nachvollzogen werden können. Da der Schutz von Denkmälern in der unmittelbaren Umgebung des Planungsgebiets zweifelsohne zu den in der Abwägung von öffentlichen und privaten Belangen zu berücksichtigen Aspekten gehört, ist ohne die Auslage dieser Stellungnahme die Beteiligung der Öffentlichkeit formfehlerhaft. Sie wird wiederholt werden müssen.

Die zahlreichen aufgezeigten Mängel des Verfahrens, der Gutachten und der Stellungnahmen lassen nur die Konsequenz zu, daß der Bebauungsplan nicht festgesetzt wird. Sollte die Festsetzung dennoch weiter beabsichtigt werden, wird meinen Hilfsanträgen stattgegeben werden müssen.

Mit freundlichen Grüßen