

8. Juni 2022

Bebauungsplan Nr. 076 Wohnpark Am Körgraben,
frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung

Unser Zeichen:

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir vertreten die Für unsere Auftraggeberin erheben wir Einwendungen gegen den Bebauungsplanentwurf Nr. 076 Wohnpark Am Körgraben.

Das Grundstück unserer ist mit viergeschossigen Mehrfamilienwohnhäusern mit insgesamt 64 Wohneinheiten bebaut. Die rückwärtige Ruhezone mit sämtlichen Balkonen und Terrassen der Wohnungen ist von der Puschkinstraße ab nach Richtung Westen gewandt. Hier soll das neue Plangebiet mit einer äußerst umfangreichen Stellplatzanlage unmittelbar vor den rückwärtigen Balkonen entstehen.

1. Keine Planrechtfertigung

Eine Planrechtfertigung (§ 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB) ist zweifelhaft. In der Beschlussvorlage selbst wird angeführt, dass die Bevölkerungsentwicklung der Stadt Rathenow rückläufig ist und rückläufig bleiben wird. Dann besteht kein Bedarf an der Ausweisung neuer Wohnbauflächen. Das gilt insbesondere in dem angesprochenen hochpreisigen Segment.

Ohne Wohnbedarf geht es nur um die Gewinnerzielung eines privaten Investors, die keinen städtebaulichen Belang i. S. d. § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB darstellt.

2. Keine gesicherte Erschließung

Der Bebauungsplan soll das Baurecht für insgesamt je nach Quelle 120 bis 195 neue Wohneinheiten in Mehrfamilienhäusern begründen. Gleichwohl ist die gesamte Erschließung aller Mehrfamilienhäuser ausschließlich über eine private Verkehrsfläche vorgesehen. Eine Erschließung über private Verkehrsflächen mag bei vielleicht zehn Wohneinheiten an einem Stichweg als rechtlich gesichert gelten.

Eine Erschließung von 120 bis 195 Wohneinheiten ausschließlich über eine private Verkehrsfläche erfüllt nicht einmal die Mindestanforderungen an eine gesicherte Erschließung i. S. d. § 30 Abs. 1 BauGB. Es ist völlig offen, in welcher Eigentümerstellung und mit welchen zivilrechtlichen Nutzungsbeziehungen die Zufahrt und die Stellplatzanlage gestaltet wird. Eine zivilrechtlich gesicherte Rechtsposition würde etwa bei einer Bruchteilsgemeinschaft einen Ausschluss des Aufhebungsrechtes der Gemeinschaft im Grundbuch verlangen. Derartige setzt der Bebauungsplan aber nicht fest, und er kann es mangels zivilrechtlicher Regelungsbefugnis auch nicht. Damit fehlt es bereits an einer rechtlichen Mindestvoraussetzung der gesicherten Erschließung für die 120 bis 195 Wohneinheiten.

Auch die Gestaltung und die zukünftige Unterhaltung sowie Verkehrssicherung der äußerst umfangreichen privaten Stellplatzanlage mit Zufahrt ist völlig offen und im Bebauungsplan nicht regelbar. Diese wirkt sich auch auf den Brandschutz aufgrund der Zufahrt für Rettungsfahrzeuge aus.

3. Lärmschutz

Der Zu- und Abgangsverkehr sowie der Parksuchverkehr für 120 bis 195 Wohneinheiten wird erhebliche Verkehrsimmissionen durch Lärm und Abgase verursachen. Das gilt sowohl für die beiden Zufahrten, die seitlich am Wohngebäude unserer vorbeiführen, als auch die äußerst umfangreiche Stellplatzanlage unmittelbar vor den Balkonen der Wohnungen unserer

Die Begründung des Bebauungsplanes blendet diesen Aspekt vollständig aus. Unter Nr. 9 wird nur die Lärmbelastung der neu geplanten Wohngebäude untersucht, die viel stärkere Lärmbelastung der neuen Wohngebäude und der äußerst umfangreichen Stellplatzanlage auf dem rückwärtigen Ruhebereich der bereits vorhandenen Wohnbebauung aber mit keinem Wort erwähnt. Das ist ein massiver Fehler der Abwägung.

Zumindest ist eine schalltechnische Untersuchung auf Grundlage realistisch prognostizierter Verkehrszahlen erforderlich.

Ferner ist zu berücksichtigen, dass der rückwärtige Ruhebereich der vorhandenen Wohnbebauung unserer und auch der nördlich angrenzenden Reihenhäuser bislang durch Verkehrslärm vollständig unbelastet ist. Hier gibt es nur eine bisherige Brachfläche sowie Grünflächen am Körgraben. Ein bislang unbelasteter rückwärtiger Ruhebereich ist nach der Rechtsprechung jedoch bereits gegen einzelne neue Einstellplätze geschützt. Die vorliegende riesige Stellplatzanlage für 120 bis 195 Wohneinheiten verstößt ersichtlich und auf grobe Weise gegen das planungsrechtliche Rücksichtnahmegebot. Es ist kaum nachvollziehbar, warum dieser sich aufdrängende Gesichtspunkt in der Planbegründung noch nicht einmal mit einem Wort erwähnt wird.

4. Straßenquerschnitt

Die unzulässige Festsetzung der gesamten Zufahrt und äußerst umfangreichen Stellplatzanlage als private Verkehrsfläche führt zum Folgefehler der unzureichenden verkehrstechnischen Ausgestaltung. Erforderlich ist ein Ausbau nach Standards für innerstädtische öffentliche Erschließungsstraßen, da 120 bis 195 Wohneinheiten erschlossen werden und zusätzlich der öffentliche Fußgängerverkehr von der Puschkinstraße zu den Grünflächen Am Körgraben über zwei Fußwege geführt wird. Es ist offensichtlich, dass bei beiden Zufahrten ein beiderseitiger Gehweg erforderlich ist, um die -vom Plan gerade gewünschten- Fußgängerverkehre der Allgemeinheit zum Körgraben neben den Kraftfahrzeugen zur Erschließung von 120 bis 195 Wohneinheiten sicher abwickeln zu können. Jedenfalls die nördliche Zufahrt, die in einen Flaschenhals zwischen den beiden Wohngrundstücken im Norden und im Süden führt, ist an der schmalsten Stelle nur ca. 5 m breit und kann daher keinen Begegnungsverkehr mit Kraftfahrzeugen und beiderseitigen Gehwegen aufnehmen.

Die unzureichende Breite wird zusätzliche Lärmimmissionen durch wartende Fahrzeuge, Abbremsen und wieder Anfahren verursachen.

5. Abfallstandorte

Der Entwurf des Bebauungsplanes sieht Standorte von Abfallsammelbehältern nahe der Grundstücksgrenze unserer vor. So sind sie am weitesten von den neu geplanten Wohnhäusern entfernt, obwohl deren Front an der Stellplatzanlage am wenigsten schutzwürdig ist. Gleichzeitig sind sie am nächsten zu den Balkonen und dem rückwärtigen Ruhebereich der vorhandenen Wohnhäuser platziert. Es ist offensichtlich, dass es mit dem Abwägungsgebot nicht vereinbar ist, wenn man erhebliches Störpotenzial an einer eigenen wenig schutzwürdigen Stelle, aber genau dort platziert, wo es den bereits vorhandenen Nachbarn am meisten beeinträchtigt.

Die Abfallstandorte sind daher zwingend zu verlegen.

Im Ergebnis wird die Planung aus verschiedenen Gründen als erheblich rücksichtslos abgelehnt.

Mit freundlichen Grüßen