

MGR-Sitzung vom 25. Februar 2014;

TOP 2: Einführung von Bürgermeister Christian Kiendl

Liebe Kolleginnen und Kollegen, verehrte Zuhörerinnen und Zuhörer,

wir beraten heute im TOP 2 wieder über die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 31 „Neuer Ortskern“, nachdem wir den Änderungsplan bereits am 17. Dezember 2013 einstimmig auf den Weg gebracht haben. Und im Anschluss daran geht es um den Bauantrag für das konkrete Bauvorhaben.

Ich darf daran erinnern, dass wir uns die Entscheidung im Dezember nicht leicht gemacht haben. Ein vorgeschalteter städtebaulicher Rahmenplan bildete die Grundlage dafür. Und schon von Anfang an waren uns die sensiblen Themen klar, wie etwa der Hochwasserschutz und eine mögliche Lärmentwicklung. Nicht zuletzt deshalb wurden sehr frühzeitig externe Fachleute hinzugezogen, die eventuelle Risiken untersuchen, einschätzen und beurteilen sollten.

Von diesen Fachleuten haben wir uns schon am 17. Dezember eingehend informieren lassen. Sie erinnern sich sicher an die angeregte und intensive Diskussion im Marktgemeinderat. Es gab viele Nachfragen im Detail. Schließlich waren wir davon überzeugt, dass die Planung unseren Zielen entspricht.

In der Zwischenzeit wurden viele Behörden – also „Träger öffentlicher Belange“ – sowie die Bürger informiert und gehört, also beteiligt. Die Behörden wurden angeschrieben, den Bürgern haben wir die Bauleitplanung bei einer Versammlung vorgestellt. Zu dieser Versammlung waren die Anwohner schriftlich eingeladen worden und die Bevölkerung insgesamt über Zeitungs- sowie Internetveröffentlichungen.

Die Äußerungen der Behörden liegen allen Mitgliedern schriftlich vor. Wir werden diese anschließend abzuwägen haben.

Bei der Bürgerbeteiligung ging es im Wesentlichen um drei Punkte, nämlich um die Höhe (wegen der Gefahr einer Verschattung), die Größe mit der Nähe zur Großen Laber und die Anlieferungszeit.

Auch bei der Bürgerbeteiligung waren die Fachleute anwesend und haben versucht, auf jede Frage aus fachlicher Sicht die entsprechende Antwort zu geben. Es wurde sehr schnell deutlich, dass rationell-sachliche Argumente und Begründungen allein nicht akzeptiert wurden. Insbesondere Anwohner brachten ihre Befürchtungen aus ihrer Beobachtung über die Jahre hinweg sowie aus den daraus erwachsenden Erkenntnissen und ihrem Gefühl heraus zum Ausdruck.

Wir haben uns dieser Bedenken und Anregungen in den letzten Wochen intensiv gewidmet. Daran beteiligt waren die Planer, die Investoren sowie wir als Gemeinde. Insgesamt werden zu den Anregungen geeignete Vorschläge gemacht.

Leider sind in den letzten beiden Wochen von Einzelnen Begriffe wie „Einkaufszentrum“ und „Bunker“ ins Feld geführt worden. Jemand hat das Gerücht gestreut, das Gebäude werde 9 Meter höher als die Sparkasse.

Lassen sie mich bitte feststellen, dass das einfach Quatsch ist. Es handelt sich um ein Geschäftshaus mit einem Lebensmittelmarkt, Büros und Praxen sowie Teilen eines Hauses der Begegnung – mit Bücherei, Familienstützpunkt, Vereinsraum – wie bei der Zukunftswerkstatt gewünscht, sowie der Polizeiwache.

Sicher, es ist Wahlkampfzeit. Aber die Tatsache, dass in zweieinhalb Wochen gewählt wird, entbindet niemanden von der Pflicht der sauberen Recherche und der wahrheitsgemäßen Information der Bevölkerung. Es muss auch in einer solchen Zeit möglich sein, dass zukunftsorientierte Kommunalpolitik gemacht wird.

Lassen sie mich bitte aber noch einmal Grundsätzliches zu dieser Planung sagen:

Penny ist weg

Wir alle wollten, dass der Penny-Markt im Ortskern bleibt. Aber auch mehr als 1.100 Bürgerstimmen innerhalb von fünf Tagen änderten nichts mehr an der Entscheidung der Konzernleitung. Die Parkplatzsituation war ein Grund für den Penny-Markt Schierling zu verlassen. Aber nicht der wichtigste. Entscheidend war, dass eine größere Verkaufsfläche gewünscht wurde und dem Konzern der Winkel im Verkaufsraum seit langer Zeit ein Dorn im Auge gewesen ist. Penny wollte unbedingt an den Ortsrand im Westen - da wo alle hin wollen. Aber die Bürger wollten und wollen, dass weiterhin im Ortskern eingekauft werden kann. Mit dem Verlust des Penny-Marktes begann eine intensive Suche nach einer Alternative. Und parallel war abzuwehren, dass ein weiterer Markt am Ortsrand gebaut wird.

Engagement

Noch immer drängen die Lebensmittelketten an die Ränder der Orte unserer Größe. Möglichst an Aus- und Einfallstraßen, wo viele Leute mit Autos vorbeifahren, da wollen sie hin. Und vorzugsweise an Autobahnauffahrten. Auch bei uns zieht die B 15 neu wie ein Magnet an. In dieser konkreten Situation war es wichtig, überhaupt einen Lebensmittelmarkt zu bekommen. Netto hat schließlich "angebissen". Selbstverständlich hat es auch mit anderen Ketten – und auch mit

ansässigen Betreibern - Kontakt gegeben. Aber die wollten entweder gar nicht in den Ortskern oder ein noch größeres Geschäft haben.

Belebung des Ortskerns

Studien haben ergeben, dass allein die Möglichkeit für den Lebensmitteleinkauf die Belebung der Zentren auf Dauer gewährleistet. Die Politik ist draufgekommen, dass mit dem Bau der gesamten Versorgungsinfrastruktur an den Rändern die Zentren/Ortskern aussterben. Bei uns ist es jetzt auch so, dass am Samstag ab Mittag der Ortskern leer ist. Das kann mit kleinen Geschäften oder Restaurants nicht kompensiert werden. Denn gerade auch kleine Geschäfte würde es – wenn ausschließlich dort in Zukunft eine Einkaufsmöglichkeit wäre - an die Ränder treiben, weil eben dort die gesamte Musik spielen würde. Das wäre erst recht fatal. In den nächsten Jahren wird sich auch in anderen Städte und Orten deutlich etwas ändern. Da bin ich ganz sicher. Denn z.B. die jüngste Änderung des Baugesetzbuches zielt klar auf die Stärkung der Ortskerne ab. Man will mit allen Mitteln versuchen, die Projekte auf der "grünen Wiese" so weit wie möglich einzudämmen.

Ist ein weiterer Lebensmittelmarkt überhaupt nötig?

Ist ein weiterer Lebensmittelmarkt überhaupt nötig, wurde auch gefragt in letzter Zeit? Zur Beantwortung dieser Frage soll jeder einfach zuhause nachfragen. Ich weiß, dass insbesondere einkaufende Frauen derzeit zum Teil schon stöhnen, weil ein drittes Geschäft fehlt und die Kassen in den anderen beiden Läden sehr voll sind. Nach Schierling wollten mehr, und – wie bereits gesagt - noch größer bauen.

Größe

Zur Größe ist zu sagen, dass Netto diese für den Lebensmittelmarkt vorgegeben hat. Es wird eine Verkaufsfläche von etwas über 1000 Quadratmeter geben. Das sind etwa 350 Quadratmeter mehr als der Penny-Markt hatte. Die Gemeinde war selbstverständlich auf der Suche nach einer kleineren Lösung. Wir waren in intensiven Kontakten mit Anbietern von Dorfläden und auch mit erfahrenen Betreibern. Doch für eine geringere Verkaufsfläche gibt es derzeit niemanden der eine solche betreiben würde. Und sicher erinnern sie sich an unsere Initiative in Zusammenhang mit dem Eine-Welt-Zentrum. Wir haben dem Verein damals eine äußerst günstige Miete in Aussicht gestellt, wenn er Waren des täglichen Bedarfs angeboten hätte. Leider hatte auch das keinen Erfolg.

Wo der Trend hingeht, das haben wir in Schierling vor einigen Jahren schon erlebt. Lidl war vor Jahren in dem kleinen Raum, den heute Kik hat. Lidl wäre von Schierling weggegangen, wenn nicht das große Geschäft möglich gewesen wäre. Im konkret geplanten Gebäude ist neben Netto noch eine kleinere Fläche für einen Einzelhandel vorgesehen. Darüber gibt es Praxis- und Büroräume oder auch noch einmal Einzelhandel und noch eins drüber sind Gemeindebücherei, Familienstützpunkt, Vereinsraum und Polizeiwache vorgesehen. Wobei die Geschoße über dem Erdgeschoß jeweils wesentlich kleiner sind als das darunterliegende. Die Pläne werden das zeigen.

Lage

Von Bürgern wurde angeregt, das Gebäude zu drehen. Verehrte Damen und Herren, wir haben während der letzten zwei Jahre über zehn Varianten untersucht. Schlussendlich war dies die einzig umsetzbare, und zwar vor allem aus der Beziehung von Geschäftshaus zu den Parkflächen heraus. In Zukunft wird es dort gut 80 Parkplätze geben. Etwas breitere als bisher, weil sich die Anforderungen geändert haben. Diese Tatsache haben wir mehrfach besprochen und auch veröffentlicht.

Dach

Zur äußeren Gestalt kann gesagt werden, dass das Gebäude ein Flachdach bekommt, weil bei dieser Grundfläche eine andere Dachform das Gebäude wesentlich höher machen würde. Die Gemeindebücherei erhält eine Dachterrasse. Und der Rest des Daches wird - so der Investor - ein Gründach.

Das neue Gebäude wird den Ortskern prägen. Und das soll es auch. Das ist der sog. städtebauliche Anspruch. Es war von Anfang an das Bestreben der Gemeinde, dass dort nicht ein gesichtsloses eingeschossiges Gebäude steht, wie es an der Ortseinfahrt eines jeden größeren Ortes zu finden ist. Denn ein solches Gebäude würde den Ortskern nicht auf- sondern abwerten.

Ob das Gebäude allen gefallen wird, das ist höchst unwahrscheinlich.

Denn eine Diskussion über neue Gebäude – noch dazu in einer so exponierten Lage - wird in jedem Ort mit jedem Neubau immer wieder neu geführt. Bei der Architektur gibt es nicht nur eine richtige Lösung. Da geht es um sehr viel persönlichen Geschmack. Und die Geschmäcker sind bekanntlich sehr unterschiedlich.

Verkehr

Lassen sie mich noch zum Verkehr kommen. Ja, das Verkehrsaufkommen wird steigen, das ist unbestritten. Aber es ist quasi ein gutes. Das "schlechte", nämlich das durch LKW, haben wir durch die Kombination aus B 15neu und Südumgehung bereits aus dem Zentrum weitgehend hinaus verlagern können. Gottseidank, denn gerade die Anwohner an der Ortsdurchfahrt waren durch die LKW schon sehr belastet gewesen.

Der Verkehr wird selbstverständlich geregelt. An der jetzigen Aus- und Einfahrt (zwischen Rathaus und Nagelstudio) wird man in Zukunft nur noch einfahren können. Denn die Ausfahrt wäre wirklich zu gefährlich. Aus- und Einfahrt sind gegenüber der Sparkasse und von dort auf die Hauptstraße. Die Aus- und Einfahrt auf die Staatsstraße ist an dieser Stelle übersichtlich. Das alles wurde auch bei der Bürgerbeteiligung erläutert.

Konkret zu den Bürgeranregungen

Wie haben wir auf die Bürgeranregungen reagiert? Darauf sind sicher viele von ihnen gespannt. Die grundsätzliche Figur bleibt so wie sie mit dem Bebauungsplan auf den Weg gebracht worden ist. Trotzdem haben wir an einigen – sicher wichtigen – Stellschrauben gedreht.

1. Höhe des Gebäudes

Die Höhe des Gebäudes orientiert sich in erster Linie am neuen Seniorenheim und am betreuten Wohnen. Die Architekten haben jetzt aber die aufstehende Wand auf 9,5 Meter verringert. Und das oberste Geschoß mit den öffentlichen Nutzungen wurde noch einmal weiter nach Innen gerückt, so dass es jetzt 3,5 Meter seitlich ansetzt. Wir haben simulieren lassen, wie sich die Wandhöhen auf den Sonneneinfall auf die benachbarten Grundstücke und Häuser auswirkt. Das werden wir ihnen auch zeigen. Es ist zusammenfassend festzustellen, dass im Frühling, Sommer und Herbst keine Beeinträchtigung zu befürchten ist. Im Winter gibt es eine kurze Zeitspanne, aber die ist wirklich sehr kurz, weil die Sonne ohnehin nur wenige Stunden scheint.

2. Anlieferung

Wir hatten bisher in den Festsetzungen die Möglichkeit der Anlieferung zwischen 6 und 22 Uhr vorgesehen.

Bürger haben die Befürchtung geäußert, dann täglich um 6 Uhr beim Rückwärtsfahren das Piepsen der LKW zu hören. Wir werden die Festsetzung im Bebauungsplan dahingehend ändern, dass erst ab 7 Uhr – und weiterhin bis längstens 22 Uhr – angeliefert werden darf.

3. Auswirkungen bei Hochwasser

Gerade das Thema Hochwasser und Auswirkungen der Planung auf Hochwässer haben wir von Anfang an im Blick gehabt und sehr ernst genommen. Herr Bortner vom Büro Blasy und Overland ist auf diesem Gebiet unser Partner. Er hat sehr große Erfahrungen und wendet Verfahren an, die bei der Wasserwirtschaftsverwaltung anerkannt sind.

Wir wollen und dürfen nur Planungen vollenden, von denen wir nach dem heutigen Stand der Kenntnisse keine schädlichen Wirkungen befürchten müssen. Die Berechnungen von Herrn Bortner wurden dem Marktgemeinderat im Dezember und den Bürgern bei der Bürgerbeteiligung vorgestellt. Das Ergebnis war und ist, dass es durch das neue Gebäude zu keiner zusätzlichen Beeinträchtigung von Gebäuden kommt – und zwar in keinem Teil des Ortes.

Die Anregung der Bürger war, das Gebäude kürzer zu machen und/oder die Süd-West-Ecke abzuschrägen. Wir haben im Anschluss daran Herrn Bortner die Aufgabe gestellt, auch diesen Fall zu rechnen, und zwar, dass das Gebäude insgesamt um 3 Meter kürzer würde. Das Ergebnis ist, dass sich am ursprünglichen Ergebnis nichts ändern wird. Herr Bortner wird das selbst noch vorstellen.

Trotzdem – und auch schon vorher – haben wir mit den Investoren darüber in Kontakt gestanden, einen Teil des Gebäudes so zu konstruieren, dass er entweder auf Stelzen steht oder dass eine andere Möglichkeit des Durchflusses – z.B. durch große Rohre - geschaffen wird. Das Ergebnis ist, dass das Gebäude auf eine Tiefe von 11 Meter etwa 3 Meter kürzer wird.

Bitte lassen sie mich betonen, dass das Wasserwirtschaftsamt Regensburg eine Bebauung an diesem Standort mit entsprechenden Auflagen für vertretbar hält. Wir haben die in der Stellungnahme angesprochene Ausnahmegenehmigung beantragt und alle Voraussetzungen kumulativ erfüllt. Noch vor dem Inkrafttreten der Änderung des Bebauungsplanes werden wir die aufzeigten 817 Kubikmeter Ausgleichsvolumen herstellen, und zwar auf einem unserer Grundstücke in der oberen Laberaue. Das Grundstück liegt entlang des Schererbaches. Wir werden es aber nicht bei dem geforderten Volumen belassen, sondern 1.000 Kubikmeter ausheben und ökologisch gestalten, um auf der sicheren Seite zu sein.

Außerdem nehmen wir die immer wieder geäußerte Anregung sehr ernst, dass die Flutmulde in die untere Laberaue durch nichts beeinträchtigt ist.

4. Hochwasserschutz generell

Lassen sie mich bitte grundsätzlich zu diesem Thema noch Anmerkungen machen.

Hochwasserschutz ist keine Sache die an einem Punkt funktioniert. Hochwasserschutz ist großräumig anzugehen. Ich widme mich seit sehr langer Zeit dieser Aufgabe – ganz konkret und im Detail.

Wichtig für uns ist, dass so wenig Wasser in den Ortskern gelangt wie nur irgendwie möglich. Deshalb sind Rückhaltungen erforderlich. Und zwar an der Großen Laber selbst, genauso aber auch an den Bächen, die seitlich einmünden.

Mein besonderes Augenmerk gehört dem Paringer Graben. Dort wird es etwa 1,4 Hektar, also rund 14.000 Quadratmeter, geben, um ein Regenrückhaltebecken herzustellen, das den Regen zurückhält.

Gleichzeitig sind wir gemeinsam mit dem Landschaftspflegeverband Regensburg dran, am Allersdorfer Bach eine große Maßnahme zu realisieren. Wir haben dort erst in jüngster Zeit Grundstücke erwerben können, die ebenfalls für die Regenwasserrückhaltung ausgebaut werden.

Sie sehen also, dass es sich um ein Maßnahmenbündel handelt, das wir angehen, um diesem Thema in einem Maße nachzugehen, wie es bisher noch nicht dagewesen ist. Und nicht erst durch die jüngste Maßnahme im Ortskern, sondern lange vorher.

Fazit

Liebe Kolleginnen und Kollegen, verehrte Zuhörerinnen und Zuhörer, der Marktgemeinderat hat die Aufgabe, die Anregungen und Bedenken zu bewerten und abzuwägen.

Sie sehen, dass wir bei der Vorbereitung dieser Abwägung die Anregungen und Einwendungen sehr ernst genommen haben. Das fordert von uns nicht nur das Gesetz, sondern insbesondere der grundsätzliche Respekt.

Gleichzeitig bitten wir die Bürger, dass sie auch die Fachleute und die politisch Verantwortlichen ernst nehmen.

Hier geht es mehr um Fakten als um Gefühle. Hier geht es auch in dieser Richtung um den gegenseitigen Respekt.

Ich darf die Architekten und Ingenieure sowie die Kolleginnen und Kollegen vor diesem Hintergrund bitten, jetzt in die Abwägung einzusteigen.