

# Bebauungspläne, 2008

Kritik am Birkengewann



**Dieser Beitrag der Montagrunde Neu-Isenburg setzt sich kritisch mit dem Zustandekommen des Bebauungsplans Birkengewann auseinander. Es wird an seiner Plangeschichte und seinen Festlegungen dargelegt, dass er gegen moderne städtebauliche, soziale und ökologische Grundsätze verstößt.**

## **Das Planungsgebiet**

**In Neu-Isenburg wurde für die Gemarkung Birkengewann im Osten der Kernstadt unmittelbar am Ortseingang durch kommunale Satzung im Februar 2008 unter Zustimmung aller in der Stadtverordnetenversammlung vertretenen Fraktionen ein Bebauungsplan beschlossen.**

Der Bebauungsplan Birkengewann umfasst das Gebiet zwischen der Friedhofstraße (L3117) im Süden, der Straße Am Trieb im Westen sowie der Offenbacher Straße im Norden und Osten. Die Nutzungsüberlegungen zielen auf die Schaffung von Sportflächen für die benachbarten Schulen und generell für Vereinsnutzung (etwa 20 %), gewerbliche Nutzung im wesentlichen für Büros (etwa 20 %), Wohnungsbau sowie Versorgungseinrichtungen (etwa 40 %) und freigehaltene Flächen nach Maßgabe des regionalen Grünflächenplan, der das Gebiet in Nord/Süd-Richtung quert (etwa 20 %), ab. Das Areal umfasst etwa 31 ha. 800-1200 Menschen sollen dort wohnen können.

Innerhalb des Planungsgebietes ist derzeit der Feuerwehr- und THW-Stützpunkt stationiert.

Die städtische Biokompostanlage soll nach Norden auf das DLB-Gelände an der Offenbacher Straße verlegt werden. Die Errichtung einer DRK-Rettungswache ist in Planung.

Das gesamte Planungsgebiet wird durch Fluglärm der etwa 700 Meter nördlich verlaufenden Ein- und Abflugschneise des Frankfurter Flughafens beeinträchtigt. Nach dem rechtswirksamen Regionalplan 2000 liegt das Planungsgebiet außerhalb des Siedlungsbeschränkungsbereichs.

Der noch im Jahr 2008 voraussichtlich in Kraft tretende neue Regionalplan wird eine Siedlungsbeschränkung vorsehen, die mitten durch das Planungsgebiet verläuft. Durch den noch rechtzeitig verabschiedeten Bebauungsplan, der unter den Bestandsschutz fällt, hat dies aber keine rechtlichen Auswirkungen auf die Festsetzungen des Bebauungsplans, freilich aber an die Anforderungen des Lärmschutzes. Die drohende Siedlungsbeschränkung war ein wesentliches Motiv für die Errichtung eines Bebauungsplans.

Der Bebauungsplan kann von der Website der Stadt Neu-Isenburg unter dem entsprechenden Stichwort aufgerufen werden.

## **Die Planung**

Die Erstellung des Rahmenplanes und im Wesentlichen auch des Bebauungsplans lagen in der Hand des Planungsbüros Speer. Dieses Büro führt alle wesentlichen städteplanerischen Aufträge in Neu-Isenburg durch.

Die Planarbeiten begannen im Februar 2004 und führten zum ersten Entwurf der „Städtebaulichen Rahmenplanung Birkengewann“ im August 2004. Die Stadtverordnetenversammlung stimmte dem Rahmenplan einstimmig im Oktober 2004 zu.

In der Folge meldete sich die Montagsrunde mit Leserbriefen und zuletzt auch einem persönlichen Schreiben an den Bürgermeister mit ihren Vorschlägen zu Wort. Am 22.2.2007 hatte die Montagsrunde Gelegenheit, in einem Gespräch mit dem Bürgermeister Quilling und Herrn Schien ihre Vorstellungen von einer ökologischen, sozialen und ästhetischen Städteplanung, die sich auf der Höhe der Zeit bewegt, vorzutragen. Lediglich hinsichtlich der Größe und des Standortes des geplanten Supermarktes wurde den Bedenken der Montagsrunde Rechnung getragen. Statt eines großen Supermarktes im Osten mit entsprechend dimensionierten Parkflächen, wurde im Plan die Errichtung eines kleineren Supermarktes mit etwa 800 m<sup>2</sup> Fläche im Winkel „Am Trieb / Friedhofsstraße“ zugestanden. Die Montagsrunde trat für diese Standortverlagerung ein, damit eine wohnortnahe Versorgung der Bewohner des neuen Baugebietes und der Bewohner der angrenzenden, bestehenden Wohngebiete, die bislang unterversorgt sind, ermöglicht wird. Eine optimale Ansiedlung an dem nördlichen Straßenende „Am Trieb / Offenbacher Straße“ mit einem Versorgungsanschluss auch für die Bewohner der Erlenbachau wurde abgelehnt. Auch die weitergehenden Vorschläge der Montagsrunde – im Anschluss aufgeführt – wurden nicht gehört.

Die Bürger und Bürgerinnen wurden zu einer Informationsveranstaltung des Magistrats am 15.3.2007 eingeladen, in der das Planungsbüro Speer den überarbeiteten Rahmenplan vorstellte.

Aus der Versammlung der etwa 130 Besucher wurde Kritik an der hochgeschossigen Bebauung auf der östlichen Seite der Straße „Am Trieb“ laut, die Reduzierung auf dreigeschossige Bebauung wurde gefordert. Es wurde die Ausstattung des Supermarktes mit zu wenigen Parkplätzen problematisiert. Auf

eine verfehlte Lärmschutzplanung durch die Ausrichtung der Reihenhaussiedlung im Norden des Plangebietes wurde hingewiesen. Der Naturverlust durch die Bebauung dieses Areals wurde zur Sprache gebracht.

Zur Form des Umlegungsverfahrens vermied der Magistrat eine Festlegung. Dies wird noch zu beobachten sein. Wie zu hören ist, befinden sich etwa 80 % des Areals im Eigentum der Stadt Neu-Isenburg, der Nassauischen Heimstätte, der Gewobau, der Deutschen Bank und zweier Privateigentümer.

Die Fraktion Bündnis 90/Die Grünen hat in der Stadtverordnetenversammlung mit Datum vom 11.9.2007 die verbindliche Festsetzung von ökologischen Standards im Bebauungsplan beantragt, die den Forderungen der Montagsrunde entsprechen (Änderungsantrag zur DRS 16/0781 – Bebauungsplan Nr. 83“Birkengewann“) Der Antrag wurde abgelehnt.

Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung vom 13.2.2008 den Bebauungsplan zum Birkengewann unter >BPl Nr.83

Die Montagsrunde hat innerhalb der Einwendungsfrist umfangreiche Einwendungen erhoben, mit denen sie nicht durchgedrungen ist. Diese Einwendungen wurden unter dem 31.3.2008 in schriftlicher Form abschlägig beschieden.

### **Planungsende – Mängel der Planung: Eine Dokumentation**

1. Ein Bebauungsplan ohne urbanen Ehrgeiz – Die Schlichtheit einer Vorortsiedlung wie vor 30 Jahren.

Der Bebauungsplan wird mit seinen Festsetzungen den Anforderungen an urbane Wohn- und Gewerbeflächen nicht gerecht. Das Areal ist in Neu-Isenburg das letztverbliebene Bebauungsgebiet ohne bauliche Vornutzung. Es liegt an einem der Eingänge zur Stadt und hat damit eine stilbildende, atmosphärische Wirkung. Der Plan, soweit er nicht durch festgelegte Funktionen beschränkt ist, ist konventionell, scheinbar marktkonform, lässt aber jede Auseinandersetzung mit künftigen Wohn- und Arbeitsformen vermissen. Die Chance für ein städtebauliches Wahrzeichen und für die Errichtung von Wohnungen, welche ein Angebot für die jetzt schon vorhandenen urbanen Schichten darstellen könnten, die sich z.B. für nicht traditionelle Lebensformen entschieden haben, wurde nicht genutzt.

Die freien, einer zukunftsgerichteten Planung zugänglichen Teile des Areals befinden sich im Westen und im Norden. Durch die Festlegung großer Teile des Plangebiets auf die Funktionen Sportflächen und Katastrophenzentrum wurde die Einrichtung entsprechender Abstände und einer lärmschluckenden Riegelbebauung durch die Mitte des Areals notwendig. Diese Funktionen haben eine überörtliche Bedeutung und beruhen auf älteren Entscheidungen, die eine gegebene Vorprägung darstellen. Hinsichtlich der sich im Anschluss an den Grünflächenzug im Westen und hinter der Riegelbebauung anschließenden dem Wohnen vorbehaltenen Flächen sind die Festlegungen nicht befriedigend.

Seitens der Montagsrunde wurde den Entscheidungsträgern immer wieder angeraten, sich tiefer mit gelungenen Planungen auseinander zu setzen. Namentlich wurde das „Französische Viertel“ in Tübingen und Vauban in Freiburg genannt. Ein Architekturwettbewerb wurde angeregt, seitens der Montagsrunde wurde auch die Einbeziehung interessierter Studenten der TH Darmstadt ins Spiel gebracht, ein erster vielversprechender Kontakt wurde hergestellt. Letzteres wäre auch in der für eine Bauleitplanung gewiss beschränkten Zeit bei gutem Willen der Stadtverordneten durchaus realisierbar gewesen. Es ist nicht dazu gekommen.

Gerade das festgeschriebene Areal für Reihenhäuser, das etwa die Hälfte des vorgesehenen Areals für Wohnen ausmacht, erscheint misslungen. Die von der Montagsrunde genannten Referenzbeispiele verzichten auf diese Siedlungsform. Es werden mehrgeschossige Mehrfamilienhäuser bevorzugt. Eine dichtere Bebauung bringt nämlich mehr Leben ins Viertel, drückt die Baupreise und ist für Neu-Isenburg mit seinem ausgeschöpften Siedlungsgebiet gar nicht anders vertretbar. Sozialabstände, die bei dieser Siedlungsform häufig ein Problem darstellen, könnten durch entsprechende Festlegungen im B-Plan verträglich gestaltet werden. Zusätzlich ist die Eigentumsverwertung zu nennen. Bei entsprechend groß geschnittenen Grundstücken könnte die eher Bauqualität sichernde Vielfalt von Bauinteressenten von Genossenschaften bis hin zu Bauträgern zum Zuge kommen. Gerade dieses Areal, mit seinem breiten Grünzug in der Mitte, hätte auf diese Weise urbane Züge erhalten können und zwar mit einer architektonisch vermittelnden Öffnung zu den angrenzenden Wohngebieten. Stattdessen herrscht verriegelnde Bebauung im Westen und Norden vor, mit der Reihenhaussiedlung als Oase. Ist eigentlich bedacht worden, dass man von der viergeschossigen Riegelbebauung im Norden einen wunderbaren Einblick in die privaten Lebensäußerungen der sich darunter etwa 70 Meter nach Süden erstreckenden Reihenhaussiedlung hat ?

## 2. Die Festlegung ökologischer Standards im B-Plan.-- Fehlanzeige !

- Vorkehrungen im B-Plan für Passiv-Haus-Standards zur wärmeenergetischen Einsparung sind nicht getroffen worden. Diese sind bei der geltenden Rechtslage zumindest durch städtebauliche Verträge abzusichern. Dieses Instrument ist für Neu-Isenburg nicht ungewöhnlich (vgl. Gehspitzbebauung).
- Die Ausrichtung der Reihenhaussiedlung und teilweise der Bebauung an der Straße „Am Trieb“ in Ost-West-Richtung ist nicht tauglich für die passive Solarnutzung und die Solartechnologie.
- Die Ausrichtung dieser Gebäude in Ost-West-Richtung ist für die Lärmimmissionen durch Luftfahrzeuge nicht optimal. Zwingend notwendig wäre eine Ost-West-Richtung, die den am Boden auftretenden Lärm erstens durch die Ausrichtung und zweitens durch lärmschluckende Fassaden zur Vermeidung des Echoeffekts minimiert.
- Straßenanlagen am Konzept des „shared space“ (englisch für: gemeinsam genutzter Raum) ausrichten. Dieses Konzept sieht die grundsätzliche Freigabe der Nutzung der Straßen für alle Verkehrsteilnehmer vor. Die entsprechende Gestaltung der Straßen verhindert Nutzungskonkurrenzen. Anregungen für „shared space“ sind bei der Gemeinde Bomte zu erfragen, die als erste deutsche Gemeinde diese Nutzungsform auf das gesamte öffentliche Straßennetz – mit Ausnahme der Durchgangsstraßen – ausgedehnt hat.
- Errichtung von Parkhausanlagen an den Einfahrten zu den Wohngebieten, um den öffentlichen Raum wieder den Anwohnern zurückzugeben.
- Festlegung von Regenwassernutzung durch Zisternen, Fassadenbegrünung, Straßenanlagen und die Anlage öffentlicher Plätze mit ökologischen (lärmschluckenden + schadstoffarmen) Straßenbaumaterial.

## Planungsende – Was bleibt zu tun ?

Der bestandskräftig gewordene Bebauungsplan ist nur in einem weiteren Verfahren und gegebenenfalls nur mit entsprechenden Kosten zu ändern. Sein Zustandekommen ist eine Geschichte der ästhetischen und ökologischen Niederlagen. Bei seiner Umsetzung wird es nun darauf ankommen, die schlimmsten Fehler nach Möglichkeit zu korrigieren. Letztendlich wird auch der Markt entscheiden, ob diese Fehler Bestand haben werden. Zu hoffen ist, dass die städtischen Entscheidungsträger sich ihrer Verantwortung bewusster werden und einen entsprechend zukunftsfähigen B-Plan doch noch umsetzen werden.

An den Anfang zurück und noch einmal aufs Neue: Was wäre, wenn ...

Jenseits dieser nüchternen Betrachtung sollte aber auch noch Erwähnung finden, dass der B-Plan eine ganz andere Gestalt hätte finden können, wenn städtebauliche Mittel von Anfang an auf souveräne und ehrgeizige Weise gebraucht worden wären. Es geht also um das Aufzeigen grundsätzlicher Alternativen.

Städtebauliche Planung hängt immer mit der Eigentumsordnung von Grund und Boden zusammen und diese mit der gesellschaftlichen Ordnung. Was möglich ist, bestimmt die Eigentumsordnung und darüber, was sich durchsetzt, der gesellschaftliche Wille, der in einer organisierten komplexen Gesellschaft sich im Gebrauch der politischen Macht ausdrückt. Ohne in eine Politikvorlesung abzugleiten, sei hier nur beispielhaft angeführt, dass die Gestaltung der mittelalterlichen Stadt und – warum nicht – der Siegeszug der Plattenbauten in der ehemaligen DDR auf diesem Wirkungszusammenhang beruhen.

Mustert man die Möglichkeiten der städtebaulichen Planung durch und überträgt sie auf das wohl allgemein gebilligte Ziel, eine ästhetisch ansprechende, modernen sozialen Belangen genügende und nach dem Stand der Technik ökologische Planung durchzuführen, so dürfte der B-Plan Birkengewann auf allen diesen Ebenen nicht dem optimal Möglichen genügen. Dieses Ergebnis fällt natürlich auf die Planer und die städtischen Entscheidungsträger zurück.

Dies betrifft die frei gestaltbaren Teile des Areals, also nicht den Sportplatz und das Katastrophenzentrum. Der B-Plan ist orientiert an der Verwertung der Grundstücke durch die jetzt schon bestehende Eigentümerstruktur. Das heißt durch Gewerbebauten – hier dürfte die Deutsche Bank und ihre Fonds ins Spiel kommen, auf jeden Fall aber sogenannte institutionelle Anleger, an die das Eigentum weitergereicht wird - , mehrgeschossige Wohnbauten mit Mietwohnungen - vornehmliches Tummelfeld von Gewobau und Nassauische Heimstätten – und Reihenhäusern – für die Masse der Kleineigentümer. Die Stadt wird den Hauptteil ihres Eigentums an Grund und Boden in die Sportplätze investieren müssen.

Diese Gemengelage ist für viele Baugebiete typisch, man kann sie im Frankfurter Umland vielfach besichtigen. Deswegen kann man auch sagen, wie die Verwertung erfolgen wird. Vornehmlich werden nämlich Bauträger zum Zuge kommen, welche die Garanten für eine uniforme Bebauung sind, auch das kann man im Umland schon besichtigen. Das hat doch wahrlich Vorteile für uns Neu-Isenburger, denn die Zukunft, die gibt es schon.

Zugestanden, es gibt Varianten bei dieser Bebauung. Aber allenfalls in der Bandbreite von scheußlich bis erträglich/mittelmäßig. Man kann das in Eschborn, aber auch am Frankfurter Berg besichtigen. Es gibt Features in den Sendern „Arte“ oder „3sat“ dazu, in denen wird so eine Bauform >Leben im Quadrat

Die Alternativen, auch sie sind bekannt. Der Stadtteil Vauban in Freiburg und das „Französische Viertel“ in Tübingen sind schon genannt worden. Hier beruht die Eigentümerstruktur auf einer Vielfalt von Eigentumsformen. Es gibt genossenschaftliches Bauen ebenso wie die Erstellung durch Bauträger. Es ist verdichtete Bebauung, intelligent gruppiert, städtebaulicher Humus für eine Vielfalt von sozialen Beziehungen. Für Alte und Junge, für alle zeitgenössischen Formen der Familie. Der städtebauliche Gewinn liegt darin, dass die Bewohner sich zusammen tun können und ihre Wohnumgebung, angeleitet durch Fachleute, selbst planen können. Gerade für junge Familien ist das von Vorteil.

Genossenschaftliches Wohnen in eigentumsähnlicher Position dürfte um den Faktor 7 oder 8 günstiger sein als der Erwerb eines Reihenhauses. Diese städtebauliche Gestaltung verfolgt dadurch auch gewichtige soziale Ziele. Und in der Fläche und nicht nur vereinzelt hat das erstaunliche städtebauliche Reize. Man kann das jetzt schon besichtigen,

Wenn die städtischen Entscheidungsträger dies gewollt hätten, es wäre möglich gewesen. Die Stadt hätte bei einer entsprechenden Planung als Zwischenerwerber auftreten können, gegebenenfalls von ihrem Vorkaufsrecht Gebrauch machen können. Dadurch hätte sie den eben beschriebenen Eigentumsformen den Weg ebnen können. Das entspricht auch den Gepflogenheiten der Stadt Neu-Isenburg. So hat sie den Ankauf des Güterbahnhofgeländes im Jahr 2007 – immerhin ein Hektar (10.000 m<sup>2</sup>) – von der

Immobilientochter der Deutschen Bahn in Millionenhöhe erworben und an den Investor Gerris (IZ-West) weitergereicht. Warum nicht auch im „Birkengewann“, dann aber etwa für junge Familien !

An einer städtebaulichen Gestaltung dieser Art ist auch zu beobachten, dass diese Erwerber ein großes Interesse an energieeffizientem Wohnen haben. Das zeigt die Praxis. Überdies hätte die Stadt sich dieser Ziele durch den Abschluss städtebaulicher Verträge versichern können.

**Man sieht: In städtebaulicher, sozialer und ökologischer Hinsicht ist eine Chance vertan worden.**

**Montagsrunde**