

Einwendungen 2. Offenlage Baugebiet Sterzwinkel 2.4.09

Bedarfshistorie

Für das Baugebiet Sterzwinkel existiert seit 20 Jahren ein Aufstellungsbeschluss. Ende der 80er sah man bei den geburtenstarken Jahrgängen Bedarf an Bauland und vor allem Bedarf an Erweiterungsflächen des ortsansässigen Gewerbes. Vorrang genoss jedoch das Baugebiet Endweg/ Hühl (~8ha) und die Ausweisung des Gewerbeparks (~25ha). Die Öffnung der Grenze nach Osten hielt das Gebiet als Option vor, weiterer Bedarf war jedoch nicht gegeben. Strenger werdende Naturschutzgesetze der 90er Jahre stellten das Baugebiet zunehmend als kritisch heraus. (Verweis: Protokoll der öffentlichen Gemeinderatssitzung vom 07.03.1996) Der Wohn- und Gewerbebedarf war zwischenzeitlich gedeckt, alle stadtnahen Gemeinden entwickelten intensiv Bauland entlang der B3. 2003 wurde für das Baugebiet Sterzwinkel eine Sonderbaufläche für einen 1200qm Lebensmittelmarkt beschlossen. Eine Bürgerversammlung verhinderte 2004 aufgrund großen Widerstands in der Bevölkerung eine Etablierung eines Marktes an dieser Stelle. Die fortbestehende Existenz der Ausweisung dieser Fläche behinderte immer schon massiv die sinnvolle Akquisition einer Lebensmittelbetriebers in der Ortsmitte von Großsachsen, damals an und in der Tabakfabrik. 2005 erfolgte der Umlegungsbeschluss. Öffentlich ausgeführte Mietpreisstreitigkeiten des 320qm LM-Marktes am Ort forderten den Fortbestand im Ortskern auch mit der Aufstellung eines Einzelhandelsgutachtens. Der Gutachter Acocella stellte im laufenden Verfahren nach der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung des BPlans Sterzwinkel am 16.12.08 sein Gutachten vor mit absoluter Priorität eines Lebensmittlers im Ortskern. Er bewertete den Sterzwinkel als Alternative. Dies ist der Stand des Bebauungsplanverfahrens in der 2. Offenlage.

Lebensmittelmarkt

Das Einzelhandelsgutachten wurde erst nach Beschluss der frühzeitigen Offenlage in Auftrag gegeben. Das Gutachten Acocella vom 12.12.08 hat keine rechtliche Qualität, es spricht nur Empfehlungen aus, ein Konzept ist derzeit vom Gemeinderat noch nicht erstellt und beschlossen.

Ein Konzept muss nicht umgehend getätigt werden, ist aber auf der Grundlage maßgeblichen Einflusses der Standortfrage des Lebensmittelmarktes für die Ortsentwicklung vor BPlan- Beschluss angeraten.

Es bleibt festzustellen, dass das Gutachten sich deutlich mit Priorität 1 für einen Markt in der Ortsmitte ausspricht und sich damit entgegen den Vorstellungen und Erwartungen von Verwaltung und Gemeinderatsmehrheit positioniert. Der Gutachter bezieht sich ausschließlich auf neueste Veröffentlichungen im Zeitraum 2004-2008. Das Baugebiet mit einer Lebensmittelverkaufsfläche (im Folgenden LM-VK-Fläche genannt) zu versehen, wurde 2003 im Gemeinderat beschlossen und weist somit einen nach neuesten Erkenntnissen überholten Standort für die Gemeinde aus.

Es bleibt festzustellen, dass Acocella für einen Markt im Ortskern aufgrund ansteigender Mobilitätskosten und der demografischen Entwicklung bis 2020 80% Kaufkraftbindung voraussagt.

Dies bedeutet eine Steigerung um 50% im Vergleich zu bisher 30% binnen 10 Jahren. So zeichnet die aktuelle Bevölkerungsentwicklung mit der Standortentscheidung des Marktes den Weg der Ortsentwicklung in den nächsten 10-15 Jahren vor.

Es bleibt festzustellen, dass es in der Frage des Marktstandorts in den nächsten 10 Jahren bis 2020 nur diese derzeitige und damit einmalige Richtung weisende

Entwicklungschance geben wird. Danach sind die infrastrukturellen Würfel vor dem Hintergrund der sich abzeichnenden Demografieentwicklung gefallen.

Es gibt in Zukunft nur einen Haupt- Lebensmittelmarktstandort in Großsachsen, dieser hat sein sinnvollstes zukunftsfähigstes Potenzial in der Ortsmitte. Die alternde Bevölkerung ängstigt sich um ihre Selbständigkeit, ein Markt im Sterzwinkel ist für sie kein wohnortnaher, sondern ein schlecht erreichbarer Markt mit vielen Abhängigkeiten. Es bleibt auch festzustellen, dass das Gutachten sich mit der Nahversorgung beschäftigt und deswegen die umliegenden Marktstandorte, die vom MIV aufgesucht werden, nicht einbezieht. Die Einwendung, dass es in direkter kommunaler Nachbarschaft autoaffine Marktstandorte in ausreichender Zahl gibt, findet in den Stellungnahmen keine Beachtung. Der konkrete Bedarf an Nahversorgung muss Vorrang haben vor der Konkurrenzbildung eines Sterzwinkelmarktes mit anderen autoaffinen Märkten in der Umgebung.

Laut Acocella sei eine Verdopplung der bisherigen LM-VK-Fläche von 320qm für Großsachsen aufgrund des vorhandenen Sortimentdefizits angemessen, das entspricht 640qm, also maximal ~ 700-800qm.

Es bleibt festzustellen, dass in der Stellungnahme B2, 3 „auf eine großflächige Handelseinrichtung eines Sonderbaugebiets verzichtet“ wurde „mit einer zulässigen Lebensmittelverkaufsfläche von 1200qm“ und „stattdessen ein eingeschränktes Gewerbegebiet ausgewiesen“ wurde. Denn „in einem Gewerbegebiet kann sich in der Regel lediglich ein Lebensmittelmarkt (im folgenden LMM) mit ca. 800qm ansiedeln.“ Nur oberflächlich gesehen gleiche Voraussetzungen für beide Standorte. Wieso dann drei Baufenster Gewerbefläche?

Hierzu aus dem FNP 2015/2020

2.3.4 Leitvorstellung zur Versorgung durch den Einzelhandel

Der Einzelhandel hat erhebliche Bedeutung für die Stadt- und Ortsentwicklung. Er gewährleistet die Qualität der Versorgung der Bevölkerung. Der Einzelhandel bringt Leben und Farbe in die Orts- und Stadtzentren.

Die Orts-, die Stadtteil- und die Stadtzentren haben in jüngster Vergangenheit erhebliche Verluste in ihrer Attraktivität erlitten. In den eng bebauten Stadtinnenbereichen mit ihrer Vielfalt an Geschäften, Banken, Versicherungen, Rechtsanwälten usw. hat ein Auflockerungsprozess stattgefunden. Der Einzelhandel hat neue Standortlagen außerhalb der verdichteten gewachsenen Geschäftslagen entdeckt und sich zunutze gemacht. Der Trend der Einzelhandelsunternehmen in die Peripherie droht dominant zu werden. Das ist auch in den Umlandgemeinden und den Stadtteilen spürbar.

Wir haben in unseren Städten und Gemeinden eine wesentlich stärkere Nachfrage nach Einzelhandelsstandorten für die Peripherie als für die Zentren oder die gewachsenen Ortsmiten, die aber für unser Gemeinwesen so überaus wichtig sind. Wenn wir eine Anpassungsplanung an diesen Trend der Einzelhandelsunternehmen betreiben, dann kommen wir zu Städten und Gemeinden ohne Identifikationspunkt, ohne eine räumliche und emotionale Mitte. Die Versorgungsleistung der Innenbereiche wird immer schlechter. Die in der Randlage wohnende Bevölkerung, mobil und meistens finanziell stark, kann sich schnell und preiswert mit dem Auto versorgen. Die Bewohner der Innenstädte oder der gewachsenen Ortslagen der Umlandgemeinden verlieren die Möglichkeit, um die Ecke einkaufen zu können... Die Wege zum Einkauf wachsen für alle Bevölkerungskreise stetig.

Der Handel braucht eine verlässliche Stadt- und Ortsentwicklung, wenn er sich in den Ortskernen engagieren soll. Dies ist eine notwendige Voraussetzung, damit der Handel seine langfristige Rentabilität an einem Standort mit einiger Sicherheit kalkulieren kann. Die Investitionen des Handels sind ihrem Wesen nach Investitionen in einen Standort und damit in unser Orts- und Stadtbild. Deshalb ist über das Leitbild als akzeptiertem Handlungsrahmen anzuzeigen, auf welche Ziele und welches räumliche Ordnungskonzept die Flächennutzungsplanung hinwirkt.

Einkaufsmarkt Tabakfabrik/ Ortsmitte als Prioritätsstandort 1

Das Gutachten Acocella verweist darauf, dass der Alternativstandort Sterzwinkel erst angegangen werden soll, wenn der Standort Ortsmitte nicht zeitnah realisierbar ist.

Es ist festzustellen, dass die Gemeinde für die Machbarkeit eines Ortsmittenstandorts eines derart komplexen Projektes 3 Arbeitswochen als „zeitnah“ für sich definiert hatte und bekannt gab, dass der Standort an der Tabakfabrik nicht umsetzbar sei.

Bemühungen um einen Lebensmittelmarkt am Standort Tabakfabrik waren stets schwierig, konkurrierte der Markt doch seit 2003 mit dem Neubaugebiet Sterzwinkel.

Herr Bürgermeister Just hat vor Vorstellung des Einzelhandelsgutachtens Acocella am 12.12.2008 eine schriftliche Anfrage an drei Marktführende Investoren und gleichzeitige Betreiber gestellt, ob für sie der Alternativstandort an der Tabakfabrik in Frage käme. Nach daraufhin ablehnenden Stellungnahmen erfolgte entlang den angeführten Kriterien weder Nachverhandlung noch Engagement in irgendeiner Richtung.

Stellungnahme B2 Nr. 3:

Die Einwendung bezüglich Einkaufsmöglichkeit im Ortskern wird auf Stellungnahme B2 Nr. 3 verwiesen:

Die Stellungnahme der Verwaltung unter B2 Nr. 3 führt viele Gründe an, aus welchen Gründen ein innerörtlicher Markt nicht realisierbar sein soll. Er nimmt jedoch keine Stellung dazu, wie die Versorgung im Ortskern gewährleistet sein soll.

Die Einwendung, der Leutershausener Markt werde durch den Einkaufsmarkt Sterzwinkel (Entfernung ca. 1 km) gefährdet, wird ebenfalls mit der Stellungnahme B2 Nr. 3 beantwortet. Die konkrete Einwendung wird damit nicht beantwortet oder behandelt. Daher Einwendung siehe oben neu.

a) Falsch ist, dass grundsätzlich kein Interesse besteht

Wenn ein Markt im Ortskern politisch gewollt ist, wozu wandelt man eine Sonderbaufläche für einen Markt mit 1200qm in eine Gewerbefläche um, wenn die Lebensmittelverkaufsfläche auf drei Baufenster verteilt bis auf 1600qm gesteigert werden kann. Genau diese Konstellation sehen potentielle Betreiber als „Sahnestückchen“ an, weil für sie 800qm allein ohne Frequenzbringer völlig uninteressant sind. Laut Aussage des Baurechtsamts ist ein solches Ensemble in drei Gewerbegebietsfenstern durchaus möglich, wenn die Gemeinde nicht explizit in den Festsetzungen der BauNVO eine Überschreitung der Lebensmittelverkaufsfläche über 800qm ausschließt. Das ist entgegen den Absichtserklärungen von BM Just derzeit aber definitiv nicht der Fall! Schwierig also, ein Werben um einen Ortsmittenstandort bei solch ungleichen Voraussetzungen. Die leidige Erfahrung hat gezeigt, dass Investoren professionell genug sind, den politischen Willen der Verwaltung zu erkennen und in Kenntnis der Betreiberinteressen wegen Aussichtslosigkeit die Verhandlungen sofort abzubrechen. Alle Bemühungen schlagen ins Leere, auch wenn in der Ortsmitte bereits ausreichend Frequenzbringer existieren.

Der Sachverhalt spiegelt den nicht im Sinne des FNP vorgesehenen klassischen Weg „einer Anpassungsplanung an den Trend der Einzelhandelsunternehmer“ erkennbar wieder. (s. Leitgedanke FNP).

Es bleibt festzustellen, dass auf Nachfrage im Gutachterbüro Acocella Ensemblebildung mit Supermarkt, Discounter und / oder Getränkemarkt o. ä. keinen Nahversorgungszweck mehr erfüllen. Sie entsprechen mit über 100%iger Kaufkraftbindung den Gegebenheiten eines Mittelzentrums, was Hirschberg definitiv nicht ist, und widersetzen sich dem Beeinträchtigungsverbot. Die Gefahr weiterer Auslagerungen von Lebensmittelverkaufsflächen aus dem Ort ist gegeben, eine Verödung der Einkaufsbereiche in Großsachsen wird befürchtet. Nicht nur der bestehende Markt in Großsachsen auch der in Leutershausen von 800qm sei dann unterversorgt und existenzgefährdet.

Somit ergeht die Forderung, in den Ausschluss von Ausnahmen im GEe nach § 8 Abs. 3 Nr. 3 Baunutzungsverordnung muss außer Vergnügungsstätten dann auch explizit Ansiedlung von mehr als 800 qm Lebensmittelverkaufsfläche ausgeschlossen werden. Nur dann ist sicher gestellt, dass nicht mehr als 800 qm Lebensmittelverkaufsfläche an diesem Standort eingerichtet werden können. Ob die Option weiterer Gewerbeflächen aufrecht gehalten werden kann, wird in Frage gestellt, wo Bedarf nur an Nahversorgung besteht und eine mittelzentrische Entwicklung zu befürchten steht. In Großsachsen wird es nur einen größeren Lebensmittelmarkt geben, u. a. durch diese Änderung wird mehr Chancengleichheit auf den Standort Ortsmitte verteilt.

Es ergehen weitere Forderungen zur Änderung der Festsetzungen der BauNVO:

In der Vorstellung des BPlans wurde mit der Reduktion der Grundflächenzahl im GEe geworben, dass die bebaubare Fläche im GEe nun auf 0,5 festgesetzt ist. Aus der Textfassung ergibt sich nunmehr, dass durch die im § 19 Abs. 4 Satz 1 Baunutzungsverordnung aufgeführten Grundflächen bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden darf. Hinweis: Damit ist Überschreitung Tür und Tor geöffnet. In der Textfassung sollte daher, wie in der Absichtserklärung abgegeben und auch vorgesehen, die Grundflächenzahl auf 0,5 maximal festgesetzt werden, ohne Zulassung von Ausnahmen.

Zwar werden im WA Beherbergungsbetriebe ausgeschlossen, jedoch nicht im GEe. In diesem Zuge ist es zum Erhalt der bestehenden Traditionsbetriebe im Beherbergungsgewerbe nicht Ziel führend, wenn weitere Beherbergungsbetriebe im GEe nicht ausgeschlossen werden. Somit muss in § 8 Abs. 3 Nr. 3 Baunutzungsverordnung zusätzlich die Ansiedlung von Beherbergungsbetrieben im GEe explizit ausgeschlossen werden.

b) Kein Interesse durch potenzielle Betreiber:

800qm sind wie oben aufgeführt, außer in GE- Ensemblegrößenordnungen nicht die Größe, für die sich Betreiber prinzipiell auch im Sinne als Investoren interessieren. Das ist noch immer gegen die primär vorherrschende Unternehmendphilosophie. Bei einem Treffen mit einem Standortplaner eines Betreibers Anfang März wurde offenkundig, dass für den Betreiber trotzdem primär 1100qm noch immer Marketingstrategie sind, es aber im Konzern auch eine Öffnung zu Zentregestaltung gibt, der Konzern einen solchen Standort beliefern würde und auch interessierte Marktleiter aus ihrem Konzernumfeld für einen 700-800qm-Markt vermitteln könnte. Der angesprochene Standortplaner sah sogar trotz rückwärtiger Lage bei einem Vor-Ort-Termin den attraktiveren Standort im Ortskern. Davon ist der Gemeinderat in Kenntnis gesetzt worden. Betreiber wie REWE entwickeln derzeit immer mehr neue Projektideen, die der Demografie und Innenentwicklung Schritt halten können und

sich ihr stellen. (Bonus-Markt- ,Smart-Markt- Unterhaltung.) Nachverhandlungen mit Betreibern sind von Nöten.

c) Zur Stellungnahme des Planers zur rückwärtigen Lage im Ortskern:

Die Sichtbarkeit des Marktes ist im gegebenen Fall nicht entscheidend, da es sich um den zentralen Einkaufsmarkt des Ortes handeln wird. Der Standort wird allgemein bekannt sein. Ein Betreiber hielt dies auch explizit nicht für ein Problem.

d) „Die Eigentümer der Grundstücke stimmten dem Kaufangebot/Erbpachtangebot der Gemeinde teilweise nicht zu“.

Die zur Verfügung stehenden Grundstücksflächen sind nach aktueller Lage nicht zu klein.

Für einen Ortsmittenstandort müssen vergleichbar attraktive Rahmenbedingungen geschaffen werden, um mit dem Standort Sterzwinkel ernsthaft konkurrieren zu können.

Die Rahmenbedingungen für einen Markt in der Ortsmitte, angefangen mit den Änderungen der Festsetzungen der BauNVO, muss die Gemeinde dazu schaffen. Der stets gehegte Wunsch nach einer belebten Ortsmitte könnte vielschichtig gestaltet werden, ggf. zusammen mit der Errichtung eines auch mehrstöckigen Gebäudes, im EG LM-VK-Fläche und im OG Café- Standort in Sonnenterrassenlage. Vielleicht würde dann die mit Sanierungsgeldern getätigte Investition zur Platzgestaltung an der Tabakfabrik in Ortsmitte gemeindliches Engagement doch noch rechtfertigen und endlich zum Verweilen einladen.

Gesicherte Eigentumsverhältnisse sind Voraussetzung für die Gewinnung von Investoren und deren Kreditwürdigkeit bei ihrer Bank, das erfährt die Gemeinde derzeit bei Projekten wie Seniorenheim und Hilfeleistungszentrum.

Im Gemeindeeigentum befindet sich ein Grundstück in Größe von 874 qm, das auf alle Fälle einer Bebauung zugeführt werden soll. Der derzeitige Parkplatz ist lediglich ein Verlegenheits-Provisorium.

Nur zwei von drei angrenzende Eigentümer wurden wegen Grundstücksabtretungen in Erbpacht oder Verkauf zum dortigen Bodenrichtwert angefragt. Am 02.02.2009 lag lediglich eine Negativantwort eines Eigentümers vor, ein weiterer angeschriebener Eigentümer hatte sich bis dahin noch nicht geäußert. Die Verkaufsentscheidung in diesem Fall bezog sich nicht auf finanzielle Aspekte.

Die Verwaltung hatte zu diesem Zeitpunkt keine weitere Absage erhalten, bzw. Anfragen gemacht.

Erst auf Nachfrage der BI-Sterzwinkel im Februar kam die Zusage eines Anwohners für eine Arealerweiterung von 480qm. Zusammen mit bereits erkaufte Fläche in Jahnstraße 7 von 874qm ergeben sich mehr als 1350qm, ausreichend für 700-800qm VK- Fläche (=1200qm Bedarf, denn laut eines Betreibers ist für die Marktfläche von 1100qm ein Areal von 1600qm nötig).

Aktuell möchte die Gemeinde zur Sicherung der Eigentumsverhältnisse das angebotene Grundstück nicht dazukaufen.

Ein dritter wesentlicher Eigentümer wurde, wie sich auf Anfrage der BI- Sterzwinkel im März herausstellte, bislang gar nicht von der Verwaltung gefragt. Er gab positive Signale für die Abtretung von Grundstück als Erweiterungsfläche für Parkraum. (s. u.) Nichtinteresse der Betreiber aus finanziellen Aspekten scheitert z. Tl. auch an den hohen Bodenrichtwerten für eine solche Gewerbefläche an diesem Standort.

Dabei ist festzustellen, dass den Betreibern Grundstück zu einem qm-Preis von ca. dem doppelten bis dreifachen Wert angeboten wurde, als in Gewerbegebieten üblich. Dies formulierte auch ein möglicher Betreiber als Standortkriterium.

Hier wäre es auch Pflicht der Gemeinde, um für diesen innerörtlichen Standort zu werben, einen gewissen Kaufanreiz zu schaffen, und sich so zu engagieren, dass den Betreibern die Gewerbeflächen zu einem üblichen Preis angeboten werden können. Die Bodenrichtwerte im Ortskern liegen für eine Gewerbefläche über dem marktüblichen attraktiven Preis. Die Erwartungen der Betreiber liegen bei 150-160€/qm (vgl. Gewebepark Hirschberg 110,00 € bis 120,00 €/qm).

Hier muss der Gemeinderat nachbessern, laut Auskunft der Kämmerei hat er für seine eigenen Grundstücksflächen dafür genug beschlussfähigen Spielraum.

Wie Acocella betonte, wenn die Rahmenbedingungen in Ordnung sind, kommt auch ein Investor.

e) Zu wenig Parkflächen/ Verkehrssicherheit

Der Standort an der Tabakfabrik bietet zur Ortsmittengestaltung zusätzlich u. a. die Nähe eines Bauernladens, Toto-Lotto und Zeitschriften, Getränkemarktes und eines Drogeriemarktes. Es gibt in der Nähe des Ortsmitte-Marktes Möglichkeiten der Parkplatzgestaltung in dem alle Parkflächen zu Synergiezwecken zusammen zur Verfügung gestellt werden können:

Parkfläche Alte Post(in Gemeindeeigentum), Parkfläche Schleckermarkt, Parkfläche Getränkemarkt, Parkfläche Hofladen, Parkbuchten Breitgasse, Seitenstreifen Jahnstraße. Besonderes Augenmerk muss auf die Parkfläche der Bewohner der Tabakfabrik gerichtet werden, da diese bereits barrierefrei erreichbar sind und eine sichtbare Quervernetzung zwischen Straßenraum und Parkfläche durch Pflasterung bereits gegeben ist. Derzeit wird dieser Parkplatz auch schon für den Getränkemarkt gelegentlich mitbenutzt. Das Gefahrenpotenzial bei einer notwendigen Querung der Jahnstraße kann durch Wegsicherungsmaßnahmen vom geringen Aufwand minimiert werden. Akzeptable Wegesicherungsmaßnahmen bei allen Parkflächen für den Einkaufswagenverkehr sind barrierefrei umsetzbar. Es wurden derzeit keine Gespräche seitens der Verwaltung geführt mit Bewohnern und Firmen der Tabakfabrik zum Zwecke eines Flächentauschs von 14 Parkplätzen mit 14 Parkplätzen auf dem ebenso Tabakfabrik nahen Parkplatz der Alten Post. Dies obwohl der dritte Grundstückseigentümer, der nicht schriftlich oder mündlich von der Verwaltung angefragt wurde, noch Anfang März auf Anfrage der BI Sterzwinkel positive Signale für die Abtretung von Grundstück als Erweiterungsfläche für Parkraum gab. (s. o.)

Bzgl. Parkflächen: Artikel aus der RNZ vom 25.3.2009

Einkaufen auf der Grünen Wiese ist passé Von Harald Berlinghof.

..."Inzwischen sind auch die Investoren so weit, dass sie eingestehen, dass ein Supermarkt außerhalb im Gewerbegebiet mit gewaltigem Parkplatz drum herum nicht mehr zeitgemäß ist", wie Dezernent Lothar Quast ausführte. Als Beispiel führte er den Aldi-Markt in der Verlängerung der Planken an. "Das ist einer der umsatzstärksten Aldi-Märkte in Süddeutschland, ganz ohne eigene Parkplätze"...

f) Unmittelbares Angrenzen an gewachsene Wohnbebauung ist nicht zwingend Hinderungsgrund für einen Markt in der Ortsmitte. Dies findet sich in vielen Gemeinden. Letztendlich schließt sich auch ein Einkaufsmarkt im Baugebiet Sterzwinkel an ein Wohngebiet an. Es ist nicht ersichtlich, welchen Unterschied der Anschluss an ein „gewachsenes“ Wohngebiet und ein neu geschaffenes Wohngebiet macht. In beiden Wohngebieten leben Menschen.

g) Die Verwaltung greift nicht unrechtlich laut Gutachter Acocella in Privatwirtschaft ein, „wenn das städtebauliche Ziel die Stärkung des Ortszentrums ist, also öffentlichem Zweck dient, gibt es keine Bedenken“ Die Gemeinde schützt aber











genau hier stets Konflikte vor. Der politische Wille für eine Innenentwicklung zusammen mit einem Markt ist seitens der Verwaltung nicht erkennbar, da Investitionen in Gewerbeflächen im Sterzwinkel anstatt in der Ortsmitte getätigt werden.

h) Belästigungen durch Kunden- und Lieferverkehr findet an beiden Standorten statt. Das heißt, auch die Anwohner im Alternativstandort Sterzwinkel können durch die anliefernden LKWs belästigt werden. Die Anlieger im neuen Baugebiet, als auch die Anwohner im bestehenden Wohngebiet Landstraße und Haagackerweg werden durch Kundenverkehr belästigt.

Über Lieferzeit könnte bei einem Ortskernstandort ggf. verhandelt werden, wie das im Leutershausener Markt auch der Fall war. Die Öffnungszeiten richten sich auch in Leutershausen nicht nach dem maximal Möglichen, sondern angepasst flexibel nach dem Bedarf. Dort ist bis 21 Uhr geöffnet, eine ebenso zur Diskussion stehende maximale Öffnungszeit im Ortskern Großsachsen. In einem Sterzwinkelstandort steht zu vermuten, dass dies bis 22Uhr der Fall wäre.

Auch derzeit wird in einem Wohngebiet mit zusätzlichem Linienbusverkehr und in enger Straßenführung in der Brunnengasse der bestehende LM- Markt in Großsachsen beliefert.

Die Schadstoffbelastung für Verkehr liegt für Hirschberg bereits über Gebühr hoch. Reduzierende Maßnahmen sind mit einem Sterzwinkel-Baugebiet nicht möglich. Die Tabelle Emissionskataster Hirschberg ist selbstredend.

| Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg | | | | | | | | | | |
|--|--|--|--|---|---|--|--|--|--|--|
| Emissionskataster > Hirschberg an der Bergstraße: | | | | | | | | | | |
| Gesamtübersicht Emissionen in Hirschberg an der Bergstraße 2006 in Tonnen pro Jahr | | | | | | | | | | |
| Gruppe |  CO |  NO_x |  SO₂ |  NMVOC |  Staub |  PM10 |  CH₄ |  CO₂ |  N₂O |  NH₃ |
| Biogene Systeme | n. v. | n. v. | n. v. | 28 | 1 | n. v. | 13 | n. v. | 3 | 10 |
| Kleine und Mittlere Feuerungsanlagen | 59 | 12 | 10 | 6 | 3 | 2 | 3 | 18.526 | n. v. | n. v. |
| Werte für Industrie und Gewerbe liegen nur auf Kreisebene vor! | | | | | | | | | | |
| Sonstige Technische Einrichtungen | 111 | 17 | n. v. | 51 | 2 | 2 | 28 | 1.272 | 1 | n. v. |
| Verkehr | 218 | 100 | n. v. | 17 | 16 | 8 | 1 | 29.719 | n. v. | 3 |
| Summe | 389 | 129 | 10 | 101 | 21 | 13 | 44 | 49.517 | 5 | 13 |

Nahversorgung heißt Versorgung in der Nähe! Im Sterzwinkel ist dies für die Mehrheit der Großsachsener Bevölkerung nicht gewährleistet! Eine LM-VK- Fläche an der Tabakfabrik versorgt einen bereits gewachsenen, integrierten Standort. Ein Ortsrand-Lebensmittler wird erst integriert durch die künftige Bebauung, ohne zeitnahe Realisierung und das steht bei der geringen Attraktivität und Marktsättigung zu befürchten, steht er sogar auf der „grünen Wiese“ und ist als Nahversorger untauglich! Die Bevölkerung wünscht sich einen Markt in der Ortsmitte.

Gemäß Acocella:

Fußläufiger Einzugskreis im 500m- Radius bestehender Markt:

Fast gesamte gewachsene Ortschaft, inkl. Lettengasse ohne Reben- Wingertviertel, Talsiedlung und nördlich der Hohensachsener Straße

Fußläufiger Einzugskreis in den 500m-Radius bei Markt nördlich der Tabakfabrik:

Fast gesamte gewachsene Ortschaft, ~ 1. Hälfte der Lettengasse ohne Reben- Wingertviertel und Talsiedlung, nördliche Grenze ist die nördliche Birkenstraße

Fußläufiger Einzugskreis im 500m-Radius Markt Sterzwinkel:

Gebiete unterhalb der B3 und alter Ortskern: südlich der Breitgasse, westlich der Kirchgasse/ Breitgassen- Einmündung, insgesamt nur ein Viertel bis ein Fünftel derzeit gewachsenes Gebiet.

Hierzu Stellungnahmen des NaBu:

„35% des Verkehrs ist Einkaufsverkehr 2002 mit steigender Tendenz, fast 60 Prozent im motorisierten Individualverkehr.

Ein "Mangel in der Nähe" führt dann dazu, dass die Menschen verstärkt weiter entfernte Einzelhandelsgeschäfte, in der Regel größer dimensionierte Verkaufseinrichtungen, mit dem Pkw aufsuchen. der ÖPNV spielt eine völlig untergeordnete Rolle (Haltestelle Großsachsen Süd).

Auch trägt eine nachhaltige Nahversorgung dazu bei, dass der Anreiz zur Errichtung von Versorgungseinrichtungen an abseits gelegenen Standorten verringert wird; mithin leistet dies auch einen Beitrag zur Innenentwicklung und zum "Abbremsen" der Zersiedlungsprozesse." ...

... „Daraus resultiert die weitere Zunahme des motorisierten Individualverkehrs und der Lärm- und Schadstoffbelastungen. Gleichzeitig leidet der nicht unbeträchtliche Teil der Bevölkerung, welcher kein Auto besitzt (immerhin ca. 20 % der Haushalte in Deutschland), unter der Verschlechterung der Nahversorgungsangebote. Versorgungsprobleme können durch die Hilfe von Verwandten und Nachbarn nur unzureichend "abgefedert" werden. Ein besonderes Augenmerk ist auf die demografische Entwicklung zu richten:

Der künftige Anstieg des Anteils der Alten an der Gesamtbevölkerung erhöht zwangsläufig allmählich die Anzahl der Hilfsbedürftigen und nicht motorisierten Haushalte.“

Der zu- und abfließende Kundenverkehr an der Ausfahrt Sterzwinkel dürfte sich kaum einfacher gestalten als zu- und abfließender Verkehr im Bereich Breitgasse. Gerade angesichts der Prognose bezüglich Zunahme des Verkehrs (siehe Schallschutzgutachten) bis 2020 Zunahme des fließenden Verkehrs um 25 % ist der Verkehrskollaps an dieser Stelle auch im Hinblick auf den errichtenden Einkaufsmarkt vorprogrammiert.

Ein 500m- Einzugskreis um einen Markt ist Bewertung für fußläufige Erreichbarkeit und umfasst in der Ortsmitte 80% der Bevölkerung. Der Einkaufsverkehr macht insgesamt mehr als 30% aus. Der Anteil des MIV ist mit einem Markt in fußläufiger Umgebung drastisch zu reduzieren. 80% der Bürger müssen sich demnach bald mit dem Pkw in Bewegung setzen, um ihren täglichen Bedarf an einem autoaffinen Standort Sterzwinkel zu decken, und dazu die B3 an kritischen teils beschränkten Ampelknotenpunkten überqueren (OEG-Bahnhof, Breitgasse, Haagacker). Laut Gutachter (Schallschutzgutachten) führt die Taktverdichtung der OEG in den Hauptverkehrszeiten zu weiteren (in Zahlen nicht belegbaren) Leistungseinschränkungen). Was mangelhaft zur Geltung gebracht wird, ist, dass bei einem

Marktstandort Sterzwinkel dieser Sachverhalt vervielfacht wird. Es ist dabei anzumerken, dass die Taktverdichtung des ÖPNV prinzipiell zu begrüßen ist, da sie besonders für Hirschberg ein verbessertes Angebot macht, um von der Straße auf die Schiene zu wechseln und damit die B3 von MIV zu entlasten.

Der Verkehrsfluss in und aus dem Sterzwinkel belastet durch den Quellverkehr auch die Breitgasse, Jahnstraße, Kirchgasse, Leutershausener Weg, Haagackerweg, Hohensachsener Straße und Friedrich-Ebert-Straße auch durch Ampelrückstau.

Die Belastung insgesamt ist an der Tabakfabrik fließender, weil auch primär ins Ortsinnere orientiert, bedarf in geringerem Ausmaß die Querung der B3 und durch starke Integration und fußläufige Erreichbarkeit somit geringer.

Außerdem sind die engen Ortskerngebiete und der Haagackerweg heute bereits wegen zunehmenden Schleichwegverkehrs problematisch. Der Standort Sterzwinkel ist deutlich autoaffin und zielt damit auf die Einkaufsgewohnheiten eines Pendlerverkehrs ab, was überall möglich ist und nicht eines Nahversorgers bedarf. Eine verkehrssichere fußläufige und Fahrradtaugliche Anfahrt entlang der B3 und im engen Haagackerweg ist außer einer Fußgängerampel ansonsten in keinsten Weise im Konzept ersichtlich und berücksichtigt.

Speziell Verkehrsgutachten Franz Mayer

Das so genannte Verkehrsgutachten ist kein Gutachten. Es handelt sich lediglich um eine E-Mail in der stichpunktartig und kurz Stellungnahmen erfolgen. Bis Ende der Offenlage 2.4.09 wurde selbst dem Gemeinderat das zugehörige „Gutachten“ nicht nachgereicht.

Der Gutachter stellt lapidar fest „die Untersuchung Anschluss Neubaugebiet Sterzwinkel an die B3 ergibt folgendes Ergebnis“. Es ist nicht ersichtlich, auf welchen Grundlagen diese Stellungnahme bzw. „Untersuchung“ überhaupt erstellt wurde. Es hat sich jedoch auf Nachfrage herausgestellt, dass diese Stellungnahme rein nach Aktenlage erstellt wurde. Er war nicht vor Ort, um die aktuelle Lage zu beurteilen. Aus diesem Grund muss schon das Ergebnis bezüglich der Verkehrsflüsse Sterzwinkel angezweifelt werden (auch wenn er sich hierfür eines vorhandenen Gutachtens von 2003 ggf. Gutachten von 2005 bedient haben sollte, auch dies spiegelt nicht die aktuelle Situation wieder). Im Übrigen waren die beiden vorgenannten Gutachten für die Ortsrandstraße in Auftrag gegeben worden (Gutachten 2003), das Gutachten von 2005 war für Verkehrsflüsse im und aus dem Sterzwinkel, jedoch aufgrund einer völlig anderen Planung.

In diesem Zusammenhang ist Ziffer 3 des „Verkehrsgutachtens Franz Mayer“ zu kritisieren.

Wie Franz Mayer auf nachträgliche Anfrage der GLH erklärte, wurde Ziffer 3 auf Bitten seitens der Verwaltung aufgenommen. Es bleibt hiermit festzustellen, dass dies nicht Gutachtensauftrag war. Auch hierfür gilt, dass nach Aktenlage erstellt wurde, der Gutachter weder aktuelle Zahlen noch Sachverhalte kennt, und es sich mehr oder weniger um eine Meinungsäußerung nach vager Erinnerung handelt, die bis zu 10 Jahre zurückreicht. Der Gutachter war seinerzeit in die Beurteilung der Pfortnerampeln einbezogen. Die Stellungnahme des Gutachters ist im Übrigen in sich nicht schlüssig. So verweist er darauf, dass auf keinem Fall in der Jahnstraße die Ansiedlung eines Verbrauchermarktes angedacht werden sollte. Da dadurch zusätzlicher Verkehr am Knoten B3/Breitgasse entstehen und somit die Leistungsfähigkeit dieses Knotens weiter einschränken würde. Hingegen könnte die Anbindung des Sterzwinkels an die B3 ohne größere Probleme erfolgen, auch im Hinblick auf den Verbrauchermarkt. Mit keinem Wort wird auf evtl. Rückflüsse vom

Sterzwinkel in den Ortskern, gerade zum Knotenpunkt B3/Breitgasse eingegangen. Jedoch gerade dieser Verkehrsweg wird von den überwiegend aus dem Sterzwinkel ausfahrenden Fahrzeugen, die den Verbrauchermarkt aufgesucht haben, genommen werden. Durch diese Verkehrssituation wird gerade für den Knoten B3/Breitgasse eine weitere Leistungseinschränkung erfolgen, gerade durch die Rückflüsse wird zusätzlicher Verkehr an diesem Punkt geschaffen. (s. Kundenverkehr Sterzwinkel o.) Diese Problematik wird in der Stellungnahme in keiner Weise aufgearbeitet.

Es ist auch festzustellen, dass die Verwaltung in ihren Stellungnahmen diese in sich widersprüchliche Meinungsäußerung des Gutachters unreflektiert wortwörtlich übernommen hat.

Die vom Gutachter eingebrachte Anbindung des Baugebiets Sterzwinkel mit drei hintereinander liegenden Ampelschaltungen provoziert eine stete Verkehrsdichte mit stehendem Verkehr. Sie erzeugt keinen Verkehrsfluss, sondern für die Anwohner, die bereits am Knotenpunkt entlang der B3 wohnen, eine unzumutbare Verschlechterung ihrer bisherigen vorbelasteten Wohnsituation. (s. Schadstoffbelastung Verkehr) Hier wird sich zudem die künftige Schrankenanlage des ÖPNV an der Zubringerstraße ins Baugebiet Sterzwinkel mit Stau, Lärm und Abgaszunahme bemerkbar machen. Zur Erreichbarkeit von öffentlichen Einrichtungen (Kindergarten, Schule), Geschäften der Gemeinde wird von den Einwohnern des Neubaugebiets primär auf den MIV gesetzt, dem aktuellen Bequemlichkeitstrend folgend.

Soweit hier auf die äußerst günstige Anbindung an den überörtlichen Nahverkehr (Großachsen Süd) verwiesen wird, entbehrt dies nicht einer gewissen Komik. Diese Haltestelle wurde gerade als Rechtfertigungsgrund für das Baugebiet Sterzwinkel geschaffen. Er ist für die Mehrzahl der Anwohner nicht optimal platziert, da zu peripher. Für die Aufsichtung eines Lebensmittlers spielt der öffentliche Nahverkehr eine untergeordnete Rolle.

Umweltbericht : Vereinbarkeit/ Konflikteinstufung

Der geforderte Ausgleich für die bestehenden Konflikte ist laut BPlan noch nicht gewährleistet. Es macht gerade in diesem Baugebiet besonders Sinn, den Ausgleich der Konflikte im Geltungsbereich zu schaffen. Die größtenteils hohen Bewertungen der vorherrschenden Konflikte im Baugebiet Sterzwinkel lassen einen verträglichen und akzeptablen Flächenausgleich im Sinne der Modellvorgabe B zu. Eine Reduktion und damit Rücknahme von Bauflächen z. B durch den Erhalt von Ackerland als auch durch ein gesteigertes Angebot an Öffentlichem Grün, ist nach dem Gebot der Nachhaltigkeit anzuraten. Das Gebiet zeichnet sich durch etliche bedeutsame Konflikte mit Schutzgütern Boden(hoch), Grundwasser(mittel), Klima und Luft(mittel und hoch), und Landschaft (hoch) aus, die bislang an Bedeutung der allgemeinen Bedarfsfrage untergeordnet werden. Der Klimawandel und die Auswirkungen der demografischen Entwicklung sind auch in Hirschberg wahrzunehmen.

Das Potsdamer Klimaforschungsinstitut (PIK), welches die Bundesregierung berät, weist die Bergstraßenregion als gefährdete Region Mitte des 21. Jahrhunderts aus mit den unter Punkt 2 aufgeführten Winterhochwassern und Niedrigwasserständen im Sommer. Auch unter Punkt 4 Hitzewellen und Hitzebelastung aufgeführte Belastungen sind nicht auszuschließen (s. u.). Nach Aussage des PIK müssen jetzt und heute (2008) bereits Maßnahmen ergriffen werden, die einer solchen sich abzeichnenden Entwicklung mit lokalen Instrumenten entgegensteuern können. Umso bedeutender sind die nachteiligen Umweltfaktoren zu gewichten, die bei anhaltendem Flächenverbrauch akkumuliert werden.

1.) Konflikt mit Schutzgut Klima/ Luft

Das Plangebiet hat unbestritten Luftzirkulation am Siedlungsrand und ist Wirkungsraum von Hang- und Talabwinden. Die Konflikteinstufung des Schutzguts Klima/Luft erfolgt als „mittlerer“ bis „hoher“ Konflikt, da bei einer Bebauung eine lokal bedeutsame Ausgleichsfläche zur Kaltluftentstehung verloren geht. Der Nachbarschaftsverband führt an, dass das Baugebiet im LRP MA/ HD liegt, ein als Smoggebiet gekennzeichnetes Gebiet, und der regional bedeutsame Freiraumkorridor zwischen Leutershausen und Großsachsen beeinträchtigt wird.

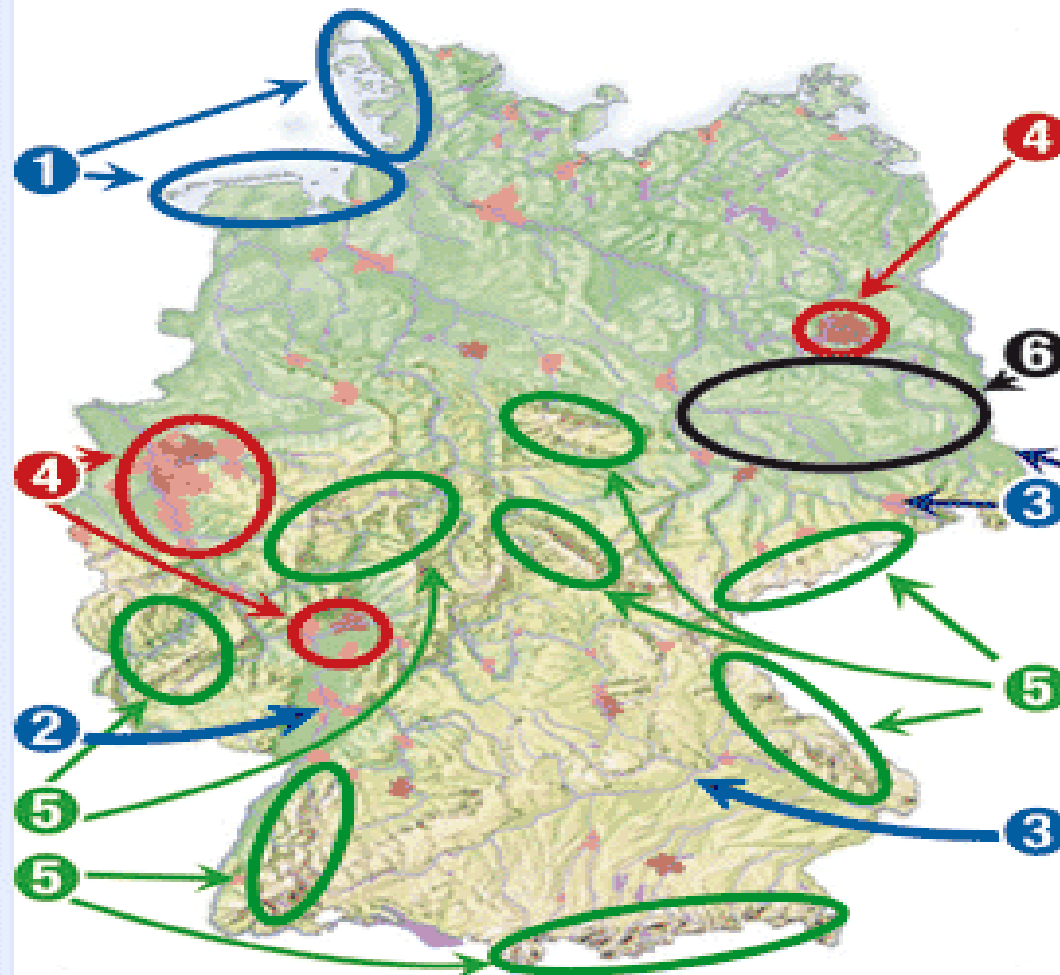
Nicht nachvollziehbar ist der Punkt der Stellungnahme, in welchem darauf hingewiesen wird, dass das Gebiet durch Kfz-Emissionen vorbelastet sei. Die Vorbelastung kann nicht als Grundlage dafür angeführt werden, dass weniger Rücksicht zu nehmen sei. Die seitens der Verwaltung vorgeschlagenen Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen, um die Beeinträchtigung der Kaltluftentstehung zu minimieren, sind absolut unzureichend. Der Konflikt im für die Lufthygiene bedeutsamen Korridor ist besonders in Zeiten des Klimawandels nur durch barrierelose Freihaltung zu lösen. Insbesondere die als Lärmschutzwand im Osten gedachte Gewerbefläche blockiert massiv den Korridor. Das Baugebiet erfährt entsprechend seiner Kessellage eine unverhältnismäßig starke Erwärmung. Bei Realisierung eines LM- Marktes im Ortskern wird der Bedarf dieser Gewerbefläche obsolet. Der Verzicht auf Bebauung ist dann ein klimatischer Zugewinn.

Soweit auf Bau- und Fassadenbegrünung sowie Durchgrünung durch Bepflanzung privater Gärten verwiesen wird, sind solche Maßnahmen im Wesentlichen in das Belieben der Eigentümer gestellt. Eine vorgesehene Baumpflanzung ab einer Grundstücksgröße von 250 qm ist kaum kontrollierbar und dürfte auch nicht mit Sanktionen versehen sein und ist daher als Verbesserungsmaßnahme nicht ernst zu nehmen. Eine Durchgrünung der Straßen ist nicht ersichtlich. Bäume sind lediglich vorgesehen als Umrandung des Gebiets sowie zwei am Spielplatz und fünf im mittleren Teil des Baugebiets. Von einer „Durchgrünung“ kann damit kaum gesprochen werden. Die potenziellen 185 Bäume auf den Privatgrundstücken dürften Illusionen bleiben. Bei der Anordnung dieser Bäume auf den Privatgrundstücken dürften diese den künftigen Zufahrten und Garagen bzw. Stellplätzen zum Opfer fallen oder im Hinblick auf die künftige Terrassennutzung als unliebsame Beschattung angesehen werden. Im Übrigen erscheint die Anzahl der Bäume auf den kleinflächigen Grundstücken als wesentlich zu hoch angesetzt. Die Gestaltung von begrünten Garagendach- und Fassadenbegrünungen richtet sich nach den individuellen Gestaltungswünschen der Bauherren und ist als Klimaverbesserungsmaßnahme dem Gelegenheitsfall überlassen und in sofern in ihrer Auswirkung und Bedeutung absolut überzogen und überbewertet. Hier dürfte auch die Bepflanzung des modellierten LSWs keine entscheidende Verbesserung bringen. Der LSW wird im Gegenteil von 2m auf 3,5m Höhe ansteigend eine Blockade für die vorherrschenden SSW- Winde bilden und damit die seitliche Belüftung behindern. Insoweit wird auch auf die Kritikpunkte im Protokoll der öffentlichen Gemeinderatssitzung vom 07.03.1996 verwiesen.

Der Verlust des bedeutsamen Freiraumkorridors zwischen Leutershausen und Großsachsen ist damit nicht in geringster Weise kompensiert. Die Entwicklung des Baugebietes ist entgegen der Stellungnahme der Verwaltung (B6 Nr. 1) nicht gerechtfertigt.

Neues Deutschland

Gefährdete Regionen Mitte des 21. Jahrhunderts



- 1** Sturmflutgefährdung
- 2** Winterhochwasser, Niedrigwasser Sommer
- 3** Sommerhochwasser, Niedrigwasser Sommer
- 4** Hitzewellen, Hitzebelastung
- 5** Rückgang der Schneedecke
- 6** Trockengefährdung, Trockenfallen kleiner Flüsse

Quelle und Kartendat.: PIK Potsdam, 2007 / Überarbeitung: F.A.Z.-Grafik heu.

Aus dem FNP2015/2020 5.2 Klimagutachten

Belastende klimatische und lufthygienische Bedingungen kennzeichnen den Verdichtungsraum Rhein-Neckar. Obwohl der Verbrauch offener Flächen zwar gebremst werden konnte, geht die Siedlungsentwicklung immer weiter. Aufgrund unserer Lage im Rheingraben mit schwülwarmen Wetterlagen und relativ schwachem Luftaustausch, ist die Funktion der Freiräume als klimaökologischer Ausgleichsraum besonders empfindlich. Für eine umweltverträgliche Planung ist es daher umso wichtiger, mittels fundierter Klimainformationen und deren Interpretation die Orts spezifischen klimaökologischen Situationen rasch einschätzen zu können.

Bisher standen im Gebiet des Nachbarschaftsverbandes nur einzelne punktuelle Untersuchungen zu klimatischen und lufthygienischen Bedingungen zur Verfügung. Mit dem Klimagutachten des Nachbarschaftsverbandes liegt erstmalig eine flächendeckende Untersuchung vor, mit deren Hilfe eine Folgeabschätzung der Siedlungsentwicklung möglich ist. Durch die flächendeckende Untersuchung wird das komplexe Beziehungsgefüge zwischen Nutzung, Gelände, Klima und Luft sichtbar. Erst in der räumlichen Gesamtschau können einzelne Planungsvorhaben mit ihren Wechsel- bzw. Summenwirkungen richtig eingeschätzt werden.

2. Konflikt mit Schutzgut Boden

Gemäß FNP: Hoher Konflikt durch unwiederbringlichen und damit logischerweise nur durch Freihaltung der Fläche oder Entsiegelung an anderer Stelle auszugleichenden Verlust von Böden mit mittlerer Filter- und Pufferfähigkeit, Verlust von landwirtschaftlicher Nutzfläche mit sehr hoher Ertragsfunktion (Vorbehaltsflur, sonderkulturfähig) Je mehr vom Schutzgut Boden verloren geht, desto mehr büßt die Landschaft Biodiversität ein und die Region zusammenhängende gut zu bewirtschaftende Flächen als Potenzial zur Autarkie in der Lebensmittelproduktion vor Ort. Der Strukturwandel in der Landwirtschaft ist ein von der Kommune verkanntes Problem. Es ist äußerst unprofessionell einem im Strukturwandel neu ausgerichteten bäuerlichen Betrieb, der den starken Flächenverbrauch guter Böden anmahnt, vorzuhalten, er habe schließlich auch mehr Siedlungsfläche für den Erhalt seines Betriebs als üblich versiegeln dürfen (B29, 1). Schon bei den Abwägungsprozessen zum FNP unterlagen die Bauern mit ihrem Anspruch auf Landwirtschaftliche Nutzfläche dem Bedarf und so genannten Öffentlichen Interesse für Bauland. In der heutigen Überangebotssituation an Bauland in den Umlandgemeinden und in der eigenen Gemeinde noch in der Stellungnahme von „gewissenhaften Abwägungsprozessen von den Belangen Wohnbedarf und Landwirtschaftlicher Nutzung“ zu sprechen, ist gewagt. Es ist zu bezweifeln, ob die ehemals ländliche Gemeinde dem Gewerbe der Landwirtschaft den nötigen Respekt entgegenbringt und das kostbare Gut Boden zu schätzen weiß. Zum Erhalt und zur Stützung des Landschaftlichen Gewerbes müssen neue Wege gegangen werden. Landwirte sind auf betriebsnahe Flächen angewiesen.

Es ist daher so vorzugehen, dass eine Koexistenz Landwirtschaft und Neubürger durch Rücknahme von Flächen und Erhalt für die Landwirtschaft auch durch die unten angeführte Bedarfsanalyse machbar ist. Somit bietet sich ein Kompromiss an zum Erhalt von Schutzgut Boden mit hohem Konflikt und angepasstem Bedarf an Bauflächen.

3. Gemäß FNP: Schutzgut Grundwasser:

Minderung der Grundwasserneubildung in einem Bereich hoher Bedeutung und erhöhter Oberflächenabfluss, dadurch mittlerer Konflikt. Gerade im Bezug auf das vom PIK aufgeführte Szenario bis Mitte des 21. Jahrhunderts (s. Schaubild und Anmerkungen o.) wäre es heute besonders sträflich, solche Böden zu versiegeln. Die sehr hohe Grundwasserneubildungsrate des besonders begünstigten Gebiets, etwa „vorderer Sterzwinkel“ umfassend, wird durch Überbauung auf wenige Prozent reduziert. Ein Ausgleich ist nicht möglich. Durch Zisternen und mit wasserdurchlässigen Belägen ausgestattete Parkflächen der Grundstücke kann lediglich der Oberflächenabfluss gemildert werden.

Auch hier muss die Verwaltung vorausschauend planen und mit dem Schutzgut Grundwasser für ihre Bürgerschaft vernünftig und nachhaltig haushalten. Dies ist als weiterer nachhaltiger wichtiger Grund zur Flächenrücknahme im BPlan Sterzwinkel aufzunehmen.

Eine Reduzierung des Flächenverbrauch wird weder erreicht durch Umnutzung der Fläche von Einzelhausbebauung zu Doppel- und Reihenhausbebauung, noch durch die Änderung der GFZ auf kleineren Grundstücken von 0,4 auf 0,3-0,35. Es ist im Gegenteil eine versteckte Steigerung der Versiegelungsrate.

4. Lärmschutz und Verkehr

Die Lärmschutzmaßnahmen des modellierten bepflanzten LSW entlang der L541 und die Errichtung von Gewerbegebäudekomplexen zeigen bei genauer Betrachtung nicht die wünschenswerten Erfolge für eine sog. Baugebietslage für Familien. Lediglich für eine Baureihe von Wohnhäusern, damit max. 5-10% der Wohnbebauung ist dies eingeschränkt der Fall. Sie fällt von Stufe IV in Stufe III. Fast das gesamte Baugebiet befindet sich in Stufe III, dort sind zusätzliche bauliche Schallschutzmaßnahmen der Bauherren erforderlich wie z.B. Dreifachverglasung. Fenster können nur gekippt werden mit eingebauten schallgedämpften Lüftungseinrichtungen. Der ehemals Heddesheimer Weg Links bezeichnete Bereich bietet die beste Möglichkeit einer belastungsfreien und attraktiven Wohnbaugestaltung an und ist dem derzeitigen Bedarf an Baufläche hinlänglich angemessen. Dieser Bereich könnte z. kleinen Tl. in Lärmbereich II liegend durch den Lörcher Weg, die Lobdengaustraße erschlossen werden, hätte den geringsten Einfluss auf kritische Verkehrsbereiche und würde den attraktivsten Wohnbereich anbieten. Bei einer Dauerbelastung des gesamten restlichen Gebiets nachts von 53db (8h über dem Richtwert von 45db) und tagsüber (16h) in Stufe III ab 58db - 61-65db im Außenbereich ist eine Bau- oder Kaufentscheidung für bauwillige Familien, die sich mit Kindern gern im Freien aufhalten, nicht besonders attraktiv, schon gar nicht für ~400€/ qm Bodenpreise. Dafür helfen auch keine finanziellen Förderprogramme, wie sie sich der Gemeinderat per Beschluss vorstellt. Diese widersprechen im Übrigen auch dem Strategieprogramm des Landes Baden- Württemberg zur Reduzierung des Flächenverbrauchs. Die Anwohner der 3 Gewerbegebietsflächen mit dem geplanten Lebensmittelmarkt, für den täglichen Bedarf werden bis 22Uhr innerhalb des Gebiets von der Summe des Einkaufslärms eines autoaffinen Standortes belästigt. Dies gilt sowohl für die Neubürger im Baugebiet als auch für die langjährig bereits dort wohnenden und bereits stark vorbelasteten Anwohner oberhalb der B3 des Haagackerwegs, denen man zumutet, den Stopp und Go-Verkehr von 3 hintereinander liegenden Ampelschaltungen zum Zwecke der Anbindung des Baugebiets an die B3 auszuhalten. Die an anderer Stelle bereits aufgeführte Gestaltungsmöglichkeit von GEe, wird den gesamten Einkaufsverkehr von Leutershausen und Großsachsen bald in dieses Gebiet lenken. Gerade Hirschberg mit seiner kritischen Verkehrssituation der Ortsdurchfahrt muss sich selbst verbieten,

ein solches Baugebiet zu schaffen und mit einer verkehrlichen Anbindung einen die Problematik auf der B3 exorbitant steigernden Verkehrsknotenpunkt zu schaffen. Eine Umgehung wird bereits heute diskutiert, aber die Mittelbezuschussung über GVFG in Höhe von 70% ist nur gewährleistet, wenn die ORES Baugebiete erschließt. Die Straße ist somit Bebauungsplanrelevant und die Zuschussung aus Sicht der Verwaltung gefährdet, wenn eine drastische, aber auch in der Bevölkerung als sinnvolle angesehene Rücknahme von Baugebietsfläche vorgenommen würde. Ein reduziertes Baugebiet muss aber von einer ORES nicht erschlossen werden. In ihrer Ausprägung hat die ORES in 3,5m Höhe im nördlichen Teil, einem Überschwemmungsgebiet zwischen zwei Gewässern zu überwinden. Um das Niveau um 0,9m zu reduzieren, soll entsprechend der Maßgabe des Gewässerentwicklungsplans eine Prüfung zur Tieferlegung des Landgrabens auf eine Kilometer langen Strecke erfolgen. Die Durchführung des GEP am Landgraben ist sicherlich ökologisch sinnvoll, ob dies zu einer Absenkung der Brücke führt, bleibt abzuwarten. Auch in reduzierter Form zerstört die ORES noch das Landschaftsbild im Norden Großsachsens und reduziert den immer kleiner werdenden Erholungsraum der Großsachsener Bevölkerung. Somit öffnet der derzeitige Bebauungsplan Sterzwinkel die Tore für eine weitere Zerstörung des Orts- und Landschaftsbilds von Großsachsen. Ein weiterer nachhaltiger Grund das Baugebiet insgesamt zu verkleinern.

5. Schutzgut Landschaft und Erholung/ Ortsbild

Das Schutzgut Landschaft wird als hoher Konflikt bewertet

Das redende Ortsbild von Großsachsen wird unwiederbringlich zerstört. Dem heutigen Betrachter erschließt sich ein freier Blick auf die ansteigende Hanglage, den alten Ortskern mit der Kirche als Mittelpunkt. Der Betrachter von Westen von der Autobahn her kommend wird in der Sichtachse zum Ort Ausblick haben auf Häuser und Dächer des Neubaugebietes. Hieran ändert eine Rücknahme der Firsthöhen auf 10,5 m bzw. 9 m am neuen Ortsrand nichts. Auch eine Ortsansicht wie sie die Verwaltung als Flugsimulation gezeigt hat, kann einen Blick auf den Odenwaldhang nicht ersetzen. Die so genannte „üble Fotomontage“ der Bürgerinitiative Sterzwinkel kommt gemäß der von der Verwaltung präsentierten Flugsimulation auf das Baugebiet der Realität recht nahe, besonders, wenn in dem virtuell grün umgürteten Baugebiet im Winter die Sichtachse freigegeben wird. Sie hatte seinerzeit außer der Marktdiskussion den Stein der Gegenwehr zu diesem Baugebiet in der Bevölkerung massiv ins Rollen gebracht. Nach Vollendung der vorgesehenen Planung wird der Betrachter sich im Vorbeifahren zusätzlich vor einem 3,50m hohen Erdwall finden, der bepflanzt ist und ihn allenfalls die Kirchturmspitze erahnen lässt. Das neue Baugebiet wird das bisher bestehende Ortsbild nachhaltig unwiederbringlich verändern. Das für das Ort typische Gesamtbild wird verloren gehen. Die Nachbargemeinden der Bergstraße haben auf langen Strecken in der jüngsten Vergangenheit bereits drastisch ihre charakteristische Einbettung ins Landschaftsbild eingebüßt. Der Hirschberger Bürger will das nicht! Das spiegelt sich auch durch die hohe Zahl der Einwände von Jugendlichen und Alteingesessenen wieder, die sich auf das prägende Ortsbild beziehen und eine hohe Identifikation mit dem Ortsbild hauptsächlich von Westen kommend deutlich machen, welches Stolz und Heimatgefühl prägt. Hirschberg ist die letzte Gemeinde, die unterhalb der B3 noch Sichtachsenfreiräume bietet, um Ortsansichten zu gewährleisten. Es ergibt sich darin wiederholt die Forderung an die Gemeinde, das Baugebiet in seiner Größe zu reduzieren und die wichtigste und bedeutsamste Blickachse von Westen kommend durch Rücknahme von Bauflächen größtmöglich freizuhalten. Die Ortsansicht von Süden kommend wird mit den klotzigen Gewerbegebäudebauten und seiner entsprechend installierten Reklame nicht aufgewertet, die durch das Baugebiet

forciert angegangene Ortsrandstraße, wie an anderer Stelle bereits erläutert, verschandelt zusätzlich den Ortseingang von Norden und zerschneidet die Feldflur im Naherholungs- und landwirtschaftlichen Aussiedlergebiet. Eine Ortsentwicklung ohne Wiedererkennungswert in naher Zukunft wird die Folge sein.

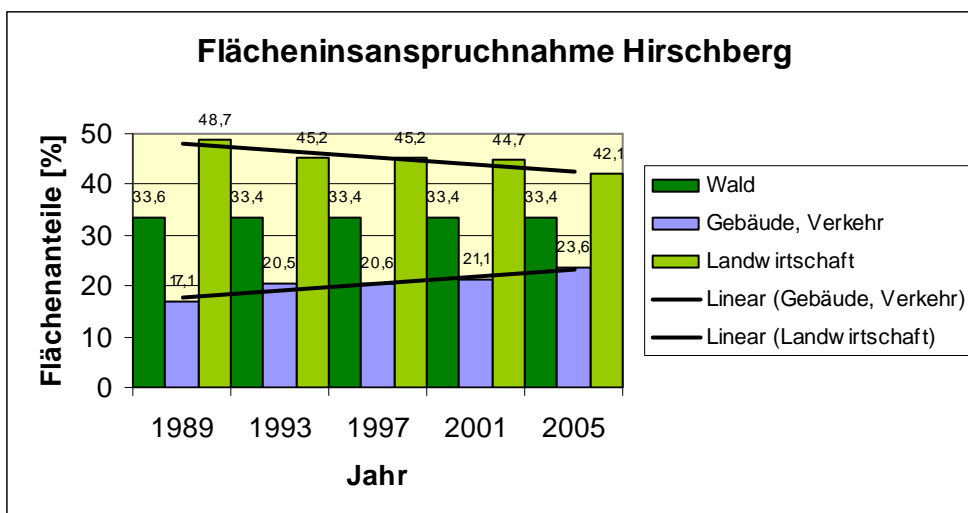
Zitat aus dem Leitbild des FNP 2015-20

Die Landschaftsqualität wird mehr und mehr zu einem bedeutenden Standortfaktor, da gerade hoch qualifizierte Arbeitskräfte darauf als eine Ausgleichsmöglichkeit für ihre berufliche Anspannung achten. Sichtbeziehungen aus den Wohngebieten zur Bergstraße und von der Bergstraße erfordern die Vernetzung von Freiräumen. Dies ist ein wesentliches Element der Landschaftsästhetik in unserem Gebiet. Hierfür ist ein Flächenbewusstsein zu entwickeln und zu kommunizieren, da die Nachfrage der Wirtschaft nach diesen „weichen“ Standortfaktoren steigt.

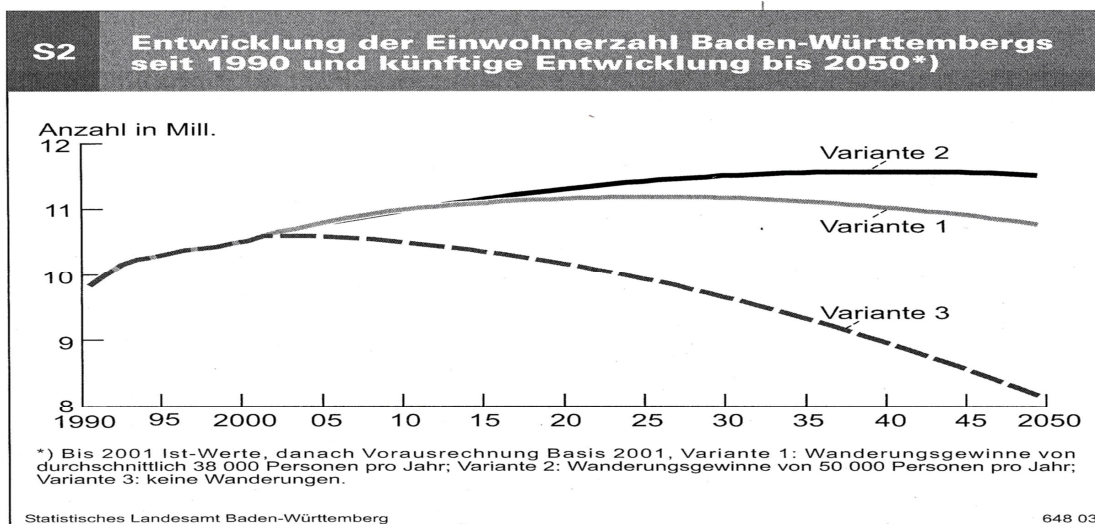
Aus dem FNP 2015-20 2.3.5 Leitvorstellung zur Landschaftsentwicklung

Die weitere Erschließung von Wohngebieten oder Gewerbegebieten bedeuten einen absoluten Verlust von ökologisch wirksamer Fläche. Dieser fortschreitende Verstädterungsprozess erzeugt wiederum den Bau neuer Straßen, die Montage weiterer Leitungstrassen für Energie oder die Errichtung von Sendeeinrichtungen für die Telekommunikation. In unserer Großstadtregion ist es kaum mehr möglich, eine längere Strecke im Landschaftsraum ohne Querung von solchen Infrastrukturtrassen zurückzulegen. Die Zersiedlung und damit verbundene Zerschneidung des Landschaftsraums ist eine wesentliche Ursache für den Artenverlust. Innerhalb unserer Stadtregion schwindet so auch allmählich der Eindruck von Weite und Größe naturräumlicher Einheiten. Der Landschaftsraum zwischen Stadt und Umlandgemeinde wird zum Zwischenraum, zum „Überbleibsel“ und zum reinen Gliederungselement bei der Siedlungsgestaltung in der Stadtregion. Die Siedlungseinheiten sind nicht mehr in den Landschaftsraum eingebettet, sondern sie sind jetzt das prägende und dominierende Charakteristikum. Die fortschreitende Zerstückelung, Fragmentierung und Kammerung der Landschaft bewirkt, dass kaum noch Freiräume ohne Störeinflüsse durch Lärm und Schadstoffe sowie ohne störenden Blick auf Straßen und sonstige Bauwerke vorhanden sind. Die zunehmend separierten Freiräume verlieren dadurch erheblich an ökologischer Funktionsfähigkeit. Negativ wirkt das auch auf die Erholungseignung der Landschaftsbestände. Die Bergstraße mit dem nach Süden anschließenden Übergang zum Kraichgau ist eine über Jahrhunderte gewachsene, offene Kulturlandschaft. Rebhänge und Obstbäume bestimmen zusammen mit Trockenmauern, einzelnen Gärten und eingestreuten Gebüsch den Charakter der Landschaft. Ihre besondere Vielfalt erhält sie durch den mosaikartigen Wechsel unterschiedlicher Flächen. Diese vielfältige Kulturlandschaft schließt direkt an die Orte an. Dies erhöht die Attraktivität der Bergstraßen-Gemeinden als Wohnorte.

Aus dem Nachhaltigkeitsbericht Hirschberg offiziell vorliegende Daten zeigen innerhalb von 15 Jahren eine Zunahme von Flächenverbrauch an zu Ungunsten der landwirtschaftlichen Fläche von 6,5%. Tendenz steigend. Das Verhältnis Siedlung und Verkehr zu Landwirtschaft war früher anteilig ein Drittel. Heute ist es mehr als das Doppelte. Damit ist der Landschaftsverbrauch bei gleich bleibendem Waldanteil deutlich in Zahlen belegt und die Anmahnung und Bedeutung zum Erhalt von Landschaft ortsprägenden Sichtachsen im Jahr 2009 zu Genüge untermauert.



Bedarf Das Baugebiet ist seit den 70ern und der Aufstellung eines Guther Gutachtens im FNP der Gemeinde. Die Bevölkerungsprognosen sagten damals für 2008 12000 Einwohner voraus und rechtfertigten damit vielleicht damals eine entsprechende Flächenbevorratung. Aus heutiger Sicht ist dies selbst bei zunehmendem Wohnflächenbedarf eine krasse Fehleinschätzung. Der damalige Flächennutzungsplan enthielt zudem etliche ha weniger als heute, wo wir den Stand von ~9300 Einwohnern erreicht haben. Die Flächen wurden nie bedarfsgerecht reduziert aus dem FNP, sondern einmal gestellte Ansprüche wurden über Gebühr weiter fortgeschrieben. Die jüngste Fortschreibung stieß auf berechnete heftige Kritik der Großstädte. Der aktuelle Trend im Wanderungssaldo unterstreicht den Zuzug in die Oberzentren, um Wohnortnähe mit Arbeitsplatznähe zu koppeln.



Zitat aus dem Leitbild des FNP 2015-20

Der Boden ist in unserem Verbandsgebiet zu einem knappen Gut geworden. Vor allem, wenn man die Artenvielfalt entlang der Bergstraße und des Neckars sowie der weiteren Gewässer erhalten will. Der demografische Druck in unserem Verbandsgebiet wird nachlassen. Die Bevölkerungszahl wird bis 2015 aufgrund der rückläufigen überregionalen Zuwanderung in der Bundesrepublik nur noch wenig bis auf ca. 690.000 Einwohner anwachsen. Die Haushaltsgrößen werden weiterhin abnehmen. Der Anteil der Bevölkerung im "Seniorenalter" wird zunehmen. Diese demografischen Faktoren bewirken trotzdem einen immer noch steigenden Flächenbedarf. Es gibt Sättigungseffekte bei der Wohlstandsentwicklung. Die Wachstumsphase klingt aus. Das quantitative Wirtschaftswachstum wird immer stärker durch ein qualitatives ersetzt.

Ökologische Ziele:

Beachtung der langfristigen systemarmen Naturvorgänge

auf stabile, sich möglichst selbst erhaltende gebietstypische Landschaftsstrukturen hinwirken

haushälterischer Umgang mit der Ressource Boden / Priorität für die Innenentwicklung

Konzentrationsprozesse bei der Siedlungsentwicklung fördern: Dezentrale Konzentration

Verkehr vermeidende Siedlungsstrukturen entwickeln

Verminderung der Schadstoffbelastung durch Verkehr

Entlang der Bergstraße von Hirschberg bis Nußloch soll kein geschlossenes Siedlungsband entstehen, denn in der Folge würde viel von der Originalität der einzelnen Gemeinden an der Bergstraße verloren gehen. Die einzelnen Orte würden dann nicht mehr in ihrer Abgrenzung erfasst. Eine Bebauung der gliedernden Freiräume zwischen den Gemeinden an der Bergstraße würde den erforderlichen Artenaustausch von Tieren und Pflanzen zwischen Odenwald und Rheinebene massiv behindern. Auch würden dann die kühlen Hangwinde vom Odenwald nicht mehr in die Rheinebene strömen und damit zur Luftverbesserung in ausreichendem Maße beitragen. Deshalb bestehen in den Orten entlang der Bergstraße nur noch durch bauliche Abrundung und Ergänzung von Ortsteilen relativ kleinflächige Möglichkeiten neues Bauland bereitzustellen.

Sozialverantwortliche Wohnversorgung

Wird mit dem Vorhaben an die Versorgung von Wohnungssuchenden mit besonderem Wohnbedarf gedacht?

Wird durch das Wohnungsbauvorhaben die wohnungsnah Grundversorgung (Kindergärten, Schulen, Einzelhandel) langfristig gesichert?

Die so genannte unterdurchschnittliche Bevölkerungsentwicklung wird in Zukunft auch unterdurchschnittlich bleiben. Darauf muss sich die Gemeinde einstellen. Die derzeitige rückläufige Geburtenrate von 1,37 auf 1,21 2008 zeigt trotz neu eingeführtem Elterngeld eher eine Bevölkerungsentwicklung auf, die aus

wirtschaftlichen Erwägungen zusammen mit der kommenden „Elterngeneration“ „Praktikum und befristete Anstellungsverträge“ der Variante 3 gleich kommen wird, womit sich bereits heute eine negative Wachstumsentwicklung der Bevölkerung abzusehen ist, für die keine Flächen vorzuhalten gilt. Wanderungssalden sind schwer kalkulierbar, aktuell ist der Trend in die Großstädte(s. o.). Nur aus kommunaler Eigensinnigkeit sich gegenseitig Konkurrenz um Einwohner zu machen, spiegelt den Nachhaltigkeitsgedanken geradezu widersinnig wieder. Die geburtenstarken Jahrgänge sind dem Gebärfähigen Alter i. d. R. entwachsen, die Pillenknickgeneration spielt sich, wenn überhaupt, auf ein Kind ein. Die gesamte Kalkulation des Wohnbedarfs beruht auf den Statistischen Erhebungen mindestens einer Variante 1, einer Bevölkerungszunahme. Gemäß wirtschaftlicher und gesellschaftlicher Entwicklung aber derzeit nicht realistisch. Wohnbedarf für die ortsansässige Bevölkerung darf nicht an dem Anspruch festgemacht werden, dass im Baugebiet Sterzwinkel eine bebaubare Fläche bereits vor der Umlegung im Familienbesitz ist, sondern muss sich nach bestehenden Angeboten von Baugebiets-Neubauf Flächen richten. Für jene Klientel steht bereits ausreichend Fläche in Baugebietsneuausweisungen von Hirschberg zur Verfügung. Kindergarten und Grundschule sollten die niedrigen Kinderzahlen für qualitative Erziehungsmöglichkeiten und Bildungsgerechtigkeiten nutzen. Ein Nutzen aus dem Baugebiet Sterzwinkel kann für diese Einrichtungen, wenn überhaupt nur äußerst kurzfristig sein. Die Finanzierung unserer in den boomenden 70ern entstandenen Infrastrukturen und Liegenschaften ist mit Neubaugebieten nachhaltig nicht zu lösen. Der Paradigmenwechsel muss in den Kommunen sinnvoll angegangen werden. Wir sind an einem entscheidenden Wendepunkt, wo wir uns umorganisieren und umstrukturieren müssen. Handeln wie gewohnt bringt mittlerweile fatale Konsequenzen für kommunale Folgehaushalte, Landschaft und Begünstigung des Klimawandels. Der Bedarf an Familienwohnheimen ist auch mit den ausgewiesenen Flächen im Nachbarschaftsverband der Bergstraßengemeinden hinreichend gesättigt. Nötig wären eher Angebote von Singlewohnungen oder generationsübergreifenden Alterswohnmodellen. Im Übrigen darf Großsachsen nicht isoliert von Leutershausen betrachtet werden, da Hirschberg die Gesamthaushalts-Kommune ist und diese bereits ausreichend Bauflächen zur Verfügung stellt: z. Tl. Platanenstraße, Endweg, und neu südlich der Goethestraße und Weinheimer Straße. Sterzwinkelnah werden im Lörscher Weg immer noch vakante Wohnungen und Bauplätze angeboten.

Fazit:

20 Jahren ist dieses Gebiet in der Diskussion, der Bedarf wurde unter ständig sich verändernden Prämissen diskutiert und seine Nachhaltigkeit zunehmend in Frage gestellt. Im Flächennutzungsplan 2015/2020 sind neue zeitgemäße Gewichtungen von Klima, Landschaft, Luft und Boden angelegt. Der Nachbarschaftsverband kann ein Überangebot an Baugrund und eine Marktsättigung im Verbandgebiet darlegen, für die ortsansässige Bevölkerung sind bereits Baugebiete im Angebot. Ein Paradigmenwechsel z.B. mit landesweiten Flächenerhaltungsprogrammen vor dem Hintergrund der demografischen Entwicklung und dem existierenden Klimawandel

stellt ein infrastrukturell und strategisch derart großes und für den Ort mit negativen Konsequenzen behaftetes Baugebiet erneut in die Diskussion.

Nahversorgung: Der an der Tabakfabrik mögliche Lebensmittelmarkt ist in einer Größe von ca. 640 – 800 qm umsetzbar. Er erreicht damit in etwa die explizit angedachte Größe des Alternativstandorts Sterzwinkel und bietet Möglichkeiten zu Synergien. Die Verhandlungen Markt Ortsmitte wurden übereilt aufgegeben. Der politische Wille der Bevölkerung wurde bewusst nicht durch Bürgerbefragung seitens der Verwaltung abgefragt. Derzeit findet eine seitens der BI-Sterzwinkel organisierte Umfrage statt, die das Meinungsbild der gewachsenen Bevölkerung in Hirschberg einholt. Das sich jetzt schon abzeichnendes Stimmungsbild zeigt, dass die Bürgerschaft sich ihre tägliche Bedarfsdeckung in der Ortsmitte wünscht. Dies sollte durch eine politische Entscheidung und umgesetztes entsprechendes Engagement der Verwaltung aktiv angegangen werden. Die Gewerbefläche im Sterzwinkel würde obsolet. Weitere Gewerbeansiedlungen bergen die Gefahr einer mittelzentrischen Entwicklung. Ohne Supermarkt, ohne zusätzliche Gewerbeflächen in diesem Bereich und in der geplanten Größenordnung ist das Baugebiet dann auch völlig unrentabel. Das wissen alle. Einschließlich aller möglichen Investoren übrigens.

Die Dimension des geplanten Wohngebiets sollte sich an der aktuellen Bevölkerungsentwicklung orientieren und das Wohnraumangebot reduziert werden.

Umwelt: Hohe Konflikte durch Bodenverlust fruchtbarster Ackerfläche, lokale Klimaerwärmung statt Kaltluftentstehungsgebiet, Verschlechterung der Lufthygiene, Landschafts- und Ortsbildzerstörung sind durch den bestehenden Maßnahmenkatalog nicht zu kompensieren. Eine entsprechende große Freihaltung von Bebauung ist aus Gründen der Nachhaltigkeit anzuraten, besonders im Bereich vorderer Sterzwinkel. Koexistenz mit der Landwirtschaft sollte in diesem Baugebiet angestrebt werden.

Eine an Lärmimmission arme und akzeptable Wohngebietssituation ist nur entlang der rückwärtigen Keltensstraßenvertikale zu gestalten. Eine Rücknahme von Bauflächen erhält Konfliktgut Boden, Kaltluftentstehungsgebiet, verstellt nicht die bedrohte Ortsansicht, auf die Stolz und Identität der Bürger fußt, erschließt ein an Bedarf angepasstes Baugebiet über die Lobdengaustraße, Lörscher Weg und verstopft nicht zusätzlich die B3. Für eine Gemeinde, die eine B3-Entlastung seit Jahren fordert, verbietet sich die Dimension des Baugebiets Sterzwinkel. Die Anbindung über die B3 verschlimmert die örtliche Verkehrssituation und steigert den CO₂- Ausstoß. Die ORES würde weniger wahrscheinlich.

Umlegungsgespräche und Flächenaufkäufe sind erst rechtlich wirksam nach BPlan-Beschluss und sind kein Hinderungsgrund, Flächenreduktion durchzuführen. Die gesparten Gelder von Minderzuteilungen im Umlegungsverfahren Sterzwinkel werden sinnvoller am Investitionsstandort Markt in der Ortsmitte eingesetzt.

Den Ausschlag für den Umlegungsbeschluss lieferte seinerzeit die Aussicht auf Gewinne in Form von Ersatzdeckungsmitteln. Es ist widersinnig, wenn zunächst Einnahmen aus Baugebietsumlegungen eine Rolle spielen, dann Minderzuteilungen für viel Steuergeld aufgekauft werden, die in einer fraglichen wirtschaftlichen Gesamtsituation und Marktsättigung mit Risiko behaftet sind und eher Verluste als Gewinne darstellen können. Es ist nicht ersichtlich, warum Kosten und Folgekosten nicht Bebauungsplanrelevant sein sollen, wenngleich derartige Überlegungen erst dazu geführt hatten.