

POSITIONSPAPIER

Interessengemeinschaft Zukunft Unterbach (IGU)

zum

Bebauungsplan Breidenplatz

Klares NEIN zur Art der geplanten Wohnbebauung

Wir von der Interessengemeinschaft (IGU) stimmen der Begründung des Masterplans (Bauplan) ausdrücklich zu, das Plangebiet zwecks Schaffung von weiterem Wohnraum zu entwickeln. Die Unterbacher Bürgerschaft wartet seit über 40 Jahren darauf, dass dies geschieht.

Als IGU und die an der städtebaulichen Werkstatt im November 2017 beteiligte Bürgerschaft sprechen wir uns jedoch explizit gegen die vom Investor vorgelegte Wohnraumbebauung auf der westlich zum Breidenplatz angrenzenden Wohnfläche aus. Die Bebauung ist mit 4 Geschossen zu hoch, zu eintönig und zu verdichtet. Sie wirkt wie ein Keil, der sich vom Breidenplatz in die angrenzende Bebauung hineinschiebt. Die vom Baugesetzbuch geforderte Einpassung in den Bestand wird grob verletzt. Die Anpassungen, die seit Vorlage des ersten Planentwurfs im September 2016 und heute vorgenommen wurden, ändern nichts an diesem grundsätzlichen Befund.

Eine städtebauliche Qualität kann nur als Ergebnis eines öffentlichen Wettbewerbs- oder Werkstattverfahrens erwartet werden. Dafür braucht es jedoch Vorgaben. Als Interessengemeinschaft haben wir nach unserer Planungswerkstatt im November 2017 hierzu vielfältige Anregungen gegeben. Die Vorschläge für ein alternatives Baukonzept „Arnsberger Modell“ wurden von Investor und Verwaltung komplett ignoriert. Damit wurde viel Zeit verschwendet.

Klares JA für eine zukunftsfähige Einzelhandelsstruktur am Breidenplatz

Der Breidenplatz benötigt eine leistungsfähige Einzelhandelsstruktur, um als vitales Ortsteilzentrum dauerhaft überleben zu können. Die von uns geführten Fachgespräche mit Einzelhandelsexperten legen nahe, dass der bestehende Vollsortimenter auf Basis der begrenzten Verkaufsfläche nicht wirtschaftlich betrieben werden kann. Insofern ist der im Bauplan angelegte neue Vollsortimenter am westlichen Rand des Breidenplatzes mit einer gewerblichen Fläche von bis zu 1.500 qm offensichtlich zielgerichtet. Mit dem Vollsortimenter verbleibt der wichtige Anker-Mieter am Standort und bindet weitere Einzelhändler und Dienstleister an das Ortszentrum.

Wir halten insoweit diesen Teil des Bauplans einschließlich der notwendigen Logistik - ebenerdig angrenzender Kundenparkplatz, Anbindung an jetzigen Breidenplatz - für zielführend. Als IGU haben wir diesen Teil des Bauplans von Anfang an nicht in Frage gestellt. Wir halten es auch für nötig, eine attraktive Nachnutzung der durch den möglichen Standortwechsel des Vollsortimenters freiwerdenden Gewerbefläche zu gewährleisten, wie etwa für einen Drogeriemarkt.

Die Gebäudeaufstockungen rund um den Breidenplatz sowie der Abschluss der westlichen Platzkante mit einer etwa 15 m hohen Gebäudefront sollten jedoch kritisch geprüft werden. Sie tragen nicht dazu bei, den Breidenplatz zu einem lichtdurchfluteten öffentlichen Raum mit hoher Aufenthaltsqualität weiterzuentwickeln. Insofern sind die planerischen Vorgaben für die vom Stadtplanungsamt vorgelegte Gestaltungslösung für den Breidenplatz mehr als fragwürdig.

Nahversorgung und Wohnraumbau nur scheinbar untrennbar verbunden

Der Bauplan wird der Unterbacher Bürgerschaft vom Investor als untrennbare Einheit verkauft: Wollt ihr die Wohnbebauung in dieser Art nicht, dann gibt es auch keinen Supermarkt. Der Vertrag des jetzigen REWE-Marktes endet zum 1.9.2021. Es braucht also eine dringende zeitliche Perspektive für den Neubau eines SB-Marktes und die Betreibergesellschaft.

Ein Blick auf den Bauplan zeigt, dass ein gestuftes Bauverfahren durchaus möglich ist: Vorrangig Realisierung der Infrastruktur für den Vollsortimenter mit umbauten Gewerbe-/Verkaufsflächen, Parkplatz, Zuwegung und Anbindung an den jetzigen Breidenplatz. Die angrenzende Wohnbebauung muss im Rahmen eines städtebaulichen Wettbewerbs hingegen völlig neu gedacht werden.

Als Interessenvertretung sprechen wir uns für diesen gestuften Angang aus. Geht der Investor darauf ein, macht er damit auch deutlich, dass es ihm um eine bürgerfreundliche Weiterentwicklung des Herzens von Unterbach geht. Unverzichtbar ist auch eine schnelle Offenlegung des Verkehrsgutachtens, damit die Auswirkungen der Planung auf den fließenden und ruhenden Verkehr, insbesondere auch die Verfügbarkeit ausreichender Stellplätze für Bestands- und Neubauten, transparent werden.

Die Politik hat sich nach der Kommunalwahl für eine deutliche Stärkung der bürgerschaftlichen Beteiligung in der städtebaulichen Entwicklung ausgesprochen. Die Kooperationsvereinbarung von CDU / DIE GRÜNEN gibt eindeutige Hinweise darauf wie dies umgesetzt werden soll. Die Planung für den Breidenplatz ist bislang das Gegenteil bürgerschaftlicher Beteiligung. Deshalb fordern wir einen Neuanfang.

Unterbach im Februar 2021