

Gemeinde Berg bringt Projekt „Wohnen, Handel, Gewerbe“ mit 14 Hektar Fläche auf den Weg – hoher ökologischer Anspruch

Die Aufstellung eines Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan "Richtheim-Straßfeld" und Änderung des Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan der Gemeinde Berg für den räumlichen Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes (Bereich: westlich der Staatsstraße 2240) im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 Satz 1 BauGB war die Aufgabenstellung des Gemeinderates bei der letzten Sitzung im Rathaus am Sophie-Scholl-Platz.

Anhand des vorliegenden Bebauungsplanentwurfes erläuterte Bürgermeister Helmut Himmler die in diesem Baugebiet vorgesehenen Baugebietsflächen (Wohnbaufläche, Mischgebiet, Sondergebiet für Verbrauchermärkte, Gewerbegebietsflächen) und zeigte die Gründe auf, warum die Gemeinde hier tätig geworden ist. Ein wichtiger Grund sei, vor allem für junge Familien bezahlbares Bauland gemäß den Regelungen des sog. Berger Familienmodells in der Gemeinde Berg zu schaffen. Es sollen aber auch Mehrfamilienhäuser mit kleinen Wohnungen entstehen, für welche nach wie vor rege Nachfrage herrscht.

Auch das Angebot im Einzelhandel sei in Berg derzeit nicht optimal, so dass in diesem Baugebiet auf jeden Fall zwei Verbrauchermärkte – darunter ein sog. Vollsortimenter - angesiedelt werden sollen. Nachdem die Gemeinde derzeit keine Gewerbeflächen mehr anbieten kann, wurden in diesem Baugebiet auch entsprechende Flächen mit ausgewiesen.

Besonders weist er darauf hin, dass sich das gesamte Gebiet nach der Baulanderschließung bilanziell durch verschiedene Aufwertungsmaßnahmen und durch die Schaffung von Ausgleichsflächen ökologisch wertvoller zeigen wird als bisher.

Himmler wies auch auf Vorgaben bei der „Außenflächengestaltung“ hin. Den öden Vorgärten in Stein und Stahl müsse Einhalt geboten werden und in die Gärten sollen Bäume, Hecken, Sträucher, Blumenwiesen kommen – also Lebensräume für Vögel und Insekten entstehen. Am Ludwigskanal bleibe ein breiter Grünstreifen als Abstand zum Industriedenkmal und die Straße nach Beckenhof werde zu einer Baumallee mit Radweg gestaltet. Die Rückhaltefläche für das anfallende Oberflächenwasser soll Erlebnisqualität erhalten und Spiel- und Freizeitzone für die zahlreichen Bewohner im neuen Entwicklungsgebiet werden.

Anschließend erläuterte Guido Bauernschmitt vom Büro Team 4, Nürnberg verschiedene Änderungen im vorliegenden Entwurf gegenüber dem Vorentwurf aus dem Jahr 2018 näher ein:

- Verkehrsanbindung des Baugebietes - Abstimmung und gemeinsame Lösung mit dem Staatlichen Bauamt Regensburg
- Erhöhung des Gewerbeflächenanteils

- Gewerbe- und Mischgebietsflächen wurde bereits im Vorfeld mit den Interessenten abgesprochen und weitestgehend bereits im Planentwurf berücksichtigt.
- Verbesserung im Bereich der Ökologie: Berücksichtigung des Ergebnisses aus der artenschutzrechtlichen Prüfung, Vorsehen zahlreicher Grünstreifen, Eingrünungsmaßnahmen und Pflanzgebote - vor allem im Bereich der gewerblichen Flächen, Anlage einer Baumreihe entlang der Haupteinfahrtsstraße zwischen Kreisverkehr und Ludwig-Donau-Main-Kanal, schalltechnische Untersuchung / Erstellung eines Schallgutachtens (Verkehrs-/Gewerbelärm) - Festlegung von Emissionskontingenten und Lärmschutzmaßnahmen
- Schaffung von drei Ausgleichsflächen mit insgesamt rund 4,5 ha für den Eingriff durch die Bau- und Verkehrsflächen

Das große Baugebiet „Richtheim-Straßfeld“, das sich von der Staatsstraße 2240 hin bis zum Ludwigskanal im Westen ausdehnen wird, bezeichnete Bürgermeister Himmler als „Zukunftsprojekt erster Güte“ Hier sollen mehr als 90 Wohnhäuser – mit teilweise bis zu drei Stockwerken – entstehen. Außerdem wird sich Gewerbe und Handel (Verkäufermärkte mit Vollsortiment ALDI und REWE) ansiedeln. Nach der erneuten Auslegung der Planunterlagen mit Behördenbeteiligung kann es laut Himmler Baurecht im September-Oktober geben. Im Frühjahr 2020 könnten nach den Planungen im Rathaus die umfangreichen Erschließungsarbeiten beginnen. Als vorläufigen Baubeginn für die Errichtung von Wohnhäusern für junge Familien und Gebäuden mit gewerblicher Nutzung nannte der Bürgermeister Ostern 2021.

