



Sozialdemokratische Partei
Region Langnau

Eingegangen

29. Juli 2022

Bauverwaltung
[Handwritten Signature]

Bauverwaltung Langnau
Alleestrasse 8
Postfach 566
3550 Langnau i.E.

Langnau i.E., 29. Juli 2022

Einsprache gegen Überbauungsordnung «Stämpfli-Areal»

Die SP Region Langnau erhebt fristgerecht innerhalb der Auflage- und Einsprachefrist (30. Juni 2022 bis 02. August 2022) Einsprache gegen die Überbauungsordnung «Stämpfli-Areal» mit Baubewilligung nach Art. 88 Abs. 6 BauG.

Vorbemerkung

Die öffentliche Planaufgabe zur Überbauungsordnung «Stämpfli-Areal» wurde im Anzeiger Oberes Emmental am 30. Juni 2022 publiziert mit einer Einsprachefrist bis 02. August 2022.

Sinn und Zweck einer öffentlichen Auflage ist es, dass Dritte bzw. mögliche zur Einsprache berechnigte Betroffene anhand der Publikation ihre besondere Betroffenheit und Beziehungsnähe zum Vorhaben erkennen und so die zur Wahrung ihrer Interessen notwendigen Schritte einleiten können.

Die 43 Mitwirkungseingaben zeigen das grosse Interesse der Bevölkerung an der Überbauung bzw. Überbauungsordnung «Stämpfli-Areal». Dass die Auflage- und Einsprachefrist im vorliegenden Fall mehrheitlich auf die Sommerferien-Zeit gelegt wurde, ist sehr störend und nährt bei der SP Region Langnau den Verdacht, dass dem Interesse einer breiten Beteiligung nicht die notwendige Bedeutung beigemessen wird, oder dass die Termine sogar bewusst so gelegt worden sind. Wir bedauern die fehlende Sensibilität in einem für Langnau so wichtigen Geschäft.

Allgemein

Wie bereits in unserer Mitwirkungs-Eingabe vom 17. Juni 2019 festgehalten, überzeugt das vorliegende Projekt aus verschiedenen Gründen nicht. Es entspricht unseren Anforderungen an eine Überbauung, die städtebaulich und sozial für Langnau von grosser Wichtigkeit ist, in keiner Weise, weshalb wir fristgerecht Einsprache erheben.

Die SP Region Langnau begrüsst, dass die aktuell geltende Arbeitszone 1, welche nur für das betriebsnotwendige Personal Wohnen zulässt in eine Mischzone gemäss Baureglement geändert wird.

Siedlungskonzept vs. Standort Detailhandelseinrichtungen (DHE)

Im Vorprüfungsbericht des Amtes für Gemeinden und Raumordnung (AGR) wird erwähnt, dass gemäss der Arbeitshilfe des Kantons Bern betreffend DHE für Einkaufszentren ausserhalb bestehender Geschäftsgebiete dargelegt werden muss, dass der gewählte Standort dem Siedlungskonzept entspricht, wie es in den Richt- und Nutzungsplanungen der Gemeinde festgelegt ist. Es wird im vorliegenden Projekt nicht überzeugend dargelegt, dass die integrierte DHE einem sinnvollen Siedlungskonzept entspricht, vielmehr entsteht der Eindruck, dass es primär der Gewinnmaximierung der Grundeigentümer dient: Es nimmt nicht Rücksicht auf die gewachsene Siedlungsstruktur in diesem qualitativ hochstehenden Siedlungsgebiet.

Die Einschätzung gemäss Erläuterungsbericht, wonach mit der Lidl-Filiale keine zusätzliche Verlagerung des Mittelpunktes des Geschäftslebens aus dem Dorfzentrum entstehe, teilen wir nicht. Unbestritten ist aus unserer Sicht, dass mit dem bestehenden Coop-Ilfiszentrum und der sich im Bau befindlichen Aldi-Filiale eine gewisse Verschiebung des Geschäftslebens im Gang ist. Mit einer zusätzlichen Lidl-Filiale auf dem Stämpfli-Areal wird das Geschäftsleben weiter zerstückelt – dieser Entwicklung wollen wir nicht Vorschub leisten. Wenn überhaupt, sollte eine zusätzliche DHE auf dem Areal des Bahnhof Süd errichtet werden. Die Versorgung der Zürchermatte ist mit dem aktuellen Angebot von DHE sowie einer allenfalls zusätzlichen Lidl-Filiale auf dem Areal Bahnhof-Süd sichergestellt und zumutbar, zumal das aktuelle Detailhandelsangebot sehr umfassend ist.

Parkierung

Gemäss Erläuterungsbericht sind 47 oberirdische Abstellplätze für Besucher:innen und Kund:innen vorgesehen. Das Baugesetz des Kantons Bern regelt in Art. 19 eindeutig, dass Parkplätze von besonderen Bauten ins Gebäudeinnere zu integrieren sind. Als besondere Bauten und Anlagen gelten unter anderem Detailhandelseinrichtungen (DHE). Es ist für die SP Region Langnau zwingend, dass die oberirdischen Kund:innen-Abstellplätze ins Gebäudeinnere integriert werden müssen und damit der Widerspruch im Überbauungsplan ausgeräumt wird. Zudem besteht aus unserer Sicht ein erhebliches öffentliches Interesse und es liegen keine besonderen Verhältnisse vor, die eine Integration ins Gebäudeinnere verunmöglichen oder einen Sonderfall rechtfertigen. Es fehlt der Nachweis, dass die Integration ins Gebäudeinnere nicht möglich ist. Im Erläuterungsbericht wird einzig erwähnt, dass der unter dem Stämpfli-Areal verlaufende Gewerbekanal die Erstellung einer durchgehenden, unterirdischen Einstellhalle «erschwert», jedoch nicht verunmöglicht. Ausnahmslos alle grossen DHE in Langnau haben ihre Parkierung ins Gebäudeinnere integriert. Wir sehen nicht ein, warum ausgerechnet in der UeO «Stämpfli-Areal» eine Ausnahme gemacht und damit ein nicht zu unterschätzender Wettbewerbsvorteil gewährt werden soll.

Erschliessung

Die Erschliessung ist und bleibt auch mit den vorgesehenen baulichen Massnahmen ein Sicherheitsrisiko. Die Zürchermatte mit aktuell rund 500 Einwohner:innen ist ein für Langnau grosses Wohnquartier. Das Verkehrsaufkommen im Quartier (vor allem der motorisierte Individualverkehr) ist schon heute beträchtlich, die Ein- und Ausfahrt in die Burgdorfstrasse ist, alles andere als ideal. Die vorgesehenen baulichen Massnahmen vermögen die Situation nur sehr beschränkt zu verbessern, sie reichen nicht aus, um das Sicherheitsrisiko für alle Verkehrsteilnehmer:innen zu reduzieren. Der Mehrverkehr, weitgehend verursacht durch die DHE, ist beträchtlich und verschärft die bereits jetzt gefährliche Situation zusätzlich.

In einem direkten Kausalzusammenhang steht aus unserer Sicht der vom Parlament bereits bewilligte Fussgängersteg über die Burgdorfstrasse. Dieser wird grundsätzlich begrüsst und

als wichtig erachtet. Deshalb wäre angemessen, dass er in den Planaufgaben ersichtlich ist, auch wenn er ausserhalb des Perimeters der UeO «Stämpfli-Areal» liegt.

Öffentlicher Verkehr

Detailhandelseinrichtungen müssen gemäss Art. 26f BauV mit einem öffentlichen Verkehrsmittel erreichbar sein. Das Kriterium «in kürzeren Zeitabständen» wird im Vorprüfungsbericht momentan als noch nicht gegeben beurteilt; die Situation sei zu verbessern. Dem pflichtet die SP Region Langnau bei. Sie erwartet, dass Lidl Schweiz allfällige Baukosten oder Kostenfolgen durch Anpassungen im Taktfahrplan übernimmt, da es sich um eine direkte Folge der allenfalls neu erstellten DHE handelt. Wie oben erwähnt, ist die Erschliessung des «Stämpfli-Areals» alles andere als optimal; insbesondere für Fussgänger:innen ist die DHE nicht ungefährdet erreichbar.

Energie

Positiv gewertet wird, dass der Wärmebedarf der Gebäude mit erneuerbaren Energien erfolgen muss. Jede andere Form der Wärmergewinnung ist aus ökologischen und klimapolitischen Überlegungen nicht zu rechtfertigen. Wir gehen davon aus, dass der Wärmebedarf mit Grundwasserwärme gedeckt werden kann und sowohl der technische und finanzielle Aufwand angemessen bzw. gerechtfertigt ist. Die SP Region Langnau würde auch die Nutzung solarer Energie auf geeigneten Flächen begrüessen (Flachdächern).

Schlussbemerkung

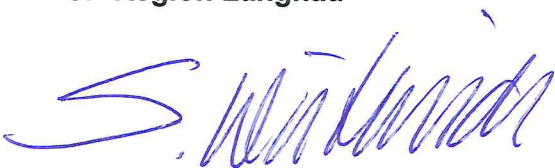
Aus den vorgenannten Gründen lehnt die SP Region Langnau die Überbauungsordnung «Stämpfli-Areal» ab und hofft, dass die zuständigen Organe die Bewilligung nicht erteilen werden. Der Vorprüfungsbericht äussert sich in zahlreichen materiellen Genehmigungsvorbehalten kritisch, was uns in der Überzeugung bestärkt, dass das vorliegende Projekt nicht genehmigungsreif ist.

Wie eingangs und bereits in der Mitwirkung erwähnt, überzeugt das vorliegende Projekt die SP Region Langnau nicht. Es weist, städtebauliche Mängel auf und wird den auch auf der Webseite der Gemeinde Langnau publizierten Vorzügen eines attraktiven Wohn- und Arbeitsortes nicht gerecht. Sollte die vorliegende Überbauungsordnung «Stämpfli-Areal» bewilligt werden, behält sich die SP Region Langnau vor, das Referendum zu ergreifen, damit die Stimmberechtigten von Langnau abschliessend darüber befinden können.

Wir bitten um Kenntnisnahme und danken für die Prüfung der Einsprache.

Freundliche Grüsse

SP Region Langnau



i.V. Stefan Wüthrich, p.A. SP Region Langnau, Mühlegässli 1, 3550 Langnau i.E.