

## Niederschrift

### über die Bürgerversammlung am 13.10.2016, 19:30 Uhr im Rathaus – Bürgersaal –

#### Tagesordnung:

- Punkt 1: Eröffnung und Begrüßung
- Punkt 2: Bericht des Vorsitzenden der Gemeindevertretung
- Punkt 3: Bericht des Gemeindevorstands
- Punkt 4: Vorstellung und Diskussion der ersten Vorplanungen zur Bebauung der „Neuen Mitte“
- Punkt 5: Bürgeranfragen

Anwesende: siehe Anwesenheitsliste

Ca. 85 Bürgerinnen und Bürger

#### **Punkt 1: Eröffnung und Begrüßung**

Der Vorsitzende Markus Hennemann eröffnet die Versammlung um 19:30 Uhr und begrüßt alle anwesenden Bürgerinnen und Bürger sowie den Bürgermeister, die Mitglieder des Gemeindevorstands und der Gemeindevertretung.

Zu Punkt 4 begrüßt Herr Hennemann die Herren Petersmann, Guck und Özen.

Er verweist auf die gesetzliche Vorgabe der Einberufung einer Bürgerversammlung. Gemäß § 8a HGO ist diese Bürgerversammlung einmal jährlich einzuberufen. Diese bietet Gelegenheit, den Bürgerinnen und Bürgern einen Rechenschaftsbericht zu geben. Die letzte Bürgerversammlung fand am 13.10.2014 statt.

Die Einladung zur diesjährigen Bürgerversammlung ist form- und fristgerecht ergangen.

Zentrales Thema der heutigen Bürgerversammlung ist die Bebauung der neuen Mitte.

Es besteht für die Bürgerinnen und Bürger aber auch die Möglichkeit, unter TOP 5 der Tagesordnung Anfragen zu stellen.

#### **Punkt 2: Bericht des Vorsitzenden der Gemeindevertretung**

Der Bericht des Vorsitzenden wird heute wegen des zentralen Themas, zu dem eine rege Diskussion zu erwarten ist, kurz ausfallen. Die Einladung zu dieser Bürgerversammlung wurde so formuliert, dass heute nicht zu erwarten ist, dass die Planer ein detailliertes Konzept vorstellen, sondern dass lediglich erste Ideen vorgestellt werden, in die dann Anregungen miteinfließen können. In einer zweiten Bürgerversammlung am 30.11.2016 soll dann eine konkrete Planung vorgestellt werden.

Herr Hennemann berichtet, dass die letzte Bürgerversammlung am 07.10.2014 stattfand. Seitdem fanden 14 Sitzungen der Gemeindevertretung statt, in der etwa 53 Tagesordnungspunkte behandelt wurden. Der Ältestenrat tagte 5 x. Vorbereitend zu den Sitzungen der Gemeindevertretung tagten der Haupt-, Finanz- und Sozialausschuss sowie der Planungs-, Landwirtschafts- und Umweltausschuss und die im Gemeindeparlament vertretenen Fraktionen.

Wesentliche Punkte, die in den Gemeindegremien beraten wurden bzw. noch in Beratung sind:

- Änderung der Geschäftsordnung, hier Erarbeitung einer Richtlinie zur Beteiligung der Bürgerschaft
- Wahl der Vertreter und Vertreterinnen in Verbände usw.
- Hochregallager Firma Intersnack
- Leinenzwang für Hunde
- LED-Straßenbeleuchtung
- Straßenbeitragssatzung
- Förderung der Jugendarbeit
- Bürgerhaussanierung.

Zum Bericht des Vorsitzenden erfolgten keine Anfragen; sodann übergibt er das Wort an den Bürgermeister.

### **Punkt 3: Bericht des Gemeindevorstands**

Im Namen des Gemeindevorstandes begrüßt der Bürgermeister ebenfalls alle Anwesenden. Er erläutert den Status des Gemeindevorstands, der die Verwaltungsbehörde einer Gemeinde ist und dessen Tätigkeiten in der Hessischen Gemeindeordnung geregelt sind.

Seit der letzten Bürgerversammlung hat der Gemeindevorstand 47x getagt, mit durchschnittlich 7 Tagesordnungspunkten pro Sitzung, insgesamt also ca. 350 Tagesordnungspunkte. Hierbei handelt es sich in erster Linie um Bauanträge, Bauvoranfragen, gemeindliche Auftragsvergaben, Personalangelegenheiten sowie Vorbereitung von Vorlagen, die zur Beschlussfassung in der Gemeindevertretung vorgelegt werden. Er bittet um Verständnis, dass heute keine detaillierten Angaben gemacht werden können, denn dies würde den vorgegebenen Zeitrahmen sprengen.

Als wichtigste gemeindliche Aufgaben sind zu nennen:

- Umbaumaßnahmen am Bahnhof Bickenbach. Die Gesamtkosten liegen bei ca. 4 Mio. €, der Gemeindeanteil liegt bei ca. 150.000 €. Die Bauzeit wird mit einem Jahr veranschlagt.
- Baumaßnahmen am Friedhof (Barrierefreier Zugang, Überarbeitung der Friedhofswege und -struktur. Hier sind ca. 90.000 € veranschlagt.
- Sanierung und Umbau des Bürgerhauses. Nach Vorlage eines unabhängigen Gutachtens wurde die Sanierung und Umbau des Bürgerhauses beschlossen und ein Arbeitskreis gebildet, der mit dem Planungsbüro zusammenarbeitet. Dieser Arbeitskreis hat seither 4x getagt. Die Bauarbeiten sollen im Januar 2017 beginnen und sollen voraussichtlich Ende 2017 beendet sein. Die Gesamtkosten sind mit ca. 1,4 Mio. € veranschlagt.
- Zum Thema „Entwässerungsgebühren“ ist die Einführung einer neuen Entwässerungssatzung in Arbeit. Zukünftig sollen die Gebühren nach Schmutzwassermenge und Niederschlagswasser gesplittet werden. Mit der Ermittlung der entsprechenden Daten hinsichtlich der versiegelten Oberflächen und Dachflächenentwässerung ist ein Fachbüro beauftragt.

- Breitbandverkabelung: Hier ist vorgesehen, dass Bickenbach bis Ende Januar 2017 kostenlos auf bis zu 100 Mbit umgestellt wird.
- Seit Oktober sind in Bickenbach an 5 verschiedenen Stellen „free-hot-spots“ eingerichtet.

Damit beendet der Bürgermeister seinen Bericht und bedankt sich für die Aufmerksamkeit.

Zum Bericht des Bürgermeisters erfolgen keine Anfragen.

#### **Punkt 4: Vorstellung und Diskussion der ersten Vorplanungen zur Bebauung der „Neuen Mitte“**

Zu diesem Tagesordnungspunkt begrüßt der Vorsitzende Herrn Petersmann, Herrn Strauch und Herrn Guck als Vertreter der Investoren sowie Herrn Özen, der für die Planung zuständig ist.

Herr Bürgermeister Günter Martini erläuterte die Historie der Planungen bis zur heutigen Bürgerversammlung.

Zunächst hatten sich mehrere Ingenieurbüros für einzelne Grundstücke entlang der Darmstädter Straße interessiert; deren Planungsvorstellungen waren aber nicht mit dem bestehenden Bebauungsplan vereinbar und es bestand wenig Bereitschaft, über ein flächendeckendes Gesamtkonzept nachzudenken.

Im Frühjahr des Jahres 2014 kam Herr Dipl.-Ing Harles auf die Gemeinde zu, um zu prüfen, inwieweit das Grundstück Darmstädter Straße 8 bebaubar ist und welche Möglichkeiten es gibt, vom bestehenden Bebauungsplan abzuweichen. Herrn Harles wurde signalisiert, dass die Gemeinde daran interessiert sei, den Bereich entlang der Darmstädter Straße und im rückwärtigen Bereich im Rahmen eines Gesamtkonzepts zu entwickeln, weil die heutige Situation nicht mehr zeitgemäß ist und die Gemeinde möglicherweise eine Veränderungssperre veranlassen wird. Mit Herrn Harles wurde zum damaligen Zeitpunkt festgelegt, dass er auf eigene Kosten und auf eigenes Risiko ohne kommunalen Auftrag ein Konzept entwickelt, das in die Beratungen der gemeindlichen Gremien gehen soll. Voraussetzung für das Gelingen war die Bereitschaft, der betroffenen Grundstückseigentümerinnen und Grundstückseigentümer, das Konzept insofern zu unterstützen, als sie die für die Realisierung eines Gesamtkonzepts notwendigen Grundstücksflächen an einen Bauträger zu verkaufen.

Die ersten konkreteren Pläne lagen im Januar 2015 vor; sie wurden in einer Sitzung des Gemeindevorstandes zusammen mit den Mitgliedern des PLU-Ausschusses, des Vorsitzenden der Gemeindevertretung und den Fraktionsvorsitzenden vorgestellt und diskutiert. Es wurden Anregungen aufgenommen, die in den folgenden Planungen Berücksichtigung fanden. Die Fraktionen wurden gebeten, zu den Planentwürfen unter Berücksichtigung der Anregungen aus der gemeinsamen Sitzung Stellung zu nehmen. Drei Fraktionen haben grundsätzliche Unterstützung signalisiert; eine Fraktion hatte noch Beratungsbedarf.

Aufgrund der schwierigen Grundstücksverhandlungen und der Ergebnisse wurden die Planungen entsprechend den zur Verfügung stehenden Flächen mehrfach modifiziert. Das heutige Ergebnis wurde in einer erneuten Sitzung des Gemeindevorstandes zusammen mit den Mitgliedern des PLU-Ausschusses, dem Vorsitzenden der Gemeindevertretung und den Fraktionsvorsitzenden vorgestellt. Dort haben die Planungen mehrheitlich Zustimmung erfahren. Nach Abschluss bzw. Beurkundung des letzten Grundstückskaufvertrages konnten der PLU-Ausschuss im August und die Gemeindevertretung im September den Aufstellungsbeschluss für die Änderung des Bebauungsplanes fassen. Während des Bauleitplanverfahrens wird es eine weitere Bürgerbeteiligung geben.

Herr Hartmut Petersmann stellte sich und die Gesellschaft „Schlossallee Bickenbach GmbH & Co. KG“ vor. Zur Gesellschaft gehören neben Herrn Hartmut Petersmann Herr Herbert Guck (Immobilien), Herr Andreas Gunkel (BHV Rhein-Main-Immobilien) sowie Herr Dr. Heinz Schmitz (Verwaltungsgesellschaft). Herr Hartmut Petersmann erläuterte, dass er und die Mitglieder der Gesellschaft mit der Region durch ihre Wohnsitze in unmittelbarer Nachbarschaft verbunden sind.

Die Realisierung des Projekts wurde geprüft und positiv gesehen. Es schlossen sich langwierige Grundstücksverhandlungen an. Voraussetzung für die Zustimmung der Gemeinde für das Projekt war, dass die Gesellschaft Eigentümerin der entsprechenden Flächen wird. Aufgrund des Verhandlungsergebnisses und der Vertragsabschlüsse ist nun die Planung in der jetzigen Fassung entstanden.

Herr Dipl.-Ing Gerhard Strauch stellte sich als Verfahrenskoordinator vor, mit fachlichen Erfahrungen aus seinen Tätigkeiten als Dezernent beim Regierungspräsidium, als Baustadtrat in Bensheim und als Stadtplaner in Hanau. Er bekräftigte die Aussagen seiner beiden Vorredner, dass der jetzt vorliegenden Planentwurf auf dem Ergebnis der abgeschlossenen Grundstückskaufverträge basiert. Er wies darauf hin, dass bis zur nächsten Bürgerversammlung ein Verkehrsgutachten vorgelegt werden wird und dass auch für die Freiflächengestaltung eine Fachplanung erstellt werden wird, um sicherzustellen, dass ein qualitativ hochwertiges Gebiet entsteht. Das Ergebnis der Fachplanungen und die Anregungen von heute werden in einen ersten Bebauungsplanentwurf eingearbeitet und in der Bürgerversammlung am 30. 11. 2016 vorgestellt.

Herr Dipl.-Ing Ercan Oezen erläuterte die aktuelle Planung mittels Beamer und Leinwand. Er wies darauf hin, dass der Begriff „Neue Mitte“ lediglich ein Arbeitstitel ist und nicht der Anspruch besteht, dass eine neue (Orts)mitte entstünde.

Anhand von verschiedenen Planbildern, die als Anlage diesem Protokoll beigelegt sind, erläuterte er die einzelnen Planungen. Er wies auf die geplanten Arkaden entlang der Darmstädter Straße hin, erläuterte die verschiedenen Baukörper und deren geplante Nutzungen und wies auf die Lärmschutzfunktion der Gebäude an der Darmstädter Straße für die rückwärtige Bebauung hin. Die Häuserzeile entlang der Darmstädter Straße soll insbesondere für kleinere Geschäfte im Erdgeschoss dienen. Vor den Arkaden wird es Kurzzeitparkplätze geben. Die Häuser in der ersten Reihe sind für Einzelhandel, Büroflächen für Gewerbetreibende und Freiberufler vorgesehen. Die Punkthäuser im rückwärtigen Bereich sind für Wohnungen vorgesehen. Zwei Punkthäuser sind jeweils mit einem transparenten gemeinsamen Treppenhaus verbunden. In allen Fällen sind Personenaufzüge von der Tiefgarage bis zu den Wohnungen geplant. Durch die Aufzüge sind alle Wohnungen barrierefrei erreichbar.

In diesem Zusammenhang weist Herr Dipl.-Ing Gerhard Strauch auf die geplante professionelle Freiflächenkonzeption hin. Es wird gemeinsame Freiflächen geben aber auch kleinere abgegrenzte Flächen, die individuell Wohnungen zugeordnet werden sollen und auch Dachgärten werden in die Konzeption aufgenommen. Es werden etwa 50 Wohneinheiten entstehen. Damit verbunden ist ein entsprechender Bevölkerungszuwachs, was sich als Vorteil für die Geschäfte herausstellen wird. Herr Strauch wies außerdem darauf hin, dass bis zur nächsten Bürgerversammlung eine professionelle 3-D-Animation vorgelegt werden wird.

Herr Dipl.-Ing Ercan Oezen setzte seinen Vortrag fort mit der Erläuterung verschiedener Ansichts- und Schnittzeichnungen. Er ergänzte, dass etwa 160 Stellplätze für Kraftfahrzeuge geplant sind, davon etwa 125 Stellplätze für die Bewohner und 35 Stellplätze für die Gewerbetreibenden.

Der Vorsitzende weist darauf hin, dass zu diesem Thema 4 Bürgeranfragen vorliegen (siehe Anlage), die zum Teil durch die vorausgehenden Erläuterungen beantwortet sind. Er bittet aber darum, dass diese Anfragen nochmals mündlich vorgetragen werden.

## Anregungen und Anfragen

Frau **Werner** fragt, ob die Wohnungen vermietet oder verkauft werden sollen. Herr Hartmut Petersmann antwortet dazu, dass die Wohnungen verkauft werden. Sie werden anschließend entweder von den Käufern selbst bezogen oder weiter vermietet.

Herr **Gustav ??** fragt nach der Zahl der Kurzzeitparkplätze und nach der geplanten Gebäudehöhe.

Herr Dipl.-Ing Ercan Oezen sagt aus, dass 11 Kurzzeitparkplätze entlang der B 3 vorgesehen sind. Die Gebäude im rückwärtigen Bereich werden etwa 9 m hoch sein; die Arkadenhäuser entlang der B 3 etwa 12 – 13 m.

Frau **Sieglinde Hennemann** erkundigt sich nach dem Abstand des Staffelgeschosses von der Außenwand des Gebäudes.

Herr Dipl.-Ing Strauch erklärt dazu, dass die Fläche des Staffelgeschosses nach der Hessischen Bauordnung maximal 75 % der Grundfläche des darunterliegenden Geschosses beinhalten darf. Die Größe des Rücksprungs des Staffelgeschosses steht noch nicht fest. Das ist Sache der Ausführungsplanung. Der Rücksprung wird aber so groß sein, dass auch ein Dachgarten angelegt werden kann. Das ist abhängig vom tatsächlichen Bedarf.

Frau Sieglinde Hennemann fragt nach, wo vergleichbare Arkadenhäuser in der Nähe besichtigt werden können. Herr Dipl.-Ing Strauch erklärte, dass es in Zwingenberg Arkadenhäuser an der B 3 gibt; die hier geplante Konzeption hat aber höhere Qualität (mehr Aufenthaltsfläche).

Frau Pfarrerin **Andrea Thiemann** sprach im Auftrag des Kirchenvorstandes. Sie kritisierte die grundsätzliche Vorgehensweise der Gemeinde. Sie bzw. der Kirchenvorstand ist der Meinung, dass die Gemeinde bewerten muss, was sie braucht. Es ist nicht richtig, auf einen Investor zu warten, sondern die Gemeinde selbst muss die Entwicklung vorantreiben. Sie fragt, ob bei der Konzeption auch die sozialen Fragen (Mehrgenerationenhaus, sozialer Wohnungsbau, Unterkunftsmöglichkeiten für Flüchtlinge, energetische Bauweise) berücksichtigt worden sind. Sie bzw. der Kirchenvorstand hätte erwartet, dass eine öffentliche Ausschreibung stattfindet mit unterschiedlichen Konzeptvorschlägen.

Herr Dipl.-Ing Ercan Oezen antwortet dazu, dass die energetischen Aspekte nach den gültigen Vorschriften berücksichtigt werden müssen. Es sind in dem Bereich Solar- und Photovoltaikanlagen geplant; der Bau eines Blockheizkraftwerkes wird geprüft.

Herr Bürgermeister Günter Martini erklärt, dass die Gemeinde in ihrer bisherigen Entwicklung durchaus soziale Aspekte berücksichtigt hat. Er erinnert dabei an die beiden Seniorenpflegeheime, an die Unterkunft der Flüchtlinge und an einen Beschluss in den Gremien, bei der Ausweisung des nächsten Baugebietes auch Flächen für den sozialen Wohnungsbau vorzusehen. Das ist aber in diesem Gebiet nicht möglich, weil es sich hier um Privatflächen handelt und die Gemeinde nur eine relativ kleine Fläche einbringt. Die Gemeinde hätte nicht die Möglichkeit gehabt, in dem Bereich Grundstücke zu erwerben. Auf die schwierigen Verhandlungen wurde bereits hingewiesen. Die Gemeinde hat jetzt die Chance für die Entwicklung des Gebietes. Auf die erfolgreiche Entwicklung des Dorfmittelpunktes im Bereich des Rathauses zusammen mit Fa. Dreher sei an dieser Stelle hingewiesen.

Herr **Marc Lyachenko** nahm Bezug auf sein Schreiben vom 6. 10. 2016 (welches auch die Fraktionen erhalten haben, red. Anm.) und begrüßt die ganzheitliche Entwicklung. Er nahm Bezug auf die Aussage von Herrn Dipl.-Ing Ercan Oezen in Bezug auf die geplante Haustechnik (Blockheizkraftwerk). Er bittet, zu berücksichtigen, dass durch die Anlage keine Gerüche oder Geräusche entstehen dürfen, die das

Wohnen beeinträchtigen. Das ist bei der Standortwahl eines Blockheizkraftwerkes zu berücksichtigen.

Er kritisiert, dass die geplanten Gebäude nur einen Abstand von 3 m von seiner Grundstücksgrenze entfernt entstehen sollen. Das habe erheblichen Einfluss auf den Freiraum seines Grundstücks. Für ihn und die Bewohner der Reihenhäuser sei es bedenklich, dass „nur“ die Hessische Bauordnung eingehalten werden soll. Er verweist darauf, dass es besser wäre, sich an den Handlungsempfehlungen zur Hessischen Bauordnung zu orientieren. Er befürchtet, dass durch die Nähe der geplanten Gebäude die Reihenhäuser beschattet werden; das werde noch verstärkt durch die Aufbauten, die für die geplanten Solaranlagen benötigt werden.

Herr Gerhard Strauch erläutert, dass bei der Planung der Haustechnik bzw. dem Standort eines Blockheizkraftwerkes nachbarliche Aspekte berücksichtigt werden. Bezüglich der Belüftung und Beschattung werden die Vorschriften der Hessischen Bauordnung eingehalten. Durch das geplante Freiflächenkonzept wird mehr Aufenthaltsqualität erreicht, als es die HBO als Mindestvoraussetzung vorschreibt. Im Übrigen wird darauf hingewiesen, dass es Vorgabe des Landes Hessen im Regionalplan ist, innerörtliche Verdichtungen gegenüber der Ausweisung von Baugebieten „auf der grünen Wiese“ vorzuziehen und dass es dazu entsprechende verbindliche Dichtevorgaben gibt. Die verdichtete Bebauung hat positiven Einfluss auf die Infrastruktur; bzw. die Infrastruktur kann dadurch entsprechend besser ausgelastet werden.

Herr Marc Lyachenko fordert einen Höhenplan und eine Schattenwurfsimulation. Er weist darauf hin, dass die Gemeinde eine Gesamtverantwortung hat und sich daher an den Handlungsempfehlungen zur Hessischen Bauordnung orientieren muss.

Herr Gerhard Strauch weist darauf hin, dass ein qualitativ hochwertiges Niveau geschaffen wird auch unter Berücksichtigung von sozialen aber auch gewerblichen Gesichtspunkten.

Herr **Burkhard Merg** stellt fest, dass 50 Wohneinheiten auf einem Grundstück mit 6.000 qm entstehen sollen. Nach seinem Wissensstand gibt es ein Urteil des VGH (Hessischer Verwaltungsgerichtshof), wonach in ländlichen Bereichen nur 40 Wohneinheiten/ha zulässig sind. Er fragt daher, ob Bickenbach eher dem dörflichen oder eher dem städtischen Bereich zuzuordnen ist. Er bringt außerdem seine Verwunderung zum Ausdruck, dass jetzt die Planung aus den 90er Jahren nicht mehr gelten soll. Im Bebauungsplan (Nördlich der Darmstädter Straße) ist der rückwärtige Bereich als Grünzone festgeschrieben. Das ist ein landschaftsplanerisches Ziel, das jetzt aufgegeben werden soll. Gibt es dazu eine Begründung? Er vertritt die Auffassung, dass bei der Entwicklung des Gebietes unterschieden werden muss zwischen dem Bereich entlang der Darmstädter Straße und dem rückwärtigen Ruhebereich.

Herr Bürgermeister Günter Martini wies darauf hin, dass die Planungen im Bebauungsplan schon zu seinem Dienstantritt 1994 bestanden. In der Zwischenzeit gab es immer wieder interne Ideen, wie der Bereich neu entwickelt werden kann. Von daher war es ein Glücksfall, dass sich ein Bauträger gefunden hat, der ähnliche Ideen hatte und der auch in der Lage ist, die Ideen umzusetzen, wenn er die notwendigen Flächen erwerben kann.

Herr Dipl.-Ing Gerhard Strauch verwies noch einmal an den Regionalplan. Dieser sieht vor, die Innenentwicklung der Städte und Gemeinden voranzutreiben. Im Zuge des Bauleitplanverfahrens wird das Regierungspräsidium als Träger öffentlicher Belange zu den geplanten Dichtewerten regionalplanerisch Stellung nehmen. Die Dichtewerte werden in der Begründung zum Bebauungsplan dargestellt. Nach seiner Auffassung sind die geplanten Dichtewerte vertretbar und im Übrigen mit der Regionalplanung vorabgestimmt.

Herr **Sascha Correll** nimmt Bezug auf seine E-Mail vom 6.10.2016, welche auch den Fraktionen zugegangen ist. Er fragt nach, ob es Erhebungen über den Bedarf von

zusätzlichem Wohnraum in Bickenbach gibt und wie die Planungen in Bezug auf die Ansiedlung von Einzelhandel in Einklang mit dem derzeitigen Leerstand zu bringen sind. Im Übrigen sei er im Zuge seiner Grundstücksverhandlungen zwar über Planungen in der neuen Mitte unterrichtet worden und dass zwischen seiner Grundstücksgrenze und der geplanten Bebauung ein 10 m breiter Streifen frei gehalten werde. Auch er befürchtet, dass durch die geplanten Häuser sein Grundstück beschattet werden wird.

Herr Dipl.-Ing Strauch verweist darauf, dass bis zur nächsten Bürgerversammlung eine Schattenwurfsimulation vorgelegt werden wird.

Herr Dipl.-Ing Oezen ergänzt dazu, dass zwischen den Reihenhäusern im Bestand und den geplanten neuen Häusern ein Gebäudeabstand von 13 – 17 m eingehalten wird. Im Übrigen wird der Grenzabstand von 3 m nach der Hessischen Bauordnung eingehalten.

Herr Hartmut Petersmann fügt hinzu, dass bei der Bedarfsermittlung nach Wohnraum nicht nur der Bedarf aus Bickenbach zu Grunde gelegt wird, sondern vielmehr die gesamte Region Rhein-Main. Er verweist auf das enorme Bevölkerungswachstum in der Region und auf die damit verbundenen stark ansteigenden Immobilienpreise. Auch er weist noch einmal darauf hin, dass bei der Entwicklung des Gebietes hohe Qualitätsansprüche realisiert werden sollen.

Frau **Gerlinde Merg** fragt noch einmal nach, warum die Gärten nun bebaut werden sollen. Sie sieht die Gärten als „grüne Lunge“ für die Bewohner, die entlang der B 3, der Bebelstraße und der Pfungstädter Straße unter dem starken Verkehr zu leiden haben. Sie ist der Meinung, dass die Schutzfunktion der Gärten bewahrt werden muss.

Frau **Krämer** verweist auf einen ästhetischen Aspekt. Sie ist der Meinung, dass bei der Gestaltung der geplanten Gebäude der Altbestand zu berücksichtigen ist, das bezieht sich besonders für die Dachform. Sie ist der Auffassung, dass die städtische Bebauung einen Affront gegenüber dem dörflichen Charakter darstellt. Die viergeschossige Bauweise sei als eine Belastung anzusehen.

Herr **Rolf Meyer** zeigt sich zufrieden mit der vorgestellten Planung. Er fügt hinzu, dass der Begriff „Neue Mitte“ tatsächlich nur ein Arbeitstitel ist, denn die neue Mitte ist der Bereich des Jagdschlusses, den die Gemeinde zusammen mit Herrn Dreher entwickelt hat.

Herr **Axel Wiegend** weist darauf hin, dass sich die Gemeinde die Frage stellen müsse, was sie braucht an Geschäften und Wohnungen. Er bestreitet, dass es weiteren Bedarf an neuen Geschäften geben soll. Er fragt nach, wer die Geschäfte vermarktet. Herr Hartmut Petersmann beantwortet die Frage damit, dass der Inverstor heute noch nicht weiß, welche Geschäfte einziehen werden. Er kann nur als Investor entsprechende Räume anbieten.

Herr **Ulrich Friedrich Koch** stellt fest, dass es heute in der Bürgerversammlung nicht um eine politische Diskussion mit den Fraktionen oder Parteien geht. Heute sollen nur Eindrücke gesammelt werden. Daher wird er bzw. seine Fraktion (Komm,A) heute kein Statement abgeben. Er unterstützt aber die Aussagen, dass die Gemeinde besser von sich aus eine Entwicklung hätte in Auftrag geben müssen, anstatt auf einen Investor zu warten.

Herr **Dr. Michael Krug** erklärt, dass die FDP-Fraktion das Vorhaben unterstützen wird. Die Anregungen von heute werden aufgenommen und bewertet. Das ist ein demokratischer Prozess. Die Bevölkerung muss hinter der Entscheidung stehen können.

Herr **Tim Schmöker** erklärt für die SPD-Fraktion, dass es wichtig ist, heute die Meinung der Bürger zu hören. Daher ist die frühzeitige Bürgerinformation wichtig. Er erklärt, dass die Ortsmitte belebt werden muss. Von daher ist die Verdichtung der Bebauung sinnvoll. Mit dem Gewerbeverein gibt es einen Dialog in Bezug auf die Gewerbeansiedlung. Auch die Einrichtung der Kurzzeitparkplätze bietet eine Chance für die Gewerbetreibenden; jetzt kann nicht geparkt werden. Die geschätzten 50 Wohneinheiten bringen etwa 150 Einwohner mit entsprechender Kaufkraft. Die SPD-Fraktion wird das Vorhaben daher unterstützen.

Herr **Dr. Arne Lankenau** erklärt, dass sich die Gemeinde die Frage stellen muss, ob der örtliche Charakter zu Gunsten eines Vorstadtcharakters aufgegeben werden soll. Er erwartet daher, dass die Bürger geschützt werden, anstatt Investoren zu unterstützen.

Frau **Pfarrerin Andrea Thiemann** fragt noch einmal nach, ob es tatsächlich so ist, dass die Gemeinde keine Planung in Auftrag geben konnte, weil sie kein oder nur ein kleines Gelände in dem Bereich hat.

Herr Bürgermeister Günter Martini verweist auf die Planungshoheit der Gemeinde und bestätigt, dass die Gemeinde selbst keine Planungsaufträge über private Grundstücksflächen in Auftrag geben konnte.

Frau Pfarrerin Andrea Thiemann ist der Meinung, dass der gemeindliche Flächenanteil dem Sozialwohnungsbau zugeführt werden könnte.

Herr Bürgermeister Günter Martini verweist noch einmal auf die kommunale Planungshoheit. Sozialer Wohnungsbau war schon Thema in der Gemeindevertretung. Bei der Ausweisung des nächsten Baugebietes wird es Flächen für sozialen Wohnungsbau geben. Das sei hier aber nicht möglich.

Herr Markus Hennemann ergänzte, dass die Planungshoheit letztlich bei der Gemeindevertretung liegt. Dort werden die politischen Diskussionen geführt und die Entscheidungen getroffen.

Herr Jochen Geiß erklärt Unterstützung der Planungen durch die CDU-Fraktion und bekräftigt die bereits getroffenen Aussagen zum Thema sozialer Wohnungsbau.

Herr **Marc Lyachenko** teilt mit, dass das Projekt im Internet zum Kauf angeboten werde. Er fragt nach, ob das richtig ist.

Herr Hartmut Petersmann erklärt, dass das Projekt nicht im Internet zum Kauf angeboten wird. Allerdings habe ein Gesellschafter das Vorhaben als Projekt in der Planung dargestellt. Zwischenzeitlich müsste das aber wieder von Projektliste genommen worden sein.

Nachdem sich keine Wortmeldungen mehr ergeben haben, bedankt sich der Vorsitzende für die rege Diskussion und die vorgetragenen Anregungen und Bedenken. Die Planer werden gebeten, diese bei der weiteren Planung zu prüfen.

## **Punkt 5: Bürgeranfragen**

**Ernst Berger** – für die Initiative Pfarrgarten Bickenbach – verweist auf die schriftliche Anfrage der Anwohner (siehe Anlage) bzgl. eines geplanten 6-Familienhauses Im Pfarrgarten. Hier sei seitens der Gemeinde ein Ortstermin angeboten worden und er bittet darum, dass dieser zeitnah anberaumt wird.

Bürgermeister Martini sagt hierzu, dass zur Zeit ein Antragsverfahren eines privaten Bauherren laufe. Die Anregungen der Initiative Pfarrgarten Bickenbach werden von Gemeinde und Kreisbauamt geprüft. Grundsätzlich ist festzustellen, dass es sich hier um ein rein privates Bauvorhaben handelt, welches nicht Diskussionsgegenstand einer Bürgerversammlung sein kann.

Nachdem keine weiteren Anfragen gestellt werden, bedankt sich der Vorsitzende für die rege Teilnahme an dieser Bürgerversammlung und verweist nochmals auf den Termin der Bürgerversammlung am 30.11.2016, 19.30 Uhr.

Sitzungsende: 21.50 Uhr

Ute Schmidkunz  
Schriftführerin

Markus Hennemann  
Vorsitzender der  
Gemeindevertretung