

Eingang 25.1.17

Der Gemeindevorstand
der Gemeinde Bickenbach
Darmstädter Straße 7

64404 Bickenbach

Gemeindevorstand der Gemeinde Bickenbach
Darmstädter Straße 7
64404 Bickenbach

1. Änderung des Bebauungsplans 'Nördlich der Darmstädter Straße'

Sehr geehrte Damen und Herren,

gegen die beabsichtigte 1. Änderung des Bebauungsplans 'Nördlich der Darmstädter Straße' wenden wir uns aufgrund schwerster Bedenken ob der Notwendigkeit, Sinnhaftigkeit und Rechtmäßigkeit des geplanten Projektes „Neue Ortsmitte“ der Investorengemeinschaft „Schlossallee Bickenbach“.

1. Ortsentwicklung

- 1.1 Auf ca. 6.000 m² wird mit 50 Wohneinheiten ein enormer Grad an Verdichtung erreicht. Dieser Verdichtungsgrad fügt sich in Verbindung mit dem geplanten viergeschossigen Ausbau auf einer geschlossenen Gebäudefront von 70 m entlang der Darmstädter Straße in seiner architektonischen Ausgestaltung (u. a. Fassadengestaltung und Dachform) nicht in die gewachsene Ortsmitte der ländlich geprägten Bickenbacher Gemeinde ein.
- 1.2 Die Vermarktung der vorgesehenen Laden- und Büroflächen ist angesichts des Leerstandes an vergleichbaren Flächen mehr als ungesichert. Eine Umwandlung dieser Flächen in weitere Wohneinheiten ist daher absehbar.
- 1.3 Es ist weder bezahlbaren Wohnraum für Menschen mit geringem oder mittlerem Einkommen („Stichwort: Sozialen Wohnungsbau“), noch Wohnraum für Mehrkind- / Großfamilien vorgesehen.

2. Infrastruktur

- 2.1 Eine geregelte Abwasserbehandlung durch die Kläranlage ist nicht gesichert.
- 2.2 Mit Schreiben vom 25.07.2016 (s. Anlage) teilt die Gemeinde Bickenbach mit, dass die bestehende Kinderbetreuungseinrichtung in Bickenbach „quasi ausgebucht sei“. Durch das bereits im Bau befindliche Gebiet „Westlich Hartenauer Feld“ „entstünde ein zusätzlicher Bedarf für diese soziale Einrichtung, der kaum noch gedeckt werden könne“.
- 2.3 Das Investorenprojekt liegt in unmittelbarer Nähe der innerorts künstlich hergestellten Landbachrinne. Angesichts von Wasserschadensereignissen in der Vergangenheit muss von einem Gefährdeten Gebiet ausgegangen werden. In räumlicher Nähe zu einer großvolumigen Tiefgarage (geschätzte Bautiefe 8 Meter) stellt sich die Frage nach ausreichendem Wasserschutz.
- 2.4 Die zusätzliche Belastung für den Verkehr vor allem in Zeiten des Berufsverkehrs durch die Tiefgarage mit einer Erschließung ausschließlich über die Darmstädter Straße bereitet Sorgen. Auf der Darmstädter Straße ist schon jetzt zu manchen Tageszeiten und bei seitlich parkenden Autos kein Durchkommen mehr. Die hohe Anzahl der Tiefgaragenplätze, nach bekannter Planung verfügt

die Garage mit 150 Plätzen über mehr Stellplätze als der Rathausplatz, verschärft die Situation enorm. Noch dazu, da die Einfahrten und die Ausfahrt zum Rathausplatz in unmittelbarer Nähe liegen. Zudem sind die geplanten Kurzzeitparkplätze entlang der Darmstädter Straße so angeordnet, dass die Türen beim Aussteigen direkt in den Verkehrsraum der Darmstädter Straße hinein öffnen. Hier sind gefährliche Begegnungen vorprogrammiert. Von dieser risikoreichen Verkehrssituation sind neben dem motorisierten Verkehr vor allem Radfahrer und Fußgänger betroffen. Die vorgelegte Planung enthält kein Konzept zur gefahrlosen Führung der verschiedenen Verkehrsteilnehmer.

3. Umwelt-, Natur- und Denkmalschutz

- 3.1 Der historisch gewachsene Grünzug im Ortszentrum in Form der jahrhundertlang zur gärtnerischen Bewirtschaftung genutzten Flächen wird gänzlich zerstört. Die Ersatzbegrünung auf dem Betontrog über der geplanten Tiefgarage stellt hier keinen akzeptablen Ausgleich dar, eine Ausgleichsplanung existiert nicht, auch keine fachliche Untersuchung der Folgen.
- 3.2 Nahezu die gesamte Grundfläche des Projekts von über 6.000 m² wird durch eine Tiefgarage versiegelt. Gewachsene Natur wird durch Pflanzen im Betontrog ersetzt.
- 3.3 Das anfallende Niederschlags- bzw. Oberflächenwasser soll durch unterirdische Pufferspeicher versickert werden, die als Baukörper im notwendigen Volumen neben der Tiefgarage auf dem Gelände selbst kaum herstellbar sind.
- 3.4 Das seit 160 Jahren als „Gasthaus zur Rose“ fungierende Gebäude soll niedergelegt werden, ohne dessen Schutzwürdigkeit zu überprüfen.
- 3.5 Das Haus Burger in der Steingasse mit seiner bereits unter Denkmalschutz stehenden Scheune ist durch die Bauarbeiten für die Tiefgarage in unmittelbarer Nähe in ihrem Bestand akut gefährdet.

4. Bewertung

Zu 1.) Der seit 1993 geltende B-Plan „Nördlich der Darmstädter Straße“ soll für eine Teilfläche im Ortskern alternativlos einzig zugunsten des Projekts einer Investorengemeinschaft in eine Richtung verändert werden, die die Zielsetzung des bestehenden B-Plans hinsichtlich der Zahl der Vollgeschosse, der ausschließlich gärtnerisch zu nutzenden Flächen, des Anteils der nicht überbaubaren Flächen und der Dachgestaltung nahezu in ihr Gegenteil verkehrt. Dies steht den in den 1980er Jahren von den gemeindlichen Gremien diskutierten und beschlossenen Entwicklungszielen für eine Dorferneuerung diametral entgegen. Zusätzlich soll die Änderung im Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren, ohne ausreichende Planungsgrundlagen zur Beurteilung, ohne Alternativen und fachlicher Bewertung und ohne Bürger- und Öffentlichkeitsbeteiligung über die Ziele der Entwicklung für die Gemeinde zu einer Unzeit (Offenlage über die Ferienzeit) durchgebracht werden. Es stellt sich an dieser Stelle die Frage, welche Zielgruppe das Projekt erreichen soll (1 bis 3 Personen Haushalte der oberen Einkommensschichten?) und ob für diese Zielgruppe ausgerechnet in Bickenbach ein Bedarf für 50 (und letztlich mehr) Wohneinheiten besteht.

Zu 2.) Die Realisierung des Projektes 'Neue Mitte' der Schlossallee-Investorengemeinschaft birgt erheblich Risiken für die Infrastruktur vor allem hinsichtlich der Abwasserbehandlung, dem Kinderbetreuungsbedarf, der Vorbeugung gegen Hochwasser und der Verkehrsbelastung.

Das seit mehreren Jahren in Planung befindliche Baugebiet Bachgewann kann nicht weiterentwickelt werden, weil die Kapazitäten der Kläranlage dafür nicht ausreichen und hier erst Abhilfe geschaffen werden muss. Der Bedarf an Kinderbetreuungsplätzen kann erst ab Mitte 2017 evaluiert und auch erst dann über den Fortgang des Bauleitverfahrens Bachgewann I entschieden werden. Diese Unterbrechung im Bauleitverfahren führt für viele Menschen (uns eingeschlossen), die sich ein Eigenheim bauen wollen (oder müssen), zu einer schmerzhaften bis unerträglichen Verschiebung ihrer Pläne. Für die Investorengemeinschaft, die in erster Linie Renditeziele verfolgt, gelten für eine vergleichbare Anzahl von Wohneinheiten und zusätzlichen Büro- und Gewerbeflächen dagegen die vorgenannten Einschränkungen scheinbar nicht. Dies ist weder nachvollziehbar noch hinnehmbar. Der hier von der Verwaltung ausgeübte Ermessensspielraum ist u. E. rechtsmissbräuchlich und greift unzulässig in die Entscheidungskompetenz des Gemeindeparlaments ein.

Zu 3.) Der Bebauungsplan soll entsprechend den Regelungen des § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren ohne Umweltprüfung aufgestellt werden. Das beschleunigte Verfahren ist aber ausgeschlossen in Fällen, bei denen durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Da eine Umsetzung des Investorenprojekts erhebliche Folgen für Fauna und Flora im Innenbereich des Planungsgebietes „Nördlich der Darmstädter Straße“ besitzt und Objekte aus der historischen Ortsentwicklung akut bedroht beziehungsweise im Bestand gefährdet, scheint es fraglich ob tatsächlich auf die Umweltprüfung verzichtet werden kann.

Wir fordern Sie daher zur Beschlussfassung und Weiterführung des Projektes „Neue Mitte“:

- **Eine öffentliche Auseinandersetzung über die Entwicklungsziele der Gemeinde und die Vorlage alternativer städtebaulicher Planungen für die Ortsmitte**
- **Eine detaillierte Überprüfung der Folgen des Projekts für die gemeindliche Infrastruktur**
- **Fortgang und Abschluss des Bauleitverfahrens Bachgewann I**
- **Eine detaillierte Überprüfung der Folgen bezüglich Umwelt-, Natur- und Denkmalschutz.**

Mit freundlichen Grüßen



Martina Stroh



Alexander Stroh



Gemeinde Bickenbach

Der Gemeindevorstand

• Gemeinde Bickenbach · Darmstädter Straße 7 · 64404 Bickenbach ·

Familie

Martina Stroh
Alexander Stroh

Darmstädter Straße 7

64404 Bickenbach

Tel +49 (0) 6257 9330 0

Fax +49 (0) 6257 9330 18

www.bickenbach-bergstrasse.de

25. Juli 2016

Unser Zeichen

Sachbearbeiter

eMail

Tel direkt

+49 (0) 6257 9330

Betr.: Bebauungsplan „Bachgewann I“
Bezug: Ihr Schreiben vom 14. 7. 2016

Sehr geehrte Frau Stroh,
sehr geehrter Herr Schäfer,

wie Sie wissen, hat die Gemeinde das bereits begonnene Bauleitplanverfahren „Bachgewann I“ vorläufig unterbrochen. Begründet wurde die Entscheidung damit, dass zunächst die bauliche Entwicklung des Baugebietes „Westlich Hartenauer Feld“ (ehemaliges Gelände der Firma Delfa) und der damit zu erwartende zusätzliche Bedarf für die Kinderbetreuung abgewartet werden soll.

Die bestehende Kinderbetreuungseinrichtung in Bickenbach ist quasi ausgebucht, durch das jetzt im Bau befindliche Gebiet entsteht zusätzlicher Bedarf für diese soziale Einrichtung, der derzeit kaum noch gedeckt werden kann.

Die Ausweisung eines neuen Baugebietes bzw. die Fortführung des Bauleitplanverfahrens „Bachgewann I“ würde die Situation noch verschärfen. Andererseits ist die Gemeinde aber verpflichtet, den Kinderbetreuungsbedarf abzudecken.

Aufgrund dieser Situation soll erst Mitte des Jahres 2017 über den Fortgang des Bauleitplanverfahrens „Bachgewann I“ entschieden werden.

Für Ihre persönliche Situation haben wir durchaus Verständnis, können aber derzeit keine Abhilfe schaffen.

Wir bitten um Ihr Verständnis und zeichnen

mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag