

Der Gemeindevorstand  
der Gemeinde Bickenbach  
Darmstädter Straße 7

64404 Bickenbach

Dipl. Ing. Heiko Reinecker  
Martina Reinecker  
Steingasse 8  
64404 Bickenbach  
eMail: heiko.reinecker@arcor.de  
Tel. +49 6257 / 68746  
Bickenbach, 26.01.2017

An

Herrn Bürgermeister Günter Martini  
und den Gemeindevorstand

Darmstädter Straße 7

64404 Bickenbach

Eröffnung: 27.01.2017  
(Juum)

## **Bickenbach, Bebauungsplanentwurf „Nördlich der Darmstädter Straße“ 1. Änderung, Stand 7.12.2016 Einwendungen und Bedenken**

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir nehmen Bezug auf die Offenlegung zu o.a. Bebauungsplanentwurf und machen von unserem Recht Gebrauch gegen die beabsichtigte Änderung des B-Plans aus Gründen der Ortsentwicklung, der Infrastruktur und bezogen auf Umwelt-, Natur- und Denkmalschutz unsere Einwendungen und Bedenken vorzubringen.

Grundsätzlich ist es auch in unserem Interesse, die derzeitige Situation in der Darmstädter Straße gestalterisch im Rahmen einer ortstypischen Bebauung zu verändern. Wir haben jedoch erhebliche Bedenken gegen die Inhalte des Bebauungsplanes und das Verfahren und wir befürchten insbesondere, dass die Absicht verfolgt wird die Gebäude in der Steingasse 4, die unter Denkmalschutz stehen, zu beseitigen.

### **1. Ortsentwicklung**

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 Zahl der Vollgeschosse, der ausschließlich gärtnerisch zu nutzenden Flächen, des Anteils der nicht überbaubaren Flächen und der Dachgestaltung nahezu in ihr Gegenteil verkehrt.

Dies geschieht im beschleunigten Verfahren, ohne ausreichende Planungsgrundlagen zur Beurteilung, ohne Alternativen und fachlicher Bewertung und ohne eine öffentliche Auseinandersetzung über die Ziele der Entwicklung für unsere Gemeinde auch und gerade im Ortszentrum.

Das Projekt 'Neue Ortsmitte' der Investorengemeinschaft 'Schlossallee Bickenbach'

- folgt den Interessen eines Investors, dazu passt aus unserer Sicht, dass die Träger öffentlicher Belange zur Stellungnahme am 21.12.2016 aufgefordert wurden und in der Beschlussvorlage vorgetragen wurde, dass der Bebauungsplanentwurf mit dem Denkmalschutz abgestimmt sei.
- sieht auf einer Fläche von gut 6.000m<sup>2</sup> mit 50 Wohneinheiten ein Maß an Verdichtung vor, das sich nicht in die vorhandene Umgebungsbebauung unserer ländlichen Gemeinde einfügt,
- sieht Laden- und Büroflächen vor, deren Vermarktung nicht gesichert ist und für welche zukünftig Umwandlungen in zusätzliche Wohneinheiten zu befürchten sind,
- schafft absehbar keinen bezahlbaren Wohnraum für Menschen mit geringem oder mittlerem Einkommen geschweige denn auf Teilflächen 'Sozialen Wohnungsbau',
- wirkt wie ein Fremdkörper hinsichtlich viergeschossigem Ausbau auf einer geschlossenen Gebäudefront von 70 Metern entlang der Darmstädter Straße, Fassadengestaltung und Dachform, es passt in seiner architektonischen Ausgestaltung nicht in die gewachsene Bickenbacher Ortsmitte,
- wirkt störend und gestalterisch völlig unpassend für alle mittelbaren und unmittelbaren denkmalgeschützten Objekte, bzw. alle Objekte, die zum Ensemble des Denkmalschutzes von der Denkmalschutzbehörde eingestuft sind. Dies gilt vorrangig entlang der Darmstädter Straße sowie der Steingasse/Bachgasse.
- steht den in den 1980er Jahren von den gemeindlichen Gremien diskutierten und beschlossenen Entwicklungszielen für eine Dorferneuerung diametral entgegen, ohne dass ernsthaft versucht worden ist, einen bürgerschaftlichen Konsens für diese Kursänderung herzustellen.

Wir als Eigentümer des Hauptgebäudes der Hofreite (Steingasse 8) sehen auch damit verbunden eine nicht unerhebliche Wertminderung unseres Eigentums an. Alle durchgeführten Instandhaltungs- bzw. Sanierungsmaßnahmen am Gebäude wurden immer in enger Abstimmung mit der Denkmalschutzbehörde vorgenommen, um das historische Objekt in Bickenbach ortstypisch zu erhalten.

Wir fordern mit unserer Unterschrift unter diese Stellungnahme vor Beschlussfassung der gemeindlichen Gremien über eine Änderung des geltenden B-Plans 'Nördlich der Darmstädter Straße' eine öffentliche Auseinandersetzung über die Entwicklungsziele unserer Gemeinde und die Vorlage alternativer städtebaulicher Planungen für unsere Ortsmitte!

## 2. Infrastruktur

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

- Eine geregelte Abwasserbehandlung durch unsere Kläranlage erscheint nicht gesichert. 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. Dieser Engpass führt für viele Menschen, die sich ein Eigenheim bauen wollen, zu einer schmerzhaften 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 diese Einschränkungen scheinbar nicht. Dies ist nicht nachvollziehbar und nicht hinnehmbar.
- Das Investorenprojekt liegt in unmittelbarer Nähe der innerorts künstlich hergestellten Landbachrinne. Angesichts von Hochwasserereignissen in der Vergangenheit muss von einem hochwassergefährdeten Gebiet ausgegangen werden. In räumlicher Nähe zu einer großvolumigen Tiefgarage (geschätzte Bautiefe 8 Meter) müssen wir uns der Frage nach ausreichendem Hochwasserschutz stellen.
- 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 und zusätzliche Verkehrsrisiken. 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 mit hohem Risikopotential 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.
- Durch eine solche Planung wird die Ortsmitte nicht aufgewertet, sondern Ihrer Seele beraubt. Die Darmstädter Straße darf in diesem Bereich nicht als „Gebäudeschlucht“ entstehen, eine solche Bebauung wäre ein Fremdkörper mit Großstadtcharakter.
- Die geplanten Gebäudehöhen und -formen sind absolut untypisch für Bickenbach, von einigen eher abschreckenden Einzelbeispielen abgesehen, z.B. die neue Wohnbebauung an der Kreuzung Jungenheimer Straße / Alsbacher Straße.

Wir fordern mit unserer Unterschrift unter diese Stellungnahme vor Beschlussfassung der gemeindlichen Gremien über eine Änderung des geltenden B-Plans 'Nördlich der Darmstädter Straße' eine detaillierte Überprüfung der Folgen dieses Projekts 'Neue Mitte' für die gemeindliche Infrastruktur!

## 3. Umwelt-, Natur- und Denkmalschutz

Eine Umsetzung des Investorenprojekts hat erhebliche Folgen für Fauna und Flora im Innenbereich des Planungsgebietes 'Nördlich der Darmstädter Straße', Objekte aus der historischen Ortsentwicklung sind bedroht beziehungsweise im Bestand gefährdet.

- 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.
- Nahezu die gesamte Grundfläche des Projekts von über 6.000m<sup>2</sup> wird durch eine Tiefgarage versiegelt. Gewachsene Natur wird durch Pflanzen im Betontrog ersetzt.

- 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.
- Das seit 160 Jahren als 'Gasthaus zur Rose' fungierende Gebäude soll niedergelegt werden, ohne dessen Schutzwürdigkeit zu überprüfen.
- 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.

Wir fordern mit unserer Unterschrift unter diese Stellungnahme vor Beschlussfassung der gemeindlichen Gremien über eine Änderung des geltenden B-Plans 'Nördlich der Darmstädter Straße' eine detaillierte Überprüfung der Folgen dieses Projekts 'Neue Mitte' bezüglich Umwelt-, Natur- und Denkmalschutz!

Zusammenfassend fordern wir:

- Keine rasante Modernisierung unserer Ortsmitte in Verbindung mit ökologischer Bedenkenlosigkeit
- eine Bebauung, orientiert an Kriterien wie Wohn- und Lebensqualität sowie
- eine Konsolidierung des Bestehenden.
- Wir wünschen die Erhaltung des individuellen Charakters der Gemeinde in Verbindung mit der Sicherung und Wahrung der ortstypischen Bausubstanz

Entsprechende Einwände und Stellungnahmen von direkt und/oder indirekt betroffenen angrenzenden Anwohnern / Eigentümern unterstützen wir mit.

Bickenbach, den 26. Januar 2017

Heiko Jochen Kniebel

Martina Reimer