

Gemeinsame Stellungnahme zum vorliegenden Entwurf

einer 1. Änderung des Bebauungsplans 'Nördlich der Darmstädter Straße'

Wir wenden uns gegen die beabsichtigte Änderung des B-Plans aus Gründen der Ortsentwicklung, der Infrastruktur und bezogen auf Umwelt-, Natur- und Denkmalschutz.

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 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'

- 1.1 sieht auf einer Fläche von gut 6.000m² mit sehr hohen Geschossflächenwerten (der Investor plant mit 76 Wohneinheiten) ein Maß an Verdichtung vor, das sich nicht in die vorhandene Umgebungsbebauung unserer ländlichen Gemeinde einfügt,
- 1.2 wird auf einem Areal realisiert, das als Urbanes (städtisches) Gebiet ausgewiesen werden soll - diese Kategorie erlaubt eine deutlich höhere Dichte und Lärmbelastungen,
- 1.3 schafft absehbar keinen bezahlbaren Wohnraum für Menschen mit geringem oder mittlerem Einkommen geschweige denn auf Teilflächen 'Sozialen Wohnungsbau',
- 1.4 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,
- 1.5 bildet entlang der Darmstädter Straße eine unattraktive, laute, enge und schadstoffbelastete Straßenschlucht,
- 1.6 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 fordern mit unserer Unterschrift unter diese gemeinsame 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.

- 2.1 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 Gewerbeflächen dagegen diese Einschränkungen scheinbar nicht. Dies ist nicht nachvollziehbar und nicht hinnehmbar.
- 2.2 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 stellt sich die Frage nach ausreichendem Hochwasserschutz.

- 2.3 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 172 Plätzen über deutlich 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. Die Andienung für den Nahversorger soll oberirdisch direkt an der Darmstädter Straße erfolgen. Hier sind gefährliche Begegnungen vorprogrammiert. Von dieser risikoreichen Verkehrssituation sind neben dem motorisierten Verkehr vor allem RadfahrerInnen und FußgängerInnen betroffen. Die vorgelegte Planung enthält kein Konzept zur gefahrlosen Führung der verschiedenen Verkehrsteilnehmer.

Wir fordern mit unserer Unterschrift unter diese gemeinsame 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.

- 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 6.000m² 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 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 gemeinsame 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!

Wir wollen in unserer Ortsmitte keine rasante Modernisierung in Verbindung mit ökologischer Bedenkenlosigkeit, sondern 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. (frei nach Klaus Böhme)

Bickenbach, den 22. August 2020



Anschrift: Alsbacher Straße 19, 64404 Bickenbach