

IGAB informiert: Aldi-Planung voller Mängel

Der Entwurf des Bebauungsplans für den neuen ALDI an der Reitbahn hat vom 13. 03. Bis 13.04.2018 öffentlich ausgelegen und jedermann konnte mit Bedenken und Anregungen zur Planung Stellung nehmen. Auch eine Arbeitsgruppe der IGAB hat sich mit dem Vorhaben beschäftigt und eine Reihe von Mängeln in planungsrechtlicher, städtebaulicher, verkehrlicher und architektonischer Hinsicht festgestellt. Vorstandsmitglieder der IGAB haben in diesem Sinn fristgerecht Stellung genommen.

Der gewählte Standort in der Baulücke an der Reitbahn ist für einen Verbrauchermarkt ungeeignet. Märkte dieser Kategorie benötigen aber wesentlich größere Bau-, Andienungs- und Erschließungsflächen. Dass dies an dieser Stelle nicht möglich ist, belegt der gequälte Versuch, alle Funktionen hier unterzubringen.

Das Vorhaben ist in der gewählten Dimensionierung und Ausprägung unvereinbar mit der historisch bedeutsamen Ortskernlage am Rande des ehemaligen Unterdorfes. Es entspricht nicht den Zielen des ehemaligen Sanierungsgebietes, die eine behutsame städtebauliche Einfügung neuer Bauvorhaben erfordern. Insbesondere der Baustruktur im Bereich der Darmstädter Straße wurde nicht Rechnung getragen. Diese Straße dokumentiert mit den kleinteiligen Hofreiten eine wichtige Phase der Ortskernentwicklung und ist ein wichtiges und besonders schützenswertes Dokument Arheilger Zeitgeschichte.

Der Entwurf sieht eine nahezu 100% Überbauung des Baugrundstückes vor. Diese Ausnutzung ist mit der ortsüblichen Baustruktur und den Rahmenvorgaben des Bebauungsplanes unvereinbar, zumal der Freiflächenanteil im Bebauungsplan, der historischen Entwicklung Rechnung tragend, bereits mit einem Minimum festgesetzt wurde. Zudem würden mit diesem Präzedenzfall neue Rechtsgrundlagen geschaffen, auf die sich alle Nachbarn im Umfeld beziehen könnten, wenn sie ihr Grundstück ebenso stark ausnutzen wollen.

Der Wegfall der öffentlichen Grünfläche ist nicht zu akzeptieren. In der historischen Ortslage besteht ein Mangel an Ausgleichsflächen und wohnortnahen Spiel- und Erholungsflächen. Dass der Spielplatz nicht intensiv nachgefragt wurde, hängt sicher auch an der Ausstattung. Und es ist nicht ersichtlich, dass es möglich ist, in der Nachbarschaft einen Ersatz für die weg fallenden Freiflächen zu schaffen.

Mit dem Verkauf der städtischen Flächen wurden bereits Bodenordnungsmaßnahmen geregelt bevor der Bebauungsplan Rechtskraft erlangt hat. Damit wurde gegen Grundsätze des Städtebaurechts verstoßen. Das Entwicklungsgebot des Baugesetzbuches geht von einer schrittweisen Konkretisierung der den städtebaulichen Erfordernissen im gewählten Teilraum entsprechenden Ziele aus und erfordert eine abschließende städtebauliche Entscheidung auf der Grundlage eines differenzierten Abwägungsprozesses. Erst wenn dieses Ergebnis vorliegt, eröffnet das Baugesetzbuch der Kommune mit der Umlegung und Enteignung bodenordnende Maßnahmen. Hier wird das Ergebnis einer nicht nachvollziehbaren Zielfindung und Abwägung vorweggenommen, ein gravierender Mangel.

Mit ihrer Zustimmung zum Verkauf der städtischen Flächen an ALDI hat die Stadtverordnetenversammlung ihr originäres Recht, die kommunale Planungshoheit durch Beschluss des Bebauungsplanes zu binden, verwirkt und eine Pflichtverletzung begangen. Es ist ein Unterschied, ob für einen privaten Grundstücksbesitzer

oder dies unter Inanspruchnahme städtischer Flächen erfolgt. Inwieweit es sich hier um einen Verstoß gegen das Kommunalrecht handelt, bedarf der Klärung im weiteren Prozess des Planungsverfahrens.

Die Erschließung des Marktes für den Kfz-Verkehr ist mit erheblichen Mängeln behaftet. Die geplante Tiefgarage ist für einen Markt dieser Größenordnung viel zu klein. Mit viel zu schmalen Parkständen wird versucht, Vorgaben an Stellplätzen doch noch zu erfüllen. In diesem beengten Verkehrsraum mit ständigem Fahrzeugwechsel, einem Be- und Entladungen der Fahrzeuge durch Marktkunden kommt es zur Gefährdung von Personen und der Gefahr von Kollisionen. Die zusätzliche Belastung der engen Darmstädter Straße mit den die Tiefgarage verlassenden Fahrzeugen ist nicht zu vertreten. Diese das Ortsbild prägende Straße mit schmalen Gehwegen und fehlendem Straßenraum für ruhenden Verkehr und Radverkehr ist bereits zusätzlich belastet durch Ein- und Ausfahrten am Parkplatz der Volksbank. Die Darmstädter Straße verläuft parallel zur Frankfurter Landstraße. Die Einmündung im Süden ist 20 Meter und die Einmündung im Norden 65 m von der jeweils mit einer Ampelanlage versehenen Haupt-Durchgangsstraße entfernt. Vor den Ampeln kommt es nahezu ständig zu Rückstauungen, die über die Einmündung in die Darmstädter Straße hinausragen, so dass schon jetzt der Verkehr aus der Darmstädter Straße in keine Richtung flüssig abfließen kann. Wie ein Abfluss gewährleistet werden kann, wenn 40 Parkplätze stündlich mehrfach genutzt werden und in die Darmstädter Straße hindrängen, ist für Ortskundige undenkbar.

Beide Ausgänge der Straße sind Verkehrsknotenpunkte, die ein zusätzliches Fahrzeugaufkommen nicht bewältigen können. Die Einmündung der Darmstädter Straße auf die Messeler Straße im Norden ist bereits durch die bestehende Ampelanlage zur Frankfurter Landstraße stark belastet, so dass sich vor der Ampel oft mehrere Fahrzeuge zurückstauen. Es ist an dieser Stelle zu befürchten, dass aus der Darmstädter Straße kommende Fahrzeuge nicht abbiegen können und einen Rückstau in die Darmstädter Straße verursachen. Am südlichen Ende der Darmstädter Straße ist der Kreuzungspunkt mit der Unteren Mühlsstraße, dem Verkehr zum oder vom EDEKA-Parkplatz, den beiden Bushaltestellen und einer Ampelanlage mit starkem Autoverkehr und Straßenbahnverkehr in der Frankfurter Landstraße ein richtig komplizierter Verkehrsknoten, der nicht weiter belastet werden darf!

Zu kritisieren ist auch die geplante Erschließung der Warenanlieferung des Verbrauchermarktes mit von der Frankfurter Landstraße rückwärts einfahrenden LKWs, eine Unmöglichkeit im Hinblick auf die stark befahrene Straße mit Straßenbahnverkehr. Mit einem nachgereichten Verkehrsgutachten sind diese Mängel nicht zu heilen.

Architektonisch und städtebaulich entspricht der dem Bebauungsplan zugrunde liegende Bauentwurf keineswegs den Anforderungen an den Standort. Die geplanten Baulichkeiten passen sich nicht in die Nachbarbebauung an der Frankfurter Landstraße ein und lassen Maßstäbe, die hier für die Einfügung neuer Vorhaben gelten sollten, unberücksichtigt. Wie an der Reitbahn angefangen sollte

auch in dieser Baulücke das Konzept einer ortstypischen Baustruktur fortgesetzt werden, das heißt maximal zwei Geschosse, gegliederte Baukörper in additivem System, geneigte Dachformen ggf. mit Gauben für ein qualitativvolles Wohnen im Dachraum (z. B. als Penthaus oder Maisonette). Auch sollten die Baumaterialien ebenfalls der ortsüblichen Materialpalette entsprechen (kein Metall, keine übergroßen Fenster, keine glitzernden Dächer).

Mit dem Vorhaben verschlechtern sich auch bestehende wohnortnahe Versorgungsmöglichkeiten für die Bevölkerung im Stadtteilzentrum. In dem zum Abriss vorgesehenen Gebäude an der Darmstädter Straße befindet sich ein Getränkemarkt, der für die Versorgung der Bevölkerung wichtig ist und nicht ersatzlos entfallen kann. Der Getränkemarkt ist eine sehr wichtige Ergänzung für die in Arheilgen zum Glück noch bestehenden Läden, Metzgereien, Bäcker und die zahlreichen Hofläden. Diese Vielfalt an Angeboten sichert ein lebendiges Ortszentrum und damit auch die Attraktivität von Arheilgen als Wohnort und Lebenszentrum. Das breite Angebot an Getränken, das der Markt zudem bietet, ist im weiteren Umkreis einmalig. So wird der Markt nicht nur von den Arheilger Anwohnern sondern auch von vielen Kunden aufgesucht, die mit dem Auto kommen und dort einkaufen. In einer Unterschriftenaktion hatten sich daher 140 Bürgerinnen und Bürger, die im Ortszentrum oder nahe dabei wohnen, der seitens der Stadt Darmstadt bekundeten Auffassung, dass Arheilgen keinen Getränkemarkt benötigt, widersprochen und einen Ersatz in Zentrumsnähe gefordert.