

## **Niederschrift**

### **über die Bürgerversammlung am 30.11.2016, 19:30 Uhr im Rathaus – Bürgersaal –**

#### **Tagesordnung:**

Punkt 1: Eröffnung und Begrüßung

Punkt 2: Vorstellung der Planung zur Bebauung der „Neuen Mitte“

Punkt 3: Bürgeranfragen

Anwesende: s. Anwesenheitsliste + ca. 100 Bürgerinnen und Bürger

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

Der Vorsitzende Markus Hennemann eröffnet diese 2. Bürgerversammlung zum Thema „Neue Mitte“ um 19:30 Uhr und begrüßt alle anwesenden Bürgerinnen und Bürger sowie den Bürgermeister, die Mitglieder des Gemeindevorstands und der Gemeindevertretung. Ebenso begrüßt er die Vertreter des Planungsbüros für Städtebau sowie die Vorhabenträger und die Vertreterin der Presse.

#### **Punkt 2: Vorstellung der Planung zur Bebauung der „Neuen Mitte“**

Der Vorsitzende nimmt Bezug auf die vorausgegangene Bürgerversammlung vom 13.10.2016. Aufgrund der Bedenken und Anregungen der Bürgerinnen und Bürger, die hier vorgetragen wurden, wurde die Planung nochmals überarbeitet und in der vergangenen Woche in einer gemeinsamen Sitzung Gemeindevorstand und Planungs-, Landwirtschafts- und Umweltausschuss vorgestellt. Diese neue Planung soll nun heute den Bürgerinnen und Bürgern vorgestellt werden. Zum Verfahren stellt er fest, dass von den Fraktionen der Wunsch geäußert wurde, zu diesem Vorhaben eine zweite Bürgerversammlung durchzuführen, bevor letztlich in den gemeindlichen Gremien die Entscheidung getroffen wird. Die Terminplanung sieht vor, dass am Freitag die überarbeiteten Unterlagen den Fraktionen übersandt und diese dann in der kommenden Woche (am 6.12.) in einer öffentlichen Sitzung des PLU-Ausschusses beraten werden. Die Beschlussfassung in der Gemeindevertretung ist dann für den 15.12.2016 vorgesehen.

Anschließend überträgt er das Wort an Bürgermeister Martini. Dieser begrüßt ebenfalls alle Anwesenden und schließt sich den Worten seines Vorredners an. Die letzte Bürgerversammlung sei eine gute und konstruktive Versammlung mit vielen Anregungen und Bedenken gewesen. Diese wurden zusammengefasst und weitestgehend bei der heute vorzustellende Planung berücksichtigt. Festzustellen ist, dass aufgrund der in der gemeinsamen Sitzung von Gemeindevorstand und PLU-Ausschuss erarbeiteten Planungsänderungen jetzt die neu überarbeitete Planung vorliegt, die heute vorgestellt werden soll. Diese ist bisher noch nicht in den gemeindlichen Gremien beraten worden.

Sodann erteilt der Vorsitzende dem Architekten Dipl.-Ing. Oezen das Wort. Dieser erläutert die Planungen anhand eines sogenannten „Schwarzplanes“. Dieser Plan beinhaltet eine Übersicht der vorhandenen Bebauung in der Fläche und die anschließende Darstellung, wie sich die geplante Bebauung städtebaulich in die Fläche in die Umgebung einfügt. Er beschreibt die vorgesehenen unterschiedlichen baulichen Nutzungen. Wie bekannt, sehen die Planungen entlang der B 3 Einzelhandel, Büroflächen und Wohnen vor; es sind dreigeschossige Gebäude plus Staffelgeschosse vorgesehen. Auf die geplanten Arkaden und die Kurzzeitparkplätze sowie die geplante Tiefgarage wurde hingewiesen. Im rückwärtigen Bereich sehen die Planungen Wohngebäude mit zwei Vollgeschossen vor. Es werden Schnittzeichnungen (3-D-Animation), Höhenprofile und eine Schattensimulation, die verschiedene Jahres- und Uhrzeiten berücksichtigt, gezeigt und erläutert.

Im weiteren Verlauf stellt Frau Dr. Wettstein die Freiflächengestaltung vor. Sie erläutert die geplanten Bereichseinteilungen, die Freiräume und auch die privaten Nutzungsmöglichkeiten. Die Planungen sehen eine aufgelockerte Bepflanzung unter Berücksichtigung der eingeschränkten Möglichkeiten durch die geplante Tiefgarage vor. Kleinere Bäume sind dennoch möglich. Die Überdeckung der Tiefgarage wird zwischen 60 – 80 cm liegen und es wird ein besonderes Substrat verwendet, so dass die Vegetation gesichert ist. Die Auswahl der Pflanzen soll die jahreszeitlich bedingten Besonderheiten in der Vegetation berücksichtigen. Die Grünordnungsplanung wird Bestandteil der Begründung zum Bebauungsplan.

Im Anschluss an die Erläuterungen von Frau Dr. Wettstein präsentiert Herr Oezen verschiedene Schnittzeichnung zur Höhenentwicklung der geplanten Gebäude und zu den Abständen der Bebauung zu den bestehenden Wohnhäusern im rückwärtigen Bereich der Bachgasse.

Herr Hennemann bedankt sich bei Frau Dr. Wettstein und Herrn Oezen für die ausführliche Darstellung der Planung und bittet dann Herrn Mayer (Ing.-Büro Habermann & Follmann) die durchgeführte Untersuchung der Verkehrsentwicklung vorzustellen.

Herr Mayer erläutert die voraussichtliche Entwicklung des zu erwartenden Verkehrsaufkommens. Anhand von Bestandsaufnahmen (Darmstädter Straße Bereich Einmündung zur August-Bebel-Straße 13.500 Fahrzeuge / 24 Stunden mit einem Schwerlastverkehrsanteil von 1,3 %) und Modellrechnungen wurde der zusätzlich zu erwartende Verkehr ermittelt. Als Ergebnis kann festgehalten werden, dass sich die Verkehrsbeziehungen und Verkehrsbelastungen kaum verändern werden, was anhand von Zahlen dokumentiert wird. Für den aus der Tiefgarage ausfahrenden linksabbiegenden Verkehr würde in der Verkehrsspitzenzeit (16.00 – 18.00 Uhr) eine maximale Wartezeit von 20 Sekunden ermittelt. Das Verkehrsgutachten wird Bestandteil der Begründung zum Bebauungsplan.

Herr Hennemann bedankt sich bei Herrn Mayer für die ausführliche Präsentation und stellt fest, dass damit die Vorstellung der Planung beendet ist und eröffnet die Fragerunde:

**Sieglinde Hennemann** stellt in Frage, dass die geplante Baumpflanzung auf der Tiefgarage möglich ist.

Frau Dr. Wettstein stellt fest, dass dies nachweislich möglich ist.

**Herr Leichtfried** fragt an, wie denn das Dach der Tiefgarage gegen den Wurzelwuchs geschützt werden kann.

Frau Dr. Wettstein erläutert, dass die Garagendecke mit einer besonderen Bitumenmasse verbunden wird, die dann als Wurzelschutz dient.

**Herr Preusser** stellt fest, dass er sich eine Integration des Vorhabens bzw. die Anbindung an das bestehende denkmalgeschützte Gebäude Darmstädter Straße 14 nicht vorstellen kann und fragt an, ob es hierzu eine Animation gibt.

Herr Oezen stellt fest, dass hier keine Animation erstellt wurde; es wurde lediglich ein Teil dieser Bebauung perspektivisch dargestellt.

Herr Strauch ergänzt, dass hier ein Ortstermin mit der Denkmalbehörde stattgefunden hat, bei der der Übergang abgestimmt wurde. Detailfragen werden dann im Bauantrag geregelt. Vorgesehen ist, dass das denkmalgeschützte Gebäude angemessen freigestellt sein soll.

**Herr Erzgräber-Lamm** nimmt ausführlich Bezug auf die vorgestellte Präsentation und stellt fest, dass es seiner Auffassung nach hier nicht um eine kleinteilige Bauweise geht, sondern dieses durchaus als großstädtische Bauweise eingestuft werden muss, die nicht dem dörflichen Charakter der übrigen Bebauung entspricht. Er fragt nach, ob der Architekt hier mit der Baunutzungsverordnung im Zusammenhang mit dem Bau der Tiefgarage befasst hat. Er möchte wissen, ob die Baunutzungsverordnung konform mit dem Bauvorhaben gehe. Im Übrigen sei nicht erwähnt worden, wieviel Stellplätze in der Tiefgarage nachgewiesen werden sollen.

Bürgermeister Martini erklärt zu den Ausführungen von Herrn Erzgräber-Lamm, dass man bezüglich der städtebaulichen Entwicklung durchaus unterschiedlicher Meinung sein kann. Zur Feststellung der Definition „dörflicher Charakter“ ist aber auch die vorhandene Bebauung mit Wohn- und Geschäftshäusern an der B3 zu sehen, die seiner Auffassung nach auch nicht dem „klassischen dörflichen Charakter“ entsprechen. Die Gemeinde habe jetzt die Möglichkeit, der Ortsmitte mit der vorliegenden Planung einen gewissen urbanen Charakter zu geben.

In der Tiefgarage sollen ca. 150 Stellplätze nachgewiesen werden. Er sieht in der vorliegenden Planung für Bickenbach eine große Chance. Zudem könne man nicht außer Acht lassen, dass es sich hier nicht um ein öffentliches Bauvorhaben handelt, sondern um ein rein privates Bauvorhaben, zu dem das Einvernehmen der Gemeinde herzustellen ist.

Herr Bauer jun. vom Planungsbüro für Städtebau erläutert die Aufstellung des projektbezogenen Bebauungsplanes anhand der vorliegenden Pläne.

Ergänzend weist Herr Göringer auf den Regionalen Raumordnungsplan hin, in dem Bickenbach in einem Verdichtungsgebiet liege. Die geplanten Wohneinheiten entsprechen durchaus den Vorgaben des Regionalen Raumordnungsplanes.

Zu der Begrifflichkeit der Baunutzungsverordnung erläutert Herr Strauch, dass diese eine wesentliche Rechtsgrundlage bietet, in der geregelt ist, wie und unter welchen Bedingungen Bauvorhaben möglich sind. Diese Baunutzungsverordnung ist Grundlage für den heute vorgestellten Planentwurf.

**Herr Axel Wiegand** fragt an, ob bei Erstellung des Verkehrskonzeptes auch die aus seiner Sicht bedenkliche Situation an der Ausfahrt des Rathaus-Parkplatzes berücksichtigt wurde.

Bürgermeister Martini weist darauf hin, dass lt. Verkehrsgutachten es nur Engpässe zu Spitzenzeiten geben kann. Hinsichtlich der Ausfahrt vom Rathaus-Parkplatz gäbe es derzeit nur Probleme beim Linksabbiegen in Hauptstoßzeiten.

Herr Maier ergänzt, dass die Verkehrssituation Ausfahrt aus der Tiefgarage durchaus vergleichbar mit der Parkplatzausfahrt am Rathaus ist. Festgestellt werden kann aber, dass ausreichend Sichtkontakt für die aus der Tiefgarage ausfahrenden Fahrzeuge zu dem Verkehr auf der Straße gegeben ist. Im Einmündungsbereich der Garagenein- und -ausfahrt soll die Rampensituation so gelöst werden, dass die Fahrzeuge niveaugleich zur Straße stehen.

Herr Wiegand betont, dass er die Kreuzungssituation Ausfahrt Rathaus-Parkplatz und geplante Ausfahrt Tiefgarage sehr kritisch sieht.

**Frau Herta Schmitt** sieht die Planung sehr positiv und hofft, dass auch Betreiber für die geplanten Einzelhandelsgeschäfte gefunden werden; seither seien entlang der Darmstädter Straße doch viele Einzelhandelsgeschäfte geschlossen worden.

Herr Petersmann erläutert, dass bereits in der Angebotsphase der Handel (Metzgerei, Bäckerei u. a.) angesprochen wird.

Bürgermeister Martini ist zuversichtlich, dass durch die neue Bebauung bei den Einzelhändlern wieder Interesse geweckt wird und sich dies auch positiv auf die bereits in der Darmstädter Straße ansässigen Geschäfte auswirkt.

**Herr Lauterbach** fragt ab, ob in diesem Bereich eine Fußgänger-Ampelanlage geplant ist.

Der Bürgermeister erklärt, dass mit Hessen-Mobil und anderen übergeordneten Behörden wegen einer Fußgängerquerung verhandelt wird.

**Herr Erzgräber-Lamm** fragt an, inwieweit der Bebauungsplan regelkonform mit der Baunutzungsverordnung ist, wenn nahezu das gesamte Areal zu 100 % unterbaut wird.

Herr Bauer vom Planungsbüro erläutert, dass ein großer Bereich des Areals mit einer Tiefgarage unterbaut wird. Es werden ca. 150 Stellplätze entstehen. Im Bebauungsplan sei derzeit eine Überschreitung der Grundflächenzahl bis 1,0 berücksichtigt.

Herr Meyer ergänzt, dass bei 150 Stellplätzen und einer Grundstücksgröße von 6.000 qm ein Flächenbedarf von 20 bis 25 qm pro Stellplatz gerechnet wird.

**Frau Andrea Thiemann** fragt an, ob die geplanten Kurzzeitparkzonen zu Lasten der Fahrbahnbreite gehen.

Bürgermeister Martini verneint dies.

Frau Thiemann fragt weiter, welche ökologischen Grundsätze bei der Planung berücksichtigt wurden.

Bürgermeister Martini erläutert, dass in Anlehnung an die Diskussion der vorausgehenden Bürgerversammlung verschiedene Varianten von den Investoren geprüft werden. Für die Aufstellung des Bebauungsplanes ist dies jedoch nicht relevant..

Herr Strauch ergänzt, dass diese Frage erst abschließend geklärt werden kann, wenn es um die Gebäudeplanung geht. Man wird sich hier an den einschlägigen Energiesparverordnungen orientieren.

**Herr Christopher Schuldes** begrüßt die Planung und fragt an, mit welcher Bauzeit ab Genehmigung des Bebauungsplanes zu rechnen ist.

Herr Strauch erklärt, dass zunächst das Baurecht zu schaffen ist. Nach Einleitung des Baugenehmigungsverfahrens wird damit zu rechnen sein, dass etwa ab Frühjahr 2017 in verschiedenen Bauabschnitten begonnen werden könnte. Die Gesamt-Bauzeit wird etwa 2 Jahre dauern.

**Herr Lyachenko** bedankt sich zunächst, dass sich Gemeinde und Planer die Mühe gemacht haben, die Bedenken und Anregungen aus der vorausgegangenen Bürgerversammlung aufzugreifen, hat aber die allgemeine Bitte, hier nichts zu überstürzen, sondern alles genau zu überdenken. Er und andere Anlieger der Bachgasse tragen Bedenken hinsichtlich der verdichteten Bebauung vor und regt an, diese etwas zurück zu nehmen. Er stellt bzgl. der vorgestellten Schattensimulation fest, dass hier nicht alle Monate und Tageszeiten berücksichtigt sind. Tatsächlich würde eine Schattenbeeinträchtigung seines Anwesens zu anderen Zeiten stattfinden. Seine konkrete Bitte ist, dass man ernsthaft alle Monate und Tageszeiten bei der Simulation berücksichtigt, um hier tatsächliche Ergebnisse zu erhalten. Außerdem fragt er bezgl. der Gebäudehöhe nach, welche Möglichkeiten es gibt, die eine Entschärfung der Situation in Bezug auf sein Reihenhaus bringt.

Bürgermeister Martini erläutert, dass das Thema „Verschattung“ auch in der Sitzung des Gemeindevorstands und PLU-Ausschusses kritisch gesehen wurde, weshalb man auch jetzt im B-Planentwurf vorgeschrieben werden soll, mit dem Staffelgeschoss mindestens 1 m Richtung Süden zu gehen.

**Herr Leichtfried** fragt an, ob hier ein Kinderspielplatz geplant sei.

Frau Dr. Wettstein verweist auf ihre anfangs vorgestellte Planung. Hier sei ein Spielbereich als Begegnungsstätte für Jung und Alt und eine Spielfläche berücksichtigt. Dies sei auch gesetzlich geregelt.

**Frau Sieglinde Hennemann** weist darauf hin, dass das im derzeit gültigen B-Plan dargestellte Baufenster im Entwurf der 1. Änderung nicht mehr vorhanden sei. Herr Bauer und Herr Göringer vom Planungsbüro werden diesen Hinweis prüfen.

Der Vorsitzende der Gemeindevertretung stellt fest, dass bis zur nächsten Sitzung der Gemeindevertretung das Ergebnis der Prüfung bzgl. des Baufensters und eine umfangreichere Schattenwurfsimulation vorgelegt werden sollen.

**Herr Lankenau** fragt unter Hinweis auf das vorgestellte Konzept der Freiflächengestaltung an, ob hier die Zufahrt für Rettungsfahrzeuge und Feuerwehr berücksichtigt seien.

Herr Strauch erläutert, dass das Freiflächenkonzept mit der Brandschutzabteilung des Kreises abgestimmt sei.

**Frau Correll** fragt an, ob es tatsächlich so ist, dass das Staffelgeschoss um 1 m zurück versetzt wird. Auch sie beanstandet, dass die Schattenwurfsimulation nur einen bestimmten Zeitrahmen umfasst. Sie bittet darum, dass hier alle Zeiten berücksichtigt werden. Darüber hinaus regt sie an, den Mindestabstand der geplanten Gebäude zu den bestehenden Wohnhäusern zu erhöhen.

Bürgermeister Martini erklärt, dass die Anregung bzgl. der Ausweitung der Schattensimulation aufgegriffen wird. Architekt Oezen wird gebeten, hier eine ergänzte Darstellung vorzulegen. Bzgl. des Mindestabstands stellt er fest, dass nach Hessischem Baurecht die Planung zulässig sei.

**Frau Correll** bittet darum, dass die von der Bürgerinitiative übersandten Änderungsvorschläge diskutiert und nach Möglichkeit bei der Planung berücksichtigt werden.

Der Vorsitzende Hennemann stellt hierzu fest, dass die eingegangenen Bedenken und Anregungen im Fachausschuss und auch in den Fraktionen eingehend beraten werden.

**Herr Lyachenko** regt an, die Abstandsflächen zu überprüfen unter Berücksichtigung eines fiktiven Baukörpers.

**Herr Erzgräber-Lamm** fragt an, ob im B-Plan eine Obergrenze (Höhenbegrenzung) für Vollgeschosse geplant ist.

Herr Göringer erklärt, dass die Zahl der Vollgeschosse festgelegt ist.

Herr Erzgräber-Lamm stellt fest, dass für ihn nicht klar erkennbar ist, in wessen Auftrag die Änderung des B-Planes entwickelt wurde.

Bürgermeister Martini erklärt, dass die Gemeinde die Planungshoheit hat.

Herr Göringer erläutert ausführlich die Klassifizierung von Bebauungsplänen. Im vorliegenden Fall handelt es sich um einen Vorhaben bezogenen Bebauungsplan.

**Herr Lyachenko** weist darauf hin, dass wohl während der langen Bauzeit erhebliche Einschränkungen auf die Anlieger zukommen werden, u. a. auch Erschütterungen.

**Herr Flath** steht dem Vorhaben positiv gegenüber und stellt die Frage an die Kritiker dieser Planung, welche Alternative denn bestehen würde, außer dass der Ist-Zustand unverändert bleibt.

Nachdem sich keine weiteren Wortmeldungen ergeben, weist der Vorsitzende Markus Hennemann nochmals auf die öffentliche Sitzung des Planungs-, Landwirtschafts- und Umweltausschusses am 6.12., 19.30 Uhr und die Sitzung der Gemeindevertretung am 15.12.2016, 19.30 Uhr, jeweils im Rathaus-Sitzungssaal hin und lädt alle Anwesenden hierzu ein. Er bedankt sich bei den Besuchern für die vorgetragenen Bedenken und Anregungen sowie bei den Planern für die Präsentation des Projektes.

### **Punkt 3:    Bürgeranfragen**

Es wurden keine Anfragen eingereicht bzw. gestellt.

Sitzungsende: 21.50 Uhr

Ute Schmidkunz  
Schriftführerin

Markus Hennemann  
Vorsitzender der Gemeindevertretung

## **Anwesenheitsliste:**

Gemeindevertretung: Vorsitzender Markus Hennemann  
Ulrich F. Koch  
Christopher Schuldes  
Dr. Martina Domeyer  
Sven Aßmus  
Robert Middel  
Jochen Geiß  
Nils Zeissler  
Timo Wesp  
Tim Schmöker  
Bernd Heinrich  
Jörg Stanzel  
Filiz Simsek  
Dr. Michael Krug  
Hans Ilchmann  
Birgit Köhler-Günther  
Wolfgang Krämer

Gemeindevorstand: Bürgermeister Martini  
Erster Beigeordneter Lippok  
Beig. Zeißner  
Beig. R. Schmöker

Verwaltung: Herr Jankowski  
Herr Daum  
Herr Fleischmann  
Frau Schmidkunz

Gäste: Frau Dr. Wettstein (Landschaftsplanerin)  
Herr Mayer (Verkehrsplaner – Ing.-Büro Habermann & Follmann)  
Herr Göringer und Herr Bauer jun. (Planungsbüro für Städtebau)  
Herr Oezen  
Herr Guck  
Herr Strauch  
Herr Petersmann

Presse: Frau Stehle (DA-Echo)