



Markus Hennemann . Bahnhofstraße 28 . 64404 Bickenbach
An die BI Neue Mitte

15.09.2017

Sehr geehrter Herr Lankenau,

anbei erhalten Sie meine Antworten auf Ihre Fragen:

- 1. Was halten Sie persönlich vom Projekt "Neue Mitte" der Investorengesellschaft "Schlossallee Bickenbach GmbH&Co.KG" und welches sind Ihre Ideen zur Entwicklung und Revitalisierung des Ortskerns? Welche Konsequenzen erwarten Sie, sollte die Planung der Investorengesellschaft in der aktuellen Form umgesetzt werden?**

Das Projekt zur „Neuen Mitte“ bietet für Bickenbach eine große Chance zur innerörtlichen Entwicklung. Daher habe ich dieses von Anfang an vom Grundsatz her unterstützt, gleichzeitig aber auch gemeinsam mit meiner Fraktion dafür gesorgt, dass auch die Details genau betrachtet werden. Gerade hier haben wir zahlreichen Änderungen, Begrenzungen und Festschreibungen bewirkt.

Ich sehe in diesem Projekt insgesamt die Möglichkeit, wieder mehr Leben in die Ortsmitte zu holen. Das ist mir wichtig. Zum einen wird dies dadurch erreicht, dass eine größere Anzahl an Wohnungen unterschiedlicher Größe entstehen, die für interessierte Neubürger genauso interessant sein können wie für Bickenbacherinnen und Bickenbacher, die beispielsweise aus ihrem mittlerweile zu groß gewordenen Einfamilienhaus in eine kleinere, ebenerdige Etagenwohnung ziehen wollen.

Zum anderen besteht die Möglichkeit, in diesem Areal kleinere Einzelhandelsgeschäfte, Büros oder auch ein Café bzw. Restaurant anzusiedeln. Die Lage an der Darmstädter Straße ist für solche Geschäfte durchaus attraktiv, derzeit aber aufgrund der noch fehlenden Kurzzeitparkplätze und der Leerstände ganz offensichtlich noch nicht zufriedenstellend. Daher werde ich mich als Bürgermeister gezielt dafür einsetzen, wieder mehr Geschäfte in die Mitte zu holen. Je mehr attraktive Geschäfte wir in Bickenbach haben, desto mehr Menschen kaufen auch bei uns in Bickenbach ein.

Beides wird dazu führen, dass sich mehr Menschen über den ganzen Tag hinweg in der Ortsmitte aufhalten, in den neuen und in den bestehenden Geschäften einkaufen und somit Leben in die Ortsmitte bringen.

Für die Bauzeit dieses Projektes werden sicherlich Belastungen auf die Anwohner, indirekt aber auf ganz Bickenbach zukommen. Diese gilt es zu minimieren, sie werden sich für das geplante Projekt aber genau so wenig völlig vermeiden lassen wie für jede andere Planung auch. Ich erwarte daher, dass die Investoren sehr frühzeitig mit der Nachbarschaft in Kontakt treten, um verträgliche Regelungen zu finden und vor allem Ängste vor Nachteilen durch Bauschäden auszuräumen. Ich bin gerne dazu bereit, dies als Moderator zu begleiten.



Für die Zeit nach der Umsetzung gehe ich davon aus, dass sich die Menschen, die in dieses Areal ziehen, sehr schnell in Bickenbach integrieren und gute Kontakte zu ihren Nachbarn knüpfen. Sicherlich werden wir feststellen, dass das eine oder andere Detail anders und besser hätte gemacht werden können und dass die eine oder andere Anregung genauer hätte geprüft werden müssen. Leider weiß ich heute noch nicht, welche das dann sein werden.

Ich bin aber davon überzeugt, dass wir insgesamt feststellen werden, dass es richtig war, dieses Projekt „Neue Mitte“ umzusetzen, da wir Bickenbach moderner und attraktiver gestaltet haben, ohne seinen Charakter als ein lebens- und liebenswertes Dorf an der Bergstraße zu verändern.

2. Halten Sie die geplante Neubebauung mit einer großstädtischen Bebauungsdichte von 91 Wohneinheiten pro Hektar (55 Wohneinheiten auf 6.022 Quadratmetern), die hierdurch ausgelöste weitgehende Zerstörung und Versiegelung des ökologisch und klimatologisch wertvollen innerörtlichen Grünzugs zu Gunsten hochpreisigen Wohnraums und die mit der geplanten Neubebauung einhergehende Verstärkung der Gemeinde und des Ortsbildes für angemessen und vertretbar?

Ja, da ich die in der Frage unterstellten Annahmen so im Wesentlichen nicht teile.

Richtig ist, dass sich mit der geplanten Änderung des Bebauungsplans der Charakter dieses Gebietes ändern wird. Richtig ist auch, dass ein großer Teil dieser innerörtlichen Grünflächen hierdurch wegfallen wird. Genauso richtig ist allerdings auch, dass hierfür zumindest teilweise ein ökologischer Ausgleich geschaffen wird – aus meiner Sicht muss das aber auf dem Gelände der Investoren und nicht auf dem der Gemeinde geschehen – und dass durch die Verdichtung in der Ortsmitte ökologisch wertvolle Flächen am Ortsrand geschont werden. Dies ist ein Ziel, was regionalplanerisch explizit gewünscht wird.

Richtig ist, dass sich die Art der geplanten Bebauung von der umgebenden Bebauung teilweise deutlich unterscheidet und dass sich dadurch das Ortsbild in diesem Bereich verändern wird. Genauso richtig ist allerdings auch, dass diese Art von Bebauung das Ortsbild in diesem Bereich im Vergleich zum aktuellen Zustand sehr deutlich verbessern wird, dass solche und ähnliche Bebauungen nicht nur in Großstädten, sondern auch in kleineren Gemeinden vorkommen und dass durch die geplante Gestaltung eine Verknüpfung zwischen der traditionellen Bebauung in Bickenbach und dieser modernen geschaffen wird. Eine schriftliche Aussage über die Zulässigkeit der Verdichtung im gesamten B-Plan habe ich von dem Planer eingefordert.

Richtig ist, dass die Investoren einen Verkaufspreis von ca. 3.000 EUR pro Quadratmeter angekündigt haben, den sich Menschen mit geringeren Einkommen in der Regel nicht leisten können. Genauso richtig ist allerdings auch, dass dieser Preis in Bickenbach und Umgebung für Neubauwohnungen im mittleren Preissegment derzeit üblich ist. Es werden also keine hochpreisigen Luxuswohnungen entstehen, sondern Eigentumswohnungen mit einem guten, mittleren Standard in einer Innerortslage, in die ein bunter Querschnitt der Bevölkerung einziehen wird. Es wird

MARKUS HENNEMANN



GEMEINSAM anpacken.

unsere Aufgabe in Bickenbach sein, bei der Ausweisung von echten Neubaugebieten künftig auch Flächen für eine günstigere Bebauung festzulegen. Ohne ein größeres finanzielles Engagement der Gemeinde wird das aber nicht gehen.

Richtig ist, dass die Verdichtung in diesem Gebiet deutlich höher ist als bisher und in der Umgebung und dass der Regionalplan eine geringere Verdichtung als maximal geplant vorsieht. Genauso richtig ist allerdings auch, dass der Regionalplan eine innerörtliche Verdichtung aus guten Gründen explizit wünscht und dass die Vorgaben zur Bebauungsdichte sich nur auf neu erschlossene Wohngebiete beziehen, die in der Regel am Ortsrand liegen. Die „Neue Mitte“ ist aber kein neu erschlossenes Wohngebiet, sondern ein Ersatz für ein bereits bestehendes, wenn auch aktuell verfallendes. Außerdem ist die Anzahl der Wohneinheiten auf maximal 55 begrenzt, was aber nicht bedeutet, dass auch genau 55 Wohneinheiten entstehen müssen. Je nach Zuschnitt der Wohnungen sind auch deutlich weniger Wohnungen möglich. Richtig ist in diesem Zusammenhang aber auch, dass bei einer geringeren Anzahl an Wohnungen die Verkaufspreise eher steigen als sinken würden.

Daher halte ich die geplante Neubebauung insgesamt für angemessen und vertretbar. Ich will aber auch nochmals deutlich machen, dass im gestalterischen Bereich das letzte Wort noch nicht gesprochen ist (insbesondere für die Bebauung direkt an der Darmstädter Straße) und vor allem die Fragen der Versiegelung und der Entwässerung sowie der Stellplätze in der Tiefgarage erst sicher geklärt sein müssen, bevor ich und mit mir meine Fraktion dem geänderten Bebauungsplan zustimmen können. Diese Fragen werden derzeit aufgrund von Initiativen aus der SPD-Fraktion geklärt. Dabei ist es aufgrund unseres aktuellen Kenntnisstandes durchaus wahrscheinlich, dass hierzu weitere Änderungen notwendig werden, die zu einer geringeren Versiegelung, zu einem kleineren ökologischen Eingriff, zu weniger Wohneinheiten und damit auch zu einer geringeren Bebauungsdichte führen.

Mit freundlichen Grüßen,

Markus Hennemann