



15.02.2015

Vorstand der Gemeinde Bickenbach
Rathaus
Darmstädter Straße 7
64404 Bickenbach

- Neugestaltung Ortsmitte - Vorstellung der Planungen des Bauträgers hier: Stellungnahme der Fraktion KOMM,A

Sehr geehrter Herr Bürgermeister,
sehr geehrte Damen und Herren des Gemeindevorstands,

die Fraktion KOMM,A lehnt die in der 92. Sitzung des Gemeindevorstandes am 13. Januar 2015 vom Bauträger vorgelegte Planung für die Neugestaltung der Bickenbacher Ortsmitte ab.

Für unsere Ablehnung sind folgende Gesichtspunkte ursächlich:

1. Der Planungsvorschlag sieht 72 Wohneinheiten, Flächen für Einzelhandel und für Gastronomie vor. Diese Planung bedeutet gegenüber dem Status Quo eine erheblich **Verdichtung** für den Bereich des aktuell gültigen Bebauungsplans 'Nördlich der Darmstädter Straße'. Eine solche Verdichtung mit deren unmittelbaren und mittelbaren Auswirkungen auf die erforderliche Infrastruktur ist nach unserer Auffassung der Lebens- und Wohnqualität in unserer Ortsmitte abträglich. Sechs viergeschossige Doppelhaus-Blöcke im Innenbereich des Planungsgebietes nimmt der Ortsmitte 'die Luft zum Atmen'.
2. Die rechnerischen **Wohnungsgrößen** pro Etage und Doppelblock-Hälfte gemäß den Planunterlagen sind nach üblichen Standards nur für Familien mit Kindern sinnvoll. Es ist kaum vorstellbar, genügend solvente Kaufinteressenten dafür zu finden. Eine Aufteilung dieser großen Wohneinheiten in Wohnungen mit kleinerem Zuschnitt führt zu einer Zunahme der Zahl der Wohneinheiten für den gesamten Planungsbereich mit entsprechenden Folgen für die notwendige Zahl von Stellplätzen für den Ruhenden Verkehr.
3. Es bleibt vollkommen unklar, für welche **Einzelhandelssparten** die dafür vorgesehenen Flächen geplant werden und ob sich dafür Interessenten finden lassen. So ist

beispielsweise schwer vorstellbar, dass eine dringend benötigte Metzgerei hier teuren Verkaufsraum mietet bzw. kauft und darüber hinaus weitere Räumlichkeiten für die Fleisch- und Wurstproduktion anmieten- oder kaufen kann/muss. Es stehen also einerseits Vermarktungsprobleme, andererseits die Ansiedlung von Gewerbe vorbei am Bedarf vor Ort zu befürchten.

4. Die Vorstellung, dass die für die Tiefgarage geplante Zahl von 108 **Stellplätzen** für den ruhenden Verkehr ausreichend sein soll, ist abwegig. Diese Zahl entspricht nicht einmal den Vorgaben für die Mindestzahl von zu bauen Wohnungen, geschweige denn dem zusätzlichen Bedarf für Gastronomie und Einzelhandel. Die negativen Folgen der vorgelegten Planung für die Parksituation in der Ortsmitte sind absehbar.
5. Lediglich eine (Feuerwehr-)Zufahrt in den Blockinnenhof ist als **verkehrliche Erschließung** des Planungsraums zu wenig. Die in der Planung vorgesehene Feuerwehr-Zufahrt erscheint zu schmal. Eine Blockierung dieser einen Zufahrt im Gefahrenfall führt zu erheblichen negativen Auswirkungen.
6. Der geplante viergeschossige Gebäuderiegel mit aufgesetztem Flachdach zur Darmstädter Straße hin führt zu einer **Gebäude-'Schlucht'**, die den Charakter eines Dorfzentrums im ländlichen Raum erheblich stört. Diese Planung ist zu wuchtig. Die Gebäudefront muss durchbrochen, die Gebäudehöhe angepasst werden.
7. Die vorgesehene **Dachform** des Typs Flachdach durchbricht den Charakter der Dachlandschaft entlang der Darmstädter Straße. Die Dachform der Gebäude entlang der Straße sollte durchgängig an die vorgefundenen Formen angeglichen werden.
8. Es ist nicht erkenntlich, welche **Ausgleichsplanung** für geplante Überbauung von jetzt noch nicht überbauten Flächen vorgesehen ist. Die Begrünung von Beton-Trögen über der geplanten Tiefgarage sowie die beabsichtigte Dachbegrünung erscheinen als Ausgleichsmaßnahmen bei weitem nicht ausreichend.

Unsere Fraktion schlägt zum weiteren Vorgehen folgendes vor:

Die Gemeinde sollte ein Planungsbüro beauftragen, Planungsalternativen für die Bickenbacher Ortsmitte zu entwickeln. In den Planungsauftrag sollte einbezogen werden

- eine Überprüfung der ökologischen Folgen von Baumaßnahmen auf den bisher nicht überbauten Flächen im Blockgeviert unter Einbeziehung der hießigen Umweltverbände, z.B. des BUND, und
- ein Gespräch mit dem örtlichen Gewerbeverein über die Bedarfslage bezüglich des innerörtlichen Einzelhandelsangebotes.

Das Ergebnis dieses Planungsauftrages sollte der Gemeindevertretung bis zum Jahresende 2015 vorgelegt werden.

Mit freundlichen Grüßen

Ulrich Friedrich Koch