

Gemeinde Bickenbach  
Darmstädter Straße 7  
64404 Bickenbach

Stellungnahme zum Entwurf des Bebauungsplans „Nördlich der Darmstädter Straße,  
1. Änderung“

Sehr geehrte Damen und Herren,

der ausgelegte Entwurf des Bebauungsplans „Nördlich der Darmstädter Straße, 1. Änderung“ sollte aus unserer Sicht nicht umgesetzt werden. Bei unserer Betrachtung möchten wir zwischen der vom Investor vorgelegten mit dem Bebauungsplan einsehbaren Bauplanung und dem Bebauungsplan selbst unterscheiden.

Stellungnahme zu den Bauplänen des Investors:

Die durchgängige hohe und lange Häuserfront zur B3 bewirkt eine Straßenschlucht, die sowohl Hitze als auch Abgase lange binden und damit Fußgänger und Bewohner dieses Bereichs unnötig strapazieren.

Wir erachten die gesamte Baumasse für zu groß. Eine Tiefgarage mit 172 Parkplätzen entspricht dem kompletten Parkhaus Süd in Bensheim. Hier soll diese Menge an Fahrzeugen unter der Erde „vergraben“ werden. 76 Wohnungen mit einer durchschnittlichen Größe von 85 m<sup>2</sup> plus Gewerbefläche (gesamt: 7300 m<sup>2</sup> s. städtebaul. Vertrag §1 Punkt 1.) sind auf dieser Fläche zu viel. Notwendige Luftschleusen, die speziell bei zu erwartenden heißen Sommern erforderlich sind, fehlen. Nicht alle Gebäude können mit einem Fahrzeug angefahren werden. Dadurch werden in den freien Zonen zwischen den Gebäuden Zustell- und Umzugsfahrzeuge (bei 76 Wohnungen dürfte stets mit Wechseln zu rechnen sein) um die Plätze kämpfen.

Der Zeitraum der Bauphase für dieses gigantische Projekt wird nicht nur die direkten Anwohner sehr belasten. Lärm, Schmutz, Staub, und Straßenbeschränkungen werden das Durchkommen für Fußgänger, Rad- und Autofahrer massiv behindern. Die noch an der B3 liegenden Geschäfte werden mit starken Einbußen rechnen müssen.

Der vorgesehene Baustil entspricht dem aktuellen Zeitgeist, ist in fast jedem größeren Neubaugebiet landesweit zu finden, passt aber nicht zu den in Bickenbach daneben und gegenüber liegenden Fachwerkhäusern in derselben Straße und dem ansonsten dörflichen Charakter des Ortes. Hier entsteht ein Fremdkörper.

Die Ortsgestaltung ist aber nicht nur eine stichtagsbezogene Planung eines Investors, sondern diese entsteht durch die Festlegungen im von der Gemeinde zu erstellenden Bebauungsplan. Hierzu ein paar Betrachtungen:

- Mit der festgelegten Grundflächenzahl von 0,8 für die noch zu bebauenden Gebiete 1.1 und 1.2 können bis zu **4800 m<sup>2</sup>** oberirdisch bebaut werden (geschätzte 6000m<sup>2</sup> freie Fläche). Die festgesetzte Grundfläche darf durch die Grundfläche von baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück unterbaut wird (Tiefgaragen mit ihren Rampen und Zufahrten) darüber hinaus sogar bis zu einer Grundflächenzahl von 0,9 überschritten werden.
- Die Geschossflächenzahl beträgt im genannten Gebiet 2,0. Daraus ergeben sich für ein 6000 m<sup>2</sup> großes Grundstück maximal **12000 m<sup>2</sup> Wohn- bzw. Gewerbefläche!**
- Die Erlaubnis, Terrassen und Balkone auch in nicht überbaubaren Bereichen für zulässig zu erklären oder technische Dachaufbauten von einer Höhe von bis zu 2,5 m über die **Höhenbegrenzung** zuzulassen, erlauben eine zusätzliche Möglichkeit, noch mehr Bauvolumen zu schaffen. Weiter darf der nicht überbaubare Bereich mit Aufzugsschächten oder Abstellflächen für Abfall und Wertstoffbehälter reduziert werden.
- Eine konkrete Vorgabe für ein verlässlich funktionierendes und umzusetzendes Abwassersystem, welches derzeitige und künftige Anwohner schützt, beinhaltet der Bebauungsplan nicht!  
Die Festsetzungen des Bebauungsplans lauten: *„Innerhalb der im Plan festgesetzten Flächen ist die Anlage einer Rigole zur Versickerung des auf den Dachflächen, Balkone und Terrassen, Wegen und Grünflächen über der Tiefgarage anfallenden Niederschlagswassers zulässig.“* Der Entwurf des städtebaulichen Vertrags spricht lediglich von einer Empfehlung: *„Die geänderten Randbedingungen führen zu der Empfehlung, das „Versickerungskonzept“ für die Beseitigung des im Vorhabenbereich zukünftig anfallenden Niederschlagswasser weiter zu verfolgen.“* Eine Zulässigkeit oder Empfehlung bedeutet keine Notwendigkeit! Derjenige, der baut, kann trotz anders lautender Absichtserklärungen durchaus auch eine abweichende Lösung umsetzen.

Wie schon erklärt, halten wir die Baupläne des Investors für viel zu gewaltig. Warum aber erlaubt der Bebauungsplan ein noch größeres Bauvolumen und derart viele Freiheiten, welche die aktuellen Pläne des Investors dagegen noch winzig erscheinen lassen? Diese Antwort sind die Verantwortlichen den Bürgern schuldig.

Weshalb sollte ein auf Gewinnmaximierung ausgerichteter Investor (hier ist der Begriff allgemein und nicht nur speziell die Gruppe „Schlossallee Bickenbach GmbH und Co. KG“ gemeint) den durch den Bebauungsplan gesteckten Rahmen nicht (weiter) ausschöpfen? Die Planung eines Investors von heute muss nicht die von morgen sein, dagegen gilt das was Sie nun beschließen auch noch morgen und darüber hinaus!

Haben Sie den Mut und die Größe vom aktuellen Vorhaben abzusehen! Dafür ist Ihnen unsere Anerkennung sicher.

Mit freundlichen Grüßen