

ZITIERT

Die geplante Bebauung wird ein Schandfleck in Mittelbuchen.

Rudolf Weber, Interessengemeinschaft Neubaugebiet Mittelbuchen Nord-West



ZITIERT

Ist Ihnen klar was Sie machen? Sie bebauen das Aushängeschild der Hamsterpopulation mit Wohnfläche.

Heidi Ohl, Feldhamster-Expertin



# Baustraße soll Schulweg kreuzen

Diskussionsfreudige Bürgerversammlung zum geplanten Neubaugebiet Mittelbuchen Nord-West



Die Baustraße zur Entwicklung des geplanten Neubaugebiets Mittelbuchen Nord-West wird den Schulweg zur Büchertalschule kreuzen. Bedarfsampeln sollen dann den Verkehr lenken. Diese sollen für LKW permanent auf Rot stehen, die LKW-Fahrer werden mit einer Fernbedienung ausgestattet, mit der sie die Ampel bei Bedarf auf Grün umschalten können. • Fotos: Biehl / Archivfoto: dpa

Der Artenschutz ist ein Standardkonflikt bei nahezu jeder Neubaugebiet-Entwicklung. Im Falle von Mittelbuchen Nord-West ist es die Hamsterpopulation, die dem Bauvorhaben mit 123 Wohneinheiten noch einen Strich durch die Rechnung machen könnte.

Doch das ist eher unwahrscheinlich, denn geplant ist, die dort lebenden Hamster umzusiedeln. Fast vier Stunden wurde im Rahmen der zweiten Bürgerversammlung zum Neubaugebiet am Mittwochabend kontrovers diskutiert. Neben dem Feldhamster ging es um die An-

passung der Bebauung, die Verkehrssituation und die Schulwegsicherung. Im August will das Stadtparlament den Offenlagenbeschluss fassen, die Fraktionsvorsitzenden verfolgten am Dienstagabend, gemeinsam mit 350 Bürgern, das Geschehen. • kb

## Anpassung der Bebauung

Nach den heftigen Einwänden der direkt an die Neubau-Bebauung grenzenden Anwohner bezüglich der Höhe der geplanten Gebäude hat der Vorhabenträger Bien Ries seine Planungen angepasst. Zum einen wird es eine drei Meter breite Randeingrünung um das Baugebiet geben. Weiterhin werden (wie berichtet) die Staffelgeschosse der Häuser weggelassen, die direkt an das bestehende Baugebiet angrenzen, es wird also nur noch zweigeschossig gebaut. Dies entspricht einer Höhenreduzierung von 2,30 Metern. Zudem plant Bien Ries mit neuen

Haustypen, sogenannten Galeriehäusern, die über ein Souterraingeschoss verfügen. Dies verringert die Gesamthöhe der Gebäude. Die ursprünglich geplanten hohen Stützmauern sollen ebenso weggelassen werden wie die Aufschüttungen. Die Bedenken hinsichtlich der Beschattung der bestehenden Grundstücke durch die Neubauten konnte der Projektentwickler durch die Präsentation einer Lichtsimulation angepasst an die Jahreszeiten ausräumen. Seinen Unmut über die Art der Bauweise machte Rudolf Weber, Mitglied der Bürgerinitiative deutlich: „Solche Bauten in Blockbau-

weise jemandem vor die Terrasse zu stellen ist eine Unverschämtheit. Was macht es für einen Sinn, an der höchsten Stelle im Ort die höchsten Häuser zu bauen?“ Bieberle wies darauf hin, dass die Zeiten, „in denen man 1000-Quadratmeter-Grundstücke im Ballungsraum hat“, einfach vorbei seien, heute müsse flächensparend gebaut werden. Wolfgang Ries von der Bien Ries AG zeigte Verständnis für die Belange der Bürger: „Natürlich wird es eine Beeinträchtigung für die Nachbarn geben, wir versuchen diese aber so gering wie möglich zu halten.“



## Lösung für den Feldhamster

„Wir schützen Tiger, Löwen und Elefanten, aber wir schaffen es nicht, einen kleinen Feldhamster vor unserer Haustüre zu schützen“, stellte Manfred Sattler von der AG Feldhamster fest. Dem Feldhamster nämlich gelingt es in Deutschland nicht mehr, sich ausreichend zu vermehren. Durch die immer früheren Ernten kann er keine Vorräte für den Winter mehr anlegen. Deshalb hat sich die Hamsterpopulation in den vergangenen 40 Jahren halbiert. In den Gemarkungen Mittelbuchen/Wachenbuchen/Ki-

lianstädten leben 60 Prozent der aktuell bekannten Population des Kreises. Es sei, so Hamsterexpertin Heidi Ohl, die einzige Population in ganz Hessen, die dauerhaft überlebensfähig ist. Also zwingend

schützenswert. Wird das Neubaugebiet entwickelt, werden die Hamster auf eine Ausgleichsfläche umgesiedelt. „Das Baugebiet wird die Population nicht retten, es wird sie aber auch nicht gefähr-

den“, ist sich Thomas Müller vom Entwicklungsträger Terramag sicher. Doch Hamsterexperten malen ein düsteres Bild: Den empfindlichen Tieren bekomme diese Umsiedlung nicht. Jetzt muss das Regierungspräsidium prüfen, inwieweit eine Umsiedlung möglich ist. „Wir müssen den Ansprüchen gerecht werden. Wenn uns das nicht gelingt, können wir nicht bauen. Ich glaube aber, dass es uns gelingt“, so Stadtentwickler Martin Bieberle. Die Umsiedlung soll im Frühjahr stattfinden.



## Verkehr und Schulwegsicherung

Was die Breite und das Aufkommen betrifft, hätten die Verkehrsuntersuchungen ergeben, dass man deutlich unter den entsprechenden Richtwerten liege. „Straßen und Anbindungen, auch Engstellen (Nadelöhr Oberdorfelder Straße mit der 90-Grad-Kurve) sind gesichert und werden in den entsprechenden Normen abgebildet“, so Thomas Müller vom Projektentwickler Terramag. Auch die Leistungsfähigkeit der Knotenpunkte hätten, komme das Baugebiet, keine Auswirkungen, die zu einer Überlastung führten. Die Baustraße soll am Feldrand im Bereich Am Hagen entlang führen. Sie wird den Schulweg zur Büchertalschule kreuzen. Die beiden Alternativen über Feldflur und Landesstraße beziehungsweise über die Oberdorfelder Straße sollen aus naturschutzrechtlichen und verkehrlichen Gründen nicht realisiert werden. „Sind die Hamster also wichti-

ger als unsere Kinder?“, machte sich ein temperamentvoller Bürger angesichts dieser Einordnung Luft. Mit der Antwort „Der Mensch ist für diesen Konflikt besser geeignet als der Hamster“, dürfte sich Müller keine Freunde gemacht haben. Die Baustraße wird mit einer Bedarfsampelanlage ausgestattet. Sie steht für den Baustellenverkehr permanent auf Rot. Die LKW-Fahrer bekommen eine Fernbedienung, um bei Bedarf auf Grün umzuschalten. Zudem bietet Bien-Ries an, einen zusätzlichen Wachdienst zu beauftragen, der das Einhalten der Ampelnutzung durch die LKW überwacht. „Da darf nichts passieren, das sehen wir genauso wie sie“, machte Wolfgang Ries, von der Bien Ries AG deutlich. Zudem könnten die Anfahrtsrouten und Anfahrtszeiten vertraglich geregelt werden. Die Straße soll nach Beendigung der Bautätigkeit zurückgebaut werden.



## Bauabschnitte

Laut Bien Ries AG soll das Bauvorhaben innerhalb von 36 Monaten realisiert werden. Bereits jetzt gebe es eine große Anzahl von Bewerbern, darunter viele aus Mittelbuchen. Geplant sind fünf Bauabschnitte. Gebaut werden soll zehn Stunden am Tag. Unterteilt wird das Vorhaben in vier Phasen:



- Erschließung: hierfür sind fünf Monate kalkuliert, pro Tag ist mit einem LKW-Aufkommen von 19 Fahrzeugen zu rechnen, das macht zwei LKW pro Stunde. Vorwiegend geht es hier um die Bewegung von Erdmaterial.
- Baustelleneinrichtung: diese soll 24 Monate beanspruchen. Zwei bis vier LKW pro Tag werden die Baustraße passieren.
- Technische Gewerke und Hochbau: Dieser Bauabschnitt soll drei Monate dauern, das LKW-Aufkommen umfasst vier bis sechs Fahrzeuge pro Tag
- Fertigstellung: hierfür ist ein Monat pro Bauabschnitt geplant, zwei LKW werden pro Tag die Baustraße passieren

## Alternativkonzept

Das Neubaugebiet wird nicht an anderer Stelle entwickelt. Das von einem Projektentwickler angeregte alternative Bebauungskonzept rechts und links der Landesstraße 3008 in Richtung Schöneck kommt nach Bewertung des Planungsverbands vor allem aus Klimaschutzgründen nicht in Frage, weil durch das Gebiet ein Frischluftkorridor

führt. Zudem ist die Hamsterpopulation dort noch größer. „Mit der Entwicklung von Nord-West ist die Bebauung Mittelbuchens abgeschlossen, das heißt, das als Alternative vorgeschlagene Baugebiet wird auch zu keinem späteren Zeitpunkt entwickelt, auch nicht in der Fortschreibung des Flächennutzungsplans“, so Stadtentwickler Martin Bieberle.

## Unterbringung der Kinder

Die 123 geplanten Wohneinheiten im Neubaugebiet bringen auch neue Kinder in den Stadtteil. Um deren Betreuung sicherzustellen wird die Stadt, wie berichtet, hinter der Mehrzweckhalle einer neuen Kindertagesstätte errichten. „Wir rechnen mit dem Zuzug von rund 35 Kin-

dern“, informierte Jutta Straub vom städtischen Eigenbetrieb Kindertagesstätten. Aktuell verfügt der Kindergarten an der Wassergartenstraße über 132 Plätze, diese würden dann nicht mehr ausreichen. Eine zweite Einrichtung sei auch im Hinblick auf die U3-Betreuung sinnvoll. Diese ist in

Mittelbuchen nicht abgedeckt. Die Schulkinderbetreuung soll über den Betreuungsverein der Büchertalschule erfolgen, in dem aktuell 98 Kinder betreut sind. „Wir rechnen mit bis zu 15 neuen Schulkindern, das kann von der Betreuung aufgefangen werden“, so Straub.

KOMMENTAR

### Neubaugebiet Mittelbuchen Nord-West



Von Kerstin Biehl

## Interessenskonflikt bleibt bestehen

Ob die Mittelbuchener nun glücklich sein sollen über dieses Neubaugebiet, lautete die rhetorische Frage eines Bürgers zu Ende der Bürgerversammlung. Das, so sein Eindruck, werde doch wohl erwartet. Natürlich muss das niemand. Und weder Stadt noch Vorhabenträger erwarten dies. Der Ärger der Anwohner, ob nun direkt oder peripher betroffen, über den zu erwartenden dreijährigen Baulärm, Bauschmutz, Bauverkehr und allen anderen damit einhergehenden Unannehmlichkeiten ist nachvollziehbar. Auch der Unmut der direkten Anrainer, die Schattenwurf, Verbauung der Aussicht und zusätzliche Verkehrsbelastung beklagen, ist zu verstehen. Und die Sorge der Eltern, deren Kinder auf ihrem Weg zur Büchertalschule die Baustraße kreuzen müssen, durchaus berechtigt.

Doch muss man bei all dem auch die andere Seite betrachten. Die der Stadt, die Wohnraum schaffen muss, für ein bald an der 100 000-Einwohner-Marke kratzendes Oberzentrum. Die dafür den Freiflächenplan studiert hat, in dem seit vielen Jahren Mittelbuchen Nord-West als Baugebiet ausgezeichnet ist. Die jetzt auf die Anregungen der Interessengemeinschaft eingegangen ist, die Mittelbuchener zu Wort kommen lässt, eine zweite Bürgerversammlung einberufen hat, gemeinsam mit dem Vorhabenträger die geplante Bebauungsweise angepasst hat. Auf einen gemeinsamen Nenner zwischen den Interessen der Stadt und der Bauträger und denen der Anwohner wird man in Sachen Neubaugebiet schwerlich kommen, nicht nur in Mittelbuchen. Zu hoffen ist dennoch, dass die Diskussion weiterhin fair und sachlich bleibt.