

Dr.-Ing Wolfram Anschütz

Erbsengasse 11  
64404 Bickenbach  
Tel. 06257-4237

Dr.-Ing. Wolfram Anschütz  
Erbsengasse 11, 64404 Bickenbach

Gemeindeverwaltung Bickenbach  
Gemeindevorstand  
Darmstädter Straße 7  
64404 Bickenbach

27.8.2020

Bebauungsplan „Nördlich der Darmstädter Straße, 1. Änderung“

hier: Einwendungen gegen den Bebauungsplan

Sehr geehrte Damen und Herren,

gegen den o.g. Bebauungsplan, der seit dem 27.7.2020 zur Einsichtnahme und für eventuelle Einwendungen offenliegt, erhebe ich Einwendungen wie folgt:

Die Festlegung des Vorhabengebietes als „Urbanes Gebiet“ ist unzureichend begründet, da im Bebauungsplan keine Fläche für ausschließlich gewerbliche Nutzung vorgesehen ist. Damit verstößt diese Ausweisung eines „Urbanen Gebiets“ gegen die Baunutzungsverordnung (BauNVO). In Teilen ist eine gewerbliche Nutzung nach BauNVO erforderlich.

Der Bebauungsplan muss zwingend Flächen ausschließlich für Gewerbe vorsehen, lediglich die Erwähnung möglicher Gewerbebetriebe in der Begründung genügt nicht. Des weiteren nimmt die Ausweisung eines „Urbanen Gebiets“ keine Rücksicht auf die umliegenden Gebiete mit ihrer dörflichen Struktur.

Durch das geplante Gebäude im Gebiet 1.1 mit einer durchgehend zulässigen Gesamthöhe von 13,6 m wird die Darmstädter Straße in diesem Bereich zu einer Straßenschlucht und damit die natürliche Belüftung der Straße deutlich behindert. Somit kommt es unweigerlich zu einer höheren Konzentration der Fahrzeugabgase, insbesondere auf den Gehwegen. Dadurch werden insbesondere Fußgänger gesundheitlich geschädigt. Zu dieser Problematik nimmt weder der

Bebauungsplan noch die Begründung Stellung.

Die durchgehende Front von 90 m entlang der Darmstädter Straße muss dringend weiter aufgelockert werden, insbesondere muss die Gesamthöhe verringert und über die Länge des Gebäudes variiert werden.

Im Bebauungsplan, der Begründung dazu und den Beschlüssen der Gemeindevertretung fehlen Aussagen zu den zu erwartenden Infrastrukturkosten. Die derzeit vorhanden Plätze in Kindergärten und Schule werden nicht ausreichen, da in den geplanten Wohnungen auch Familien mit Kindern wohnen werden. Auch ist nirgends dargelegt, ob die vorhandenen Stromleitungen in den Straßen und die Transformatorstationen für so viele neue Wohnungen ausreichend dimensioniert sind.

Des Weiteren ist die Kapazität der Kläranlage derzeit bereits voll ausgeschöpft, die zusätzliche Abwasserlast aus den vielen geplanten Wohnungen überfordert die Kläranlage. Ohne eine Erweiterung der Kläranlage sind daher die Planvorgaben nicht durchführbar. Dies ist auch in einem Schreiben des Abwasserverbandes Bickenbach – Seeheim-Jugenheim dargelegt. Damit gibt der Bebauungsplan den Rahmen für ein Bauvorhaben, das bei Realisierung dazu führen würde, dass die Kläranlage wegen Überlastung ihre Aufgabe nicht erfüllen kann.

Der Bebauungsplan muss daher bis zur Erweiterung der Kläranlage ruhen, d.h. kann nicht beschlossen werden.

Die Bauzeit der geplanten Gebäude bringt erhebliche Belastungen für Verkehr und Anwohner mit sich. Allein die Abfuhr des Erdaushubs (ca. 20 000 m<sup>3</sup>) für die geplante Tiefgarage erfordert mindestens 1000 Schwerlastfahrten in der Darmstädter Straße; wenn sich die Abfuhr auf zwei Wochen verteilt, sind dies ca. 12 Schwerlastfahrten in der Stunde, d.h. alle 5 Minuten ein Schwerlast-LKW in der Darmstädter Straße. Dadurch kommt es zu erheblichen Beeinträchtigungen und Gefährdungen des allgemeinen Verkehrs in der Darmstädter Straße und in den Nachbarstraßen. Zusätzlich wird während der gesamten Bauzeit die Darmstädter Straße durch Anliefer- und Baufahrzeuge belastet.

Es wird daher gefordert, dass die Baugrenze im Gebiet 1.1 entlang der Darmstädter Straße so weit zurück gelegt wird, dass Baufahrzeuge nicht auf der Darmstädter Straße parken müssen, sondern auf dem Plangebiet parken können.

Die Größe der Tiefgarage ist nicht verträglich mit dem Versickerungskonzept des Niederschlagswassers: Das Bodenvolumen, in das das Wasser versickern soll, ist zu klein; es wird eng begrenzt durch die Tiefgarage und durch die Nachbargrundstücke. Auch sind die geplanten Rigolen zu nahe an der Außenwand der Tiefgarage. Die geplanten Rigolen sind zu nahe an der nördlichen Kellerwand des Grundstücks 67/1 (Darmstädter Straße 2) und an der Kellerwand des Grundstücks 71 (August-Bebel-Straße 18). Die Rigole in diesem Bereich erzeugt bei Starkregen drückendes Wasser im Boden; für diese Wasserbelastung sind die Kelleraußenwände der Grundstücke 67/1 (Darmstädter Straße 2) und 71 (August-Bebel-Straße 18) nicht geeignet und müssten nachgerüstet werden.

Das Versickerungskonzept der BGS Wasser GmbH (Anlage 6 zum Bebauungsplan) geht fälschlicherweise von einem 30-jährlichen Regenereignis aus. Stattdessen ist von einem 100-jährlichen Regenereignis auszugehen. Nach der einschlägigen Norm ist für Grundstücke > 800 m<sup>2</sup> abflusswirksamer Fläche ein Sicherheitsnachweis gegen schadlose Überflutung mit einem 100-jährlichen Regenereignis zu führen, wenn der Anteil der Dachflächen und nicht schadlos überflutbarer Flächen (z. B. auch Innenhöfe) über 70% beträgt, was im vorliegenden Plan der Fall ist. Damit ist eine den Vorschriften entsprechende Beseitigung des Niederschlagswassers nicht gesichert.

In der Begründung für den Bebauungsplan wird den begrünten Dächern eine positive Wirkung für die Beseitigung des Niederschlagswassers zugesprochen. Diese Retentionswirkung wird in in dem Dokument „ 1. Änderung zum Konzept zur Niederschlagswasserbeseitigung“ mit folgender Voraussetzung verbunden: „Vorausgesetzt wird, dass der vorgesehene Dachaufbau und Tiefgaragendachaufbau als Retentionsdächer mit Drosselabläufen zum Einsatz kommt ...“. Diese Forderung nach Drosselabläufen fehlt in dem Bebauungsplan, ebenso fehlt eine Angabe zur geforderten Dachneigung im Gebiet 1.1 und 1.2.

Des weiteren geht sogar das Konzept zur Niederschlagswasserbeseitigung der BGS Wasser GmbH von einer unzureichenden Regenwasserversickerung aus und empfiehlt, die Nachbargrundstücke im Gebiet 1.4 durch Hochborde gegen Überflutung zu schützen. Dies hilft jedoch nur gegen eine Überflutung der Oberfläche, nicht gegen eine Vernässung des Bodens und damit nicht gegen Instabilitäten im Boden der Nachbargrundstücke. Andererseits sind solche Hochborde aus Gründen des Artenschutzes nicht zulässig, weil sie Kleinsäugern (Igel, Spitzmäuse u.a. ) den Weg zwischen den Grünflächen im Plangebiet versperren und damit ihren Lebensraum unzulässig einschränken.

Es ist kein Nachweis erbracht worden, dass der Boden des Planungsgebietes für eine Versickerung geeignet ist. So empfiehlt die „1. Änderung zum Konzept der

Niederschlagswasserbeseitigung“ (Anlage 7 zum Bebauungsplan) ausdrücklich neue Versickerungsuntersuchungen, die bisher nicht erfolgt sind. Des Weiteren wird nicht berücksichtigt, dass nach Errichtung der geplanten Gebäude die Rigolen praktisch nicht mehr zugänglich sind, insbesondere für Fahrzeuge. Damit ist der Ersatz der Rigolen nach der voraussichtlichen Lebensdauer (etwa 30 Jahre) nicht möglich und die Entwässerung des Geländes dann nicht mehr gesichert. Auch für die Wartung der Lamellenabscheider muss ein Fahrzeug auf das Grundstück zu den Rigolen fahren können, was nach dem vorliegenden Plan nicht möglich ist.

Insgesamt ist mit dem vorliegenden Konzept der Niederschlagswasserbeseitigung und dessen Umsetzung im Bebauungsplan eine dauerhafte Entwässerung des Plangebietes nicht gewährleistet.

Es ist mit einer erheblichen zusätzlichen Lärmbelastung der Grundstücke auf der Südseite der Darmstädter Straße zu rechnen: Die geschlossene Front des Gebäudes im Gebiet 1.1 des Bebauungsplans reflektiert den Verkehrslärm der Darmstädter Straße und erhöht damit die Lärmbelastung an der Südseite der Straße, besonders der Wohnungen dort. Auch der Lärm durch das Parksysteem in der Tiefgarage wird erheblich sein, ebenso der Lärm durch die ein- und ausfahrenden Fahrzeuge. Die „Schalltechnische Untersuchung“ der KREBS+KIEFER FRITZ AG (Anlage 9 zum Bebauungsplan) ist unzureichend, da sie auf diese Effekte nicht eingeht.

Die aus der Tiefgarage ausfahrenden Fahrzeuge (in der Verkehrsspitze 52 PKW-E/h lt. „Nachweis der verkehrlichen Erschließung“ (Anlage 8 zum Bebauungsplan)) ergeben einen erheblichen Rückstau in der Tiefgarage. Dies führt zu einer erheblichen Lärm- und Abgasbelastung, die gesundheitsschädlich sind.

Die Feuerwehr und Rettungsfahrzeuge müssen im Einsatzfall die Flächen im Gebiet 1.1 nutzen, die mit Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit ausgewiesen sind. Über andere Flächen sind der nördliche Teil des Gebäudes im Gebiet 1.1 und die Gebäude im Gebiet 1.2 nicht erreichbar. Deshalb muss die Fläche an der Südwestecke des Gebietes 1.1 frei sein und darf nicht als Außenbereich eines Cafés o.Ä. genutzt werden. Die hinteren (nördlichen) Gebäude im Gebiet 1.2 sind für die Fahrzeuge der Feuerwehr oder Rettungsfahrzeuge nicht erreichbar; damit verzögern sich Rettungseinsätze in unzumutbarer Weise.

Die vorgesehene Bebauung im Gebiet 1.2 ist zu eng, es muss ein Fahrweg für

Rettungskräfte zu allen Gebäuden vorgesehen werden.

Die geplanten Kurzzeitparkplätze verringern die Breite der Fahrbahn der Darmstädter Straße in unzulässiger Weise. Für geöffnete Türen der geparkten Fahrzeuge ist zugunsten der Radfahrer zusätzlich ein Schutzstreifen notwendig. Ein Verweis auf die allgemeine Sorgfaltspflicht der Autofahrer genügt nicht, um Unfälle zu vermeiden. Auch wird nicht berücksichtigt, dass die geplanten Kurzzeitparkplätze durch das Ein- und Ausparken die Leistungsfähigkeit der Darmstädter Straße als einer wichtigen Verkehrsader beeinträchtigen. Durch die große Anzahl der geplanten Wohnungen im Vorhabengebiet werden viele Fußgänger an dieser Stelle die Darmstädter Straße queren – Weg zur Apotheke, zur Post oder zum Rathaus – und durch die ein- oder ausparkenden Fahrzeuge zusätzlich gefährdet.

In der vorliegenden Planung sind Behinderte und eine Parkmöglichkeit für sie nicht berücksichtigt. Keiner der geplanten Kurzzeitparkplätze kann behindertengerecht gestaltet werden. Es ist lebensfremd, Behinderte auf eventuelle behindertengerechte Parkmöglichkeit in der Tiefgarage zu verweisen.

Es sind Parkplätze für Behinderte auf Straßenniveau vorzusehen und die Fahrbahn der Darmstädter Straße mindestens in bisheriger Breite zu erhalten. In Höhe der Apotheke ist eine Querungshilfe für Fußgänger vorzusehen.

Die Begründung zum Bebauungsplan führt auf Seite 22 für die Straßenfront des Gebäudes im Gebiet 1.1 aus: „Im Zusammenhang mit den vorzunehmenden Rücksprüngen in diesen Fassadenteilen tragen diese Gestaltungselemente – zusammen mit den Wandöffnungen, dem Sockel, den Staffelgeschossen und den Loggien gesamtheitlich zur Gliederung der Gebäude bei.“ Im Bebauungsplan steht jedoch: „Innerhalb der Teilflächen des Gebietes 1, die in einer Tiefe von bis zu 15 m an die Darmstädter Straße angrenzen, ist die Anordnung von Außenwohnbereichen (Balkone, Loggien u. ä.) an den zur Darmstädter Straße hin orientierten Fassaden im 1. OG und 2. OG nicht zulässig.“

Dies ist ein innerer Widerspruch in der Gesamtheit von Bebauungsplan und Begründung.

Alle geplanten Gebäude in den Gebieten 1.1 und 1.2 werden durch südlich gelegene Gebäude verschattet: Das Gebäude im Gebiet 1.1. wird durch die gegenüberliegenden Gebäude (Rathaus, Apotheke) verschattet. Die Gebäude im

Gebiet 1.2 werden durch das 13,6 m hohe Gebäude im Gebiet 1.1 und zum Teil auch durch Gebäude im Gebiet 1.2 (8,8 m hoch) verschattet. Das möglicherweise geplante Gebäude im Flurstück 85/8 wird durch das geplante Gebäude auf dem Flurstück 64/1 verschattet. Diese Verschattungen müssen durch eine entsprechende Berechnung unter Zugrundelegung der maximalen Gebäudehöhen und maximalen Ausnutzung der vorgesehenen Baufenster vor Inkrafttreten des Bebauungsplanes konkret und im Einzelnen getrennt für die Sonnenstände im Sommer und Winter dargelegt sein.

Solange diese Berechnung der Verschattung mit ihren Ergebnissen nicht vorgelegt wird, muss davon ausgegangen werden, dass die Verschattung und damit auch der Bebauungsplan unzulässig sind.

In der Begründung zum Bebauungsplan wird bezüglich der mietpreisreduzierten Wohnungen auf den Städtebaulichen Vertrag verwiesen. Die Vergabe der mietpreisreduzierten Wohnungen ist weder dort noch in der Begründung geregelt, d.h. es ist unbekannt wer (oder welches Gremium) nach welchen Kriterien über die Vergabe dieser Wohnungen an Interessenten entscheidet. Dies muss auf jeden Fall geregelt werden, denn eine freihändige Vergabe ausschließlich durch den Vermieter führt sicherlich zu ernststen Problemen und womöglich zu Verstößen gegen das Allgemeine Gleichbehandlungsgesetz.

Ich bin gerne bereit, meine obigen Einwendungen mündlich näher zu erläutern.

M  
i  
t

f  
r  
e  
u  
n  
d  
l  
i  
c  
h  
e  
n

G  
r