

An
Herrn Bürgermeister Markus Hennemann
und den Gemeindevorstand

Darmstädter Straße 7
64404 Bickenbach

Betreff: Einwendungen zu dem veröffentlichten Bebauungsplanentwurf „Nördlich der Darmstädter Straße, 1. Änderung“

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

hiermit bringe ich folgende Einwendungen zu dem im Darmstädter Echo vom 27. Juli 2020 veröffentlichten Bebauungsplanentwurf „Nördlich der Darmstädter Straße, 1. Änderung“ vor:

1. Bürgerbeteiligung

Schon im Januar 2017 habe ich die angemessene inhaltliche Diskussion in den Gemeindegremien und mit der Bevölkerung zu dem Bebauungsplanentwurf „Nördliche Darmstädter Straße“ vermisst. Mit Hilfe einer ernst gemeinten Bürgerbeteiligung hätten weitere Ideen und Konzepte für dieses Bauprojekt, das prägend für Bickenbach für viele Jahrzehnte sein wird, bereichern können. Es wurde bisher nur das Minimum an Bürgerinformationen angeboten. Bürgerinformationen, Bürgerversammlungen und öffentliche Sitzungen der Ausschüsse und Gemeindevertretersitzungen entsprechen nicht einer echten Bürgerbeteiligung. Auch die Offenlegung des Bebauungsplans ist gesetzlich vorgeschrieben und ist deshalb keine Bürgerbeteiligung im Sinne einer lebendigen Diskussion mit den BürgerInnen der Gemeinde.

Demokratie lebt von der Diskussion, der Auseinandersetzung. Die BürgerInnen wollen wissen, worum es geht. Deshalb sind Transparenz und Einbindung der Bevölkerung auch in diesem Verfahren sinnvoll und notwendig.

Diese Chance haben Sie, Herr Bürgermeister, und die Mitglieder der Gemeindevertretung vertan und nicht genutzt. Jedes Gerichtsverfahren ist teurer als eine transparente und rechtzeitig eingeleitete Bürgerbeteiligung! Noch nicht einmal zum Beispiel die vom Investor vorgegebene Namensgebung „Schlossallee“ haben Sie für diskussionswürdig angesehen!

Generell ist der Bebauungsplanentwurf für Bickenbach völlig unpassend. Er entspricht schon von der Dimension her keineswegs der vorhandenen örtlichen Struktur und Bebauung.

Planungsalternativen eines Bauvorhabens einer solchen Dimension wurden von Seiten der Gemeinde nicht eingefordert und daher offensichtlich auch nicht gewünscht!

Alleine die Vorstellung der geplanten engen Bebauung gegenüber dem Jagdschlossbereich und

als Pendant zum Rathaus widerspricht jedem ästhetischen Gefühl und architektonisch gelungenen Planungen.
Übrigens: In Broschüren wirbt Bickenbach immer mit Gebäuden im dörflichen Stil, Fachwerkhäusern etc.

2. Umfang des Projekts

Der Gebäuderiegel entlang der Darmstädter Straße wurde in den Planungen des Investors von ursprünglich 60 m auf 70 m, dann auf 90 m erweitert - ohne erkennbare Diskussion in den Gremien!

Die enge hintere Bebauung und der Gebäuderiegel entsprechen nicht dem Charakter Bickenbachs und berücksichtigen die umliegende und direkt anschließende Bebauung in keiner Weise.

3. Das Baugebiet

Die Umbenennung des Geländes in „Urbanes Gebiet“ soll die enge, problematische Bebauung des sensiblen Geländes im innerörtlichen Bereich „rechtfertigen“.

„Urbanes Gebiet“ ist eine Bezeichnung für innerstädtische Bebauung im Sinne einer Nachverdichtung in einer Großstadt und dient neben Wohnen, Gewerbe auch sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen (siehe auch Wikipedia).

Die Ausweitung des Baugebiets unter Einschluss des Gebiets 1.4. entlang der Bachgasse ist ein Trick, mit dem die Gesamtgröße des Gebiets als Rechtfertigung für die enge Bebauung des Bereichs 1.1. und 1.2. dient. Der Bereich 1.4. ist mit etwa 10 Wohneinheiten besiedelt.

Mit den schon vorhandenen Wohneinheiten und den geplanten 76 Wohneinheiten plus Gewerbeflächen von ca. 900 m² überschreitet die Bebauung mit ca. 86 Wohneinheiten plus Gewerbeflächen bei weitem die gesetzlichen Vorgaben.

4. Immissionen

Die Vorgaben für Immissionen im „Urbanen Gebiet“ entsprechen: Tag 60 dB

Nacht 50 dB .

Die bisher errechneten wahrscheinlichen Immissionen liegen in dem geplanten Bebauungsbereich bei

Tag 65 dB (+ 5 dB)

Nacht 58 dB (+ 8 dB)

und überschreiten damit den Grenzwert von „Urbanem Gebiet“.

Durch die entstehende Straßenschlucht ist mit weiterer Geräuscheinwirkung auch für die gegenüberliegende Straßenseite zu rechnen. Damit liegt durch die Geräuscheinwirkungen des Straßenverkehrs ein Immissionskonflikt vor.

Auf der gegenüberliegenden Straßenseite befinden sich das Rathaus, Geschäfte, Mietwohnungen.

5. Verkehrssituation:

Ca. 13.400 Fahrzeuge fahren täglich auf der B3 / Darmstädter Straße durch Bickenbach.

An der engsten Stelle der B3 ist die Fahrbahn plus beidseitigen Gehwegen ca. 11 m breit. An dieser Stelle wird sich auch die Einfahrt zur geplanten Tiefgarage befinden.

Das Mindestmaß einer Gehwegsbreite von 1,80 m muss eingehalten werden, um ein ungehindertes Begegnen auch für Menschen mit Rollatoren, Rollstuhl, Kinderwagen und Fußgängern zu ermöglichen. Das ist schon zur Zeit kaum möglich!

5a. Baustelle

Eine Sondernutzung durch die entstehende Großbaustelle darf den ruhenden und fließenden Verkehr nicht stören und muss durch die Straßenbaubehörde genehmigt werden. Transport und Verladen darf nicht mehr als 1,5 m in den Gehweg ragen. Die Abfuhr von Baugrund und Anlieferung von Baumaterial wird voraussichtlich diese Vorgaben überschreiten.

5b. Engstelle

Die Engführung der Darmstädter Straße entlang des geplanten Gebäuderiegels wird auch die Gefährdung von Radfahrern und Fußgängern wesentlich verstärken. Gerade wenn im Erdgeschoss gewerbliche Fläche entstehen soll, ist mit einem Mehraufkommen an Fußgängern und Radfahrern zu rechnen. Und das ist doch wohl auch so gewollt!?!

Mit besonders heiklen Situationen ist zudem beim Ein- und Ausparken von Fahrzeugen auf den geplanten Kurzzeitparkplätzen entlang der B3 zu rechnen.

Also - wieviel Meter Breite werden wohl für parkende Fahrzeuge, evtl. Grünstreifen (mit geplanten Bäumen), Absicherung Gehweg, Gehweg benötigt? Mindestens 5 m! Dies betrifft nur den Gehweg und Randstreifen des geplanten Gebäudekomplexes neben der Fahrbahn.

Die Gefährdung des fließenden Verkehrs, besonders von Radfahrern durch parkende, türöffnende Kurzzeitparker wird steigen.

5c. Mülltonnen, etc.

Mülltonnen, - container für 76 Wohneinheiten plus Gewerbeflächen entlang der B3 / Darmstädter Straße zu Terminen der Müllabfuhr müssen auf den Gehweg gestellt werden. Das geht eindeutig zu Lasten des Gehwegs und der passierenden Fußgänger.

Auch der Platz für die Anlieferung von Waren des „Nahversorgers“ mit Ein- und Ausladen wird den Fluss der erwünschten Laufkundschaft empfindlich stören.

6. Geplantes Gewerbe

Gab es eine Umfrage zu dem Bedarf nach einem geplanten Nahversorger, Bäckerei, Bistro/Café? Wie begründet sich die Auswahl des Geschäftsangebots?

Weiterer Leerstand (entlang der Darmstädter Straße derzeit ca. drei Geschäfte) ist vorhersehbar.

7. Parkplätze

Die Anzahl der Parkplätze für Kundschaft und auch BewohnerInnen in der Tiefgarage ist unklar. Es finden sich keine klaren Aussagen zu dem geplanten Parksistem.

8. Zufahrt Feuerwehr, etc.

Die Zufahrt und Fläche für Feuerwehr, Rettungswagen, Müllfahrzeuge, evtl. Baumaßnahmen und Reparaturen an der Kanalisation, Rigolen etc. ist nicht erkennbar. Sie muss groß genug und mit Wendemöglichkeiten versehen sein, um für Notfälle gerüstet zu sein. Dies gilt auch für die Erreichbarkeit der hinteren Bebauung.

9. Umzüge

Eine Andienung des hinter dem Gebäuderiegel liegenden Bereichs auch für z. B.

Umzugsfahrzeuge ist nicht vorgesehen. So muss Umzugsgut wohl aus der Tiefgarage (?) oder dem Andienungsplatz für den Nahversorger (?) an der Darmstädter Straße bis zu dem hintersten Mehrfamilienhaus per Fuß transportiert werden. Gerade bei Neubezug ist mit mehreren dieser Ereignisse pro Tag / Woche zu rechnen.

Eine Möglichkeit, mit größeren Fahrzeugen und PKWs (zum Beispiel zum Entladen) in den hinteren Bereich einzufahren ist nicht erkennbar vorgesehen und auch nicht gewollt.

10. Artenschutz

Mit der Räumung des Flurstücks 64/3 und der mehrmaligen Rodung vorhandener Bebuschung etc. ist eine baum- und strauchlose Fläche entstanden, auf der der Tierbestand sehr zurückgegangen ist. So wurden Fakten geschaffen, die der ursprünglichen Flora und Fauna dieses Bereichs nicht entsprechen.

11. Kanalisation, Kläranlage

Schon andere Baupläne (privat) konnten in Bickenbach nicht realisiert werden, da die Kapazität der Kläranlage nicht ausreicht, siehe auch: Schreiben Abwasserverband Bickenbach, Seeheim - Jugenheim vom 11.1.2017 und Notiz der SPD Bickenbach im Internet zu „Sauberes Abwasser“: „Um die Kapazitäten an den Bedarf anzupassen und auch die ständig steigenden Anforderungen dauerhaft erfüllen zu können sind in den nächsten Jahren größere Investitionen notwendig.“ (Auch: umweltbewusst handeln - SPD Bickenbach 2020).

Die bis 2022 geplante 4. Erweiterungsstufe der Kläranlage dient nicht der Vergrößerung der Kapazität, sondern der Verbesserung der Wasserqualität!

12. Entwässerung bei Niederschlägen

Die Niederschlagsentwässerung bei Starkregenereignissen ist nicht sichergestellt. Die Größe und das Fassungsvermögen der geplanten Rigolen ist unbekannt. Das in den Rigolen aufgefangene Wasser muss die Möglichkeit von Versickerung haben. Dies ist wegen der Nähe zu Privatgärten, Tiefgarage nicht möglich.

Die Annahme eines 30-jährlichen Niederschlagsereignisses reicht nicht aus. Da mit einer Häufung dieser Ereignisse durch den Klimawandel zu rechnen ist, muss ein 100-jährliches Niederschlagsereignis als realistisch angenommen werden.

Auch ist die vorhandene Erdqualität sehr unterschiedlich, sodass nicht von gleichen Versickerungsmöglichkeiten auf dem gesamten Grundstück ausgegangen werden kann und der Boden nur in Teilbereichen versickerungsfähig ist (BGS-Gutachten, Dr.-Ing. T. Brandt).

12a. Wie und wo soll das Niederschlagswasser vor der Versickerung behandelt werden? Das zur Bebauung geplante Gelände befindet sich im Wasserschutzgebiet III !

12b. In der Planung ist ausgeführt, dass die Fußwege als „Wannen“ ausgeführt werden sollen, um bei Starkregen weitere Wasserkapazitäten aufzuhalten. Ist das ernst gemeint?

13. Erdgeschosszone, Einfügung in vorhandene Architektur

Wie weit soll die geplante Erdgeschosszone zurückgesetzt werden (Maße!)?

Was bedeutet „eine von öffentlichen Straßenraum abgesetzte sichere Fußwegführung“ für Fußgänger? Breite? Parkflächen? Grünstreifen? Andienung für Nahversorger?

Das Gebäude Darmstädter Straße 14 soll „auch weiterhin im Straßenbild dominant bleiben“ (Punkt 7.1. der Begründung).

Dieser Aussage widerspricht eklatant die straßenrandnahe Bebauung, die Kubatur des massiven Gebäuderiegels, die Höhe des geplanten Gebäudes und die Aussage, dass die „abweichende Bauweise“ eine Gebäudelänge von mehr als 50 m zulässt.

Die Gebäudelänge umfasst nach derzeitiger Planung mit 90 laufenden Metern fast das Doppelte!

Hier rächt sich, dass die Gemeinde kein städtebauliches Konzept entwickelt hat.

Ebenso fehlen für den Übergang zwischen Neu - und Altbebauung geeignete architektonische Konstruktionselemente.

14. Spielplatz

Der geplante Spielplatz ist bei einer Wohnbebauung gesetzlich vorgeschrieben! Die Größe bemisst sich aus der Anzahl der Wohnungen. Unklar ist die Lärmbelästigung, und wer die ständige Pflege, Ausstattung und erforderliche hygienische Maßnahmen des Spielplatzes übernimmt.

Die Entlüftung der Tiefgarage wird nach Angaben des Planungsbüros auf „natürlichem Wege geplant“ und geht zum erheblichen Teil direkt auf den Kinderspielplatz! Ebenso auf die privaten Freiflächen!

15. Tiefgarage

9 Stellplätze sind für Elektroladeplätze vorgesehen = 5 %. Dann sind 100 % 180 Plätze!

Wo befinden sich Behindertenparkplätze?

Der Auf - und Abgang für BewohnerInnen aus der Tiefgarage ist nicht beschrieben!

Lärm durch ein geplantes Hebe - Stellplatzsystem und das zu erwartende Nachlassen der Wartung des Systems wird zu einer zu vermeidenden Lärmbelästigung führen.

16. Fahrradabstellflächen

Wie viel Fahrradabstellplätze sind in den „Hauseingängen“ vorgesehen? Bei steigender Mobilität mit Fahrrädern muss hier entsprechend vorgesorgt werden.

17. Bauorganisation

Es ist fragwürdig - unter dem Aspekt der Vermeidung der Lärmbelästigung der hinteren Bebauung - erst den Gebäuderiegel 1.1. auf die gesamte Länge mit Fenstern in notwendiger Höhe zu

errichten.

Zusätzlicher Lärm, höhere Immissions - und Emissionswerte sind durch die Bebauung von Baugebiet 1.2. danach zu erwarten, insbesondere für die BewohnerInnen der vorhandenen Gebäude entlang der Bachgasse. Damit wird ein Immissionskonflikt durch die Baugeräusche, schwere Maschinen, Lastwagen, Kräne, etc. produziert.

Während der Bauzeit (wie lange?) werden die Bewohner der Anwesen entlang der Bachgasse wegen der Immissionen und der Abgase der Baufahrzeuge (Diesel etc.) ihre Gärten nicht zur Erholung und wegen der Abgase auch nicht als Nutzgarten nutzen können.

Dies führt zu unzumutbaren Härten für diese BewohnerInnen.

18. Auswirkungen auf die Infrastruktur

Die Auswirkungen auf die Infrastruktur sind nicht beschrieben: es werden mehr Kindergartenplätze, eventuell Schulklassen, Altenheimplätze benötigt. Der öffentliche Nahverkehr muss eine höhere Taktung der Busse - und Bahnen anbieten können.