

Gemeindeverwaltung Bickenbach
Darmstädter Str. 7
64404 Bickenbach

Bebauungsplanentwurf „Nördlich der Darmstädter Straße“ 1. Änderung

Einwendungen und Bedenken

Sehr geehrte Damen und Herren,

mit Bezug auf die Offenlegung zu o.a. Bebauungsplanentwurf machen wir hiermit von unserem Recht Gebrauch, hierzu unsere Einwendungen und Bedenken vorzubringen.

Der Bebauungsplanentwurf ist unzureichend und falsch und berücksichtigt weder die Belange der Gemeinde und somit der Bürgerinnen und Bürger von Bickenbach noch die Belange der direkt betroffenen Anlieger.

Einziges und alleiniges Ziel des Bebauungsplanentwurfs ist die Ermöglichung der Bebauung des infrage kommenden Areals durch einen privaten Vorhabenträger (ein de facto vorhabenbezogener Bebauungsplan) mit einer absolut ortsuntypischen Bebauung und unzulässigen Bebauungsdichte. Offensichtlich negative Folgen für die Gemeinde und direkte Anlieger wurden weder abgewogen noch berücksichtigt.

Eine frühzeitige Beteiligung der Bürgerinnen und Bürger Bickenbachs zur Konzeptfindung hat nicht stattgefunden. Dies widerspricht den Forderungen der Landesregierung Hessen.

Der rechtskräftige Bebauungsplan von 1993 soll in seinen Grundzügen geändert und somit der Lebensraum im Bereich der Ortsmitte dauerhaft beeinflusst werden. Ebenso wird der für Bickenbach so wichtige da einzig verbleibende historische Ortskern entlang der Stein- und Bachgasse dauerhaft durch eine sehr dichte und hohe Bebauung von der eigentlichen Ortsmitte abgetrennt.

Im Bebauungsplan von 1993 festgesetzte und bereits damals als wichtig hinsichtlich Klimaschutz erkannte Grünflächen werden und wurden bereits dauerhaft und unwiederbringlich vernichtet. Ausgleichsflächen für diesen erheblichen Eingriff in die Natur sind überraschend nicht vorgesehen.

In Summe erachten wir den nun offen gelegten Bebauungsplan sowie das zugrunde gelegte Verfahren als fehlerhaft und unzulässig und fordern daher, dass dieser zurückgezogen und geändert wird.

Wir bitten darum, zu den einzelnen Themen konkret Stellung zu nehmen und nicht, wie in vorhergehenden Einwendungen, pauschal darauf zu verweisen, dass dies Gegenstand der Objektplanung sei. Die Gemeinde hat die Planungshoheit und muss sich mit den Sorgen und Einwendungen auseinandersetzen und Antworten liefern. Viele der Punkte mögen sich tatsächlich nicht im klassischen Sinne der Bauleitplanung bewegen, haben aber eine Wechselbeziehung zur selbigen und konkreten Einfluss auf die Machbarkeit einer Bebauung in diesem Bereich. Diese Punkte sind somit essentiell wichtig.

1. Vorabbemerkung

Es ist unverständlich, warum die Gemeinde Bickenbach den (auf ein Einzelvorhaben bezogenen) Bebauungsplan unbeirrt, trotz sachlicher und fachlich begründeter Kritik, vorantreibt. Der geplanten Bebauung liegen keine eigendefinierten Ziele der Ortsentwicklung zugrunde. Eine fundierte städtebauliche Begründung bezogen auf die Ortsmitte und übergreifende Ortsentwicklung sucht man vergeblich. Die Wohnungsnot im Ballungsgebiet Rhein-Main und explizit in Frankfurt ist kein städtebauliches Argument in diesem Kontext (Ortsmitte, Ortsentwicklung) sondern ein allgemeingültiger Zustand. Daraus sind ggf. eigene Entwicklungsziele abzuleiten und festzuschreiben. In einer 6.000 Einwohner Gemeinde eine Urbane Bebauung im historischen Ortskern mit dem Fehlbestand von Wohnungen in Frankfurt zu begründen, darf, ja muss hinterfragt werden.

Es müsste der Gemeinde mittlerweile klar sein, dass es im höchsten Maße Bedenken aus weiten Teilen der Bevölkerung hinsichtlich dieses massiven Eingriffs gibt. Es ist unbestritten, dass mehrheitlich ein Bauwunsch besteht. Die Kritik bezieht sich auf die geplante, vorhabenbezogene Bebauung in ihrer Art- und Weise, ihrer Dichte und Massivität sowie dem fehlenden Detailkonzept für unzählige Fragestellungen, beginnend von Verkehr über Gewerbe bis hin zur Entwässerung.

Es ist völlig unverständlich, dass die Gemeinde aus eigenem Interesse die Auswirkungen einer solch massiven Planung auf den gesamten Ort, seine Struktur und seiner BürgerInnen nicht untersucht hat. Es zumindest versucht hat. Die möglichen Wechselwirkungen und Einflüsse sind so umfangreich, dass diese unmöglich von einzelnen Einwendungen lückenlos aufgeführt werden könnten. Die Auswirkungen können nicht revidiert werden sobald einmal Baurecht geschaffen wurde.

Es wird an einer mittlerweile 5 Jahre alten „Skizze“ festgehalten, bei deren damaligem Entwurf nicht ansatzweise über mögliche Problemstellungen nachgedacht wurde. Anstatt diese möglichen Problemstellungen zu untersuchen, gemeinsam mit der Bevölkerung zu erörtern und in das Bauleitplanverfahren einfließen zu lassen, wird an diesem alten Investorenkonzept annähernd unverändert festgehalten. Dabei wird übersehen, dass die Gemeinde verpflichtet ist, sich mit

Alternativen auseinanderzusetzen. Dies ergibt sich allein aus §3 Abs.1 des BauGB (mit entsprechender Rechtsprechung oberster Gerichte).

Ohne Not hat man sich gemeindeseitig letztmalig im Mai 2019 noch im Gerichtssaal des VGH in Kassel darauf festgelegt, das Projekt unverändert fortführen zu wollen. Im Zeitraum zwischen Mai 2019 und der jetzigen Offenlage im Juli 2020 wurde das Gespräch mit der Bürgerschaft weder gesucht noch geführt.

Unsere Empfehlung an die Gemeinde, an den Bürgermeister und die Gemeindevertretung ist, den aktuellen Bebauungsplan zurückzuziehen und einen Runden Tisch, bestehend aus Gemeindeverwaltung, Gemeindevertretung, Bürgern, Stadtplaner, Investor und ggf. weiteren Interessengruppen unter Moderation eines unabhängigen Stadtplaners einzuberufen, um die Gemengelage zu sondieren und ein tragfähiges Konzept gemeinsam zu erörtern. Dieses sollte dann in einem transparenten Bürgerbeteiligungsverfahren ausgearbeitet und letztendlich zur Plan- und Baureife gebracht werden.

Der Aufwand hierfür ist nicht unbeachtlich aber in Relation zum Aufwand weiterer Offenlagen und rechtlichen Auseinandersetzungen gerechtfertigt und im Sinne des nachhaltigen Gemeinwohls in Bickenbach ein guter Weg.

2. Gewähltes Verfahren

Das gewählte ergänzende Verfahren gemäß § 214 Abs. 4 BauGB ist unzulässig, da sich der Bebauungsplan gegenüber dem ersten Entwurf und früherer Offenlagen bzw. der letzten Beschlussfassung (Stand Urteil VGH) grundlegend geändert hat. Nutzungskonzept generell, Gewerbeanteile, Tiefgarage, Anzahl Wohnungen, Bebauungsdichte, Entwässerungskonzept usw. haben sich essentiell und der Bebauungsplan somit in seinen Grundzügen geändert.

Das beschleunigte Verfahren im Sinne der Regelung des §13a BauGB ist unter anderem aufgrund des gravierenden Eingriffs in die Ortstruktur und des höchst sensiblen Gebietes der Ortsmitte samt seiner Bedeutung (die Grundzüge des rechtskräftigen Bebauungsplans vollständig ändernd) grundsätzlich das falsche Verfahren, da essentiell wichtige Untersuchungen und Gutachten außen vor bleiben und - im Sinne der Gemeinde - nicht zum Tragen kommen (siehe auch folgende Punkte). Hierdurch entsteht Schaden zu Ungunsten der Gemeinde und deren Bürgerinnen und Bürger sowie Flora und Fauna.

Das beschleunigte Verfahren im Sinne der Regelung des §13a BauGB basiert auf ältere Bodenschutzklauseln und hat unter anderem das Ziel, die Inanspruchnahme von Böden und Versiegelung zu vermeiden. Dies ist hier nicht gegeben, da es sich im Plangebiet im Bereich der Neubebauung weitestgehend um seit Jahrzehnten als unversiegelte, ausgewiesene Grünflächen und keineswegs um Brachflächen handelt. Diese ausgewiesenen Grünflächen sind sehr bedeutend für den Ort, da es sich um die einzige größere zusammenhängende Grünfläche im Siedlungsbereich handelt und bis zur fahrlässigen Räumung des Areals um den einzig nennenswerten Grünzug mit großkronigem Baumbestand im Ortskern. Siehe auch Ausführungen unter Punkt 3 dieser Einwendungen.

Aufgrund dieser Historie und des prägenden Charakters dieser Grünflächen, gibt es in diesem Bereich keine maßgebliche Bebauung, an die im Sinne einer Wiedernutzbarmachung angeknüpft werden könnte. Es fehlt der bauliche Zusammenhang und speziell im Bereich der Grünflächen fehlt eine bauliche Vorprägung gänzlich.

Das Areal ist zudem in Summe zu groß, um noch einen allgemeinen baulichen Zusammenhang darzustellen. Die übliche Faustformel von 2-3 Bauplätzen wird bei einem Areal von fast 100m Seitenlänge und insgesamt 6.000m² Fläche bei weitem überschritten.

Einwendung:

- Das gewählte Verfahren (ergänzendes Verfahren) ist falsch und unzulässig
- Das gewählte Verfahren (beschleunigtes Verfahren) ist falsch und unzulässig
- Eine Neuaufstellung des Bebauungsplans („Normalverfahren“) unter frühzeitiger Beteiligung der Öffentlichkeit ist erforderlich

3. Geltungsbereich des Bebauungsplans, Eingrenzung Innenbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst die Bestandsgebäude der Anwesen Bachgasse 15 inklusive der rückwärtigen Bebauung 15a-d. Die Einbeziehung dieser und weiterer Grundstücke entlang der Bachgasse (Gebiet 1.4) in den Geltungsbereich des Bebauungsplans ist für die Entwicklung des neu zu bebauenden Areals nicht notwendig, da insbesondere auf den Anwesen der Bachgasse 15 sowie 15a-d eine weitere Bebauung (oder Änderung) aufgrund des Bestands ausgeschlossen ist.

Eine planerische Sicherheit für diese Gebiete zu schaffen kann nicht als Argument herangezogen werden, da beispielweise eine neuerliche landwirtschaftliche Nutzung dieser Areale theoretisch und praktisch ausgeschlossen ist.

Wir fordern entsprechend, das Gebiet 1.4 gänzlich, zumindest aber die Grundstücke und Grundstücksanteile mit Bestandsbebauung, aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes herauszunehmen und die Bebauungsplanänderung auf die geplante Bebauung des Vorhabenträgers im Sinne der Schaffung von Baurecht für eine Neubebauung zu beschränken. Diese Planung ist Ursprung, Auslöser und Grund des Verfahrens. Darauf muss sich der Bebauungsplan beschränken, damit die Gemeinde eine klare Sicht auf den Bebauungsplan, auf das Einzelvorhaben, bekommt.

Alternativ wäre die Bebauungsplanänderung auf die ursprünglichen Grenzen des Bebauungsplans von 1993 auszudehnen. Dies würde der Argumentation der Gemeinde in der Begründung zum Bebauungsplan hinsichtlich der versuchten Rechtfertigung der Bebauungsdichte folgen, in welcher das gesamte Areal des Bebauungsplanes in den Grenzen von 1993 berücksichtigt wird.

Ferner weisen wir darauf hin, dass der rechtskräftige Bebauungsplan von 1993 eine einzeilige Bebauung entlang der Darmstädter Straße aufweist und mit dieser einen ortstypischen Bebauungszusammenhang mit der Umgebungsbebauung darstellt.

Die rückwärtigen, nördlich angrenzenden Bereiche, sind unbebaute Freiflächen. Der für den Innenbereich maßgebliche definierende (bauliche) Zusammenhang endet laut aktueller Rechtsprechung nicht an den Grundstücksgrenzen, wie im aktuellen Bebauungsplanentwurf vorausgesetzt, sondern an den abschließenden Bauteilen der im gültigen Bebauungsplan dargestellten Hauptgebäude. Die bebaubare Fläche des Innenbereichs ist somit – zumindest in Zusammenhang mit dem gewählten Verfahren – eingegrenzt. Durch die Überplanung dieses unbebauten Areals wird der Siedlungsbereich in einen unbebauten Bereich verschoben.

Siehe dazu auch Ausführungen unter Punkt 2 dieser Einwendungen.

Einwendung:

- Änderung des Geltungsbereiches des Bebauungsplans
 - Beschränkung auf Neubau des Vorhabenträgers
 - Alternativ: Ausweitung auf Grenzen Bebauungsplan von 1993
- Beachtung der bebaubaren Flächen gemäß der tatsächlich anzusetzenden Innenbereichdefinition

4. Ausweisung Urbanes Gebiet (Generell, Gebiet 1.4)

Die Ausweisung als Urbanes Gebiet im Allgemeinen ist für dieses Gebiet unzulässig, da es an einer städtischen Struktur bzw. einer städtischen Gemengelage fehlt und ein auf die Schaffung von urbanen Strukturen bezogener Planungswille (planerische Konzeption) nicht vorhanden ist. Der Bebauungsplan ist de facto vorhabenbezogen (Angebotsplanung) und stellt eine isolierte Insel innerhalb einer dörflich geprägten Struktur dar, umgeben von teils denkmalgeschützten Gebäuden und Kulturdenkmälern. Eine grundlegend städtische Strukturentwicklung ist allein schon deswegen ausgeschlossen. Ein Ortsentwicklungskonzept, aus dem sich der entsprechende Planungswille ableiten ließe, ist nicht existent. Wir verweisen auf entsprechend aktuelle Rechtsprechung.

Konkrete städtebauliche Begründungen für die Ausweisung eines Urbanen Gebietes mit dessen gesetzlich definierter Charakteristik für dieses Teilgebiet sind nicht vorhanden.

Der Festlegung des Gebietes 1.4. als Urbanes Gebiet widersprechen wir als Anlieger und Eigentümer des Grundstückes Bachgasse 15c. Durch diese Festlegung entsteht der erhebliche Nachteil, dass signifikant höhere Lärmbelastungen möglich sind. Gleichzeitig werden die möglichen Ausnutzungsziffern sowie Gestaltungsmöglichkeiten durch Festhalten am „Ursprungsbebauungsplan“ und durch individuelle Festlegungen beschränkt. Geringfügig gewerbliche Nutzung begründet keine Ausweisung als Urbanes Gebiet. Die Ausweisung eines Urbanen Gebietes würde im Gegenteil die Ansiedlung signifikanten Gewerbebetrieben in unmittelbarer Nachbarschaft (derzeit unbebaut) zum Nachteil von Anwohnern ermöglichen.

Die Festlegung als Urbanes Gebiet ist unausgewogen und passt sich nicht den umgebenden Gebieten (Mischgebiet) an. Hier erfolgt eine unfaire Behandlung Einzelner.

In der Begründung zum Bebauungsplan wird - als Teilbegründung der Restriktion von Ausnutzungsziffern - im Teilgebiet 1.4 der Grundsatz des BauGB „schonend und sparsam mit Grund

und Boden umzugehen“ aufgeführt. Dies ist völlig konträr zum Vorhaben auf dem neu zu bebauenden Areal (Gebiete 1.1 und 1.2), auf dem extrem hohe Ausnutzungsziffern vorgesehen sind bei einer fast vollflächigen Versiegelung des kompletten Gebietes inklusive Tiefgarage. Hier wird mit zweierlei Maß gemessen und widersprüchlich argumentiert.

Die schwache Begründung, diesem Gebiet (1.4) eine gewerbliche Nutzung zu ermöglichen, ist nicht nachvollziehbar, da der Bestand - wie richtig festgestellt - ausschließlich aus Wohnbebauung besteht. Eine (signifikante) gewerbliche oder landwirtschaftliche Nutzung ist theoretisch und praktisch ausgeschlossen bzw. im Rahmen von tolerierbarer Nutzung sowohl im Bestand als Dorfgebiet als auch bei einer Ausweisung als Misch- oder Allgemeines Wohngebiet möglich und bedarf keiner Ausweisung als Urbanes Gebiet. Ebenso wenig ist die Ausweisung rein mit Ausnutzungsziffern zu begründen.

Gebiet 1.4 soll aufgrund der unveränderbaren Bestandsbebauung Dorfgebiet bleiben oder aber – angepasst an die restliche Bestandsbebauung – als Mischgebiet oder Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen werden. Es besteht generell jedoch keine Notwendigkeit zu einer Änderung.

Grundsätzlich kollidiert die Ausweisung eines Urbanen Gebietes (auch und vor allem Gebiet 1.1 und 1.2) mit der seitens der Gemeinde (allgemeingültig) vorgebrachten Zielsetzung der Schaffung von Wohnraum, da ein Urbanes Gebiet per se kein Nutzungsverhältnis definiert und auch eine rein gewerbliche Nutzung des Areals zuließe. Die Ausweisung eines Urbanen Gebietes in diesem Zusammenhang, insbesondere im Zusammenhang mit einer Angebotsplanung, ist unzulässig.

Einwendung:

- Die Ausweisung als Urbanes Gebiet im Allgemeinen ist unzulässig.
- Der Bebauungsplan, sofern Gebiet 1.4 Bestandteil des Bebauungsplanes bleibt, muss geändert werden mit Ausweisung als Allgemeines Wohngebiet und/oder Mischgebiet.
- Individuelle Festlegungen und Restriktionen sind unverhältnismäßig und mit zweierlei Maß gemessen

5. Bebauungsdichte; Regionalplan Südhessen 2010

Der Regionalplan Südhessen enthält vor allem zwei wichtige Orientierungsgrößen in Bezug auf den vorliegenden Bebauungsplan: Dichte und Anpassung. Gegen beide Orientierungsgrößen wird dabei im vorliegenden Bebauungsplan gravierend verstoßen.

Bickenbach ist im Regionalplan Südhessen 2010 als Kleinzentrum ausgewiesen. Entsprechende Regelungen zur Bebauungsdichte gelten. Für Bickenbach gilt demnach eine maximale Bebauungsdichte von 25-40 Wohneinheiten je Hektar; Bickenbach ist als ländlicher Siedlungstyp einzuordnen. Selbst unter Berücksichtigung von Obergrenzen aufgrund S-Bahn-Anschluss läge die maximale Bebauungsdichte bei 60 Wohneinheiten je Hektar. So auch in der Begründung festgestellt.

Der Bebauungsplan sieht jedoch eine deutlich höhere Bebauungsdichte für den Geltungsbereich vor.

Durch die nicht nachvollziehbare Festlegung des Geltungsbereiches (Einbeziehung Gebiete 1.3 und 1.4) wird von der extrem hohen Bebauungsdichte von > 126 WE/ha im neu zu bebauenden Areal (Gebiet 1.1 und 1.2) abgelenkt. Die Bebauungsdichte des Vorhabens geht weit über alle Grenzen der in Bickenbach und umliegenden Gemeinden existierenden Strukturen und Referenzdichten hinaus. Es gibt keinerlei Referenzen oder Positivbeispiele, wo ein solches Vorhaben in einer vergleichbaren Gemeinde unter vergleichbaren Umständen schon einmal realisiert wurde.

Weiterhin ist die Bebauungsdichte im Sinne von Wohneinheiten pro Hektar planerisch nicht gesichert und kann demnach weitaus höher ausfallen.

Aus dem Regionalplan Südhessen 2010 geht weiterhin hervor, dass Landschaftsbestandteile entwickelt, gepflegt und erhalten werden sollen, die eine besondere Bedeutung für das Ortsbild, Gliederung von Siedlungsflächen sowie die Wohnumfeldqualität haben. Ortsbild, Landschaftshaushalt und Landschaftsbild sollen keine vermeidbaren Veränderungen erfahren!

Entsprechend verstößt der Bebauungsplan gegen mehrere Grundsätze und Ziele des Regionalplan Südhessen 2010. Eine ausführliche Begründung zu diesen Verstößen, d.h. warum man sich zu dieser enormen Verdichtung über aller Maßen entscheidet und sich nicht an die Orientierungswerte hält, fehlt.

Die in der Begründung unter Punkt 4.1 dargelegte Berechnung der „theoretisch“ möglichen Bebauungsdichte (theoretisch mögliche Wohnungen) im Bestand des Bereichs Bachgasse, August-Bebel-Straße, Steingasse und Darmstädter Straße entbehrt jedweder Logik und widerspricht in ihren Ausführungen Ansätzen, die an anderer Stelle in der Begründung angesetzt werden (Beschränkung Ausnutzungsziffern im bzw. wegen Bestand).

Allein maßgebend ist die Bebauungsdichte des Geltungsbereiches und im Besonderen des zu bebauenden Areals, um einordnen zu können, ob im Sinne des Regionalplanes sowie weiterer Gesetze gehandelt wird und ob sich der Bebauungsplan in die Umgebung (Bestand) einfügt. Folgte man der Argumentation der Begründung, würden die Vorgaben des Gesetzgebers bezüglich Einfügen und Anpassen (HBO, BauGB) sowie des Regionalplanes ad absurdum geführt.

Auch unter der Annahme, dass die Ziele der Raumordnung ggf. rechtlich nicht verbindlich sind, so liegt es doch im Aufgabenbereich und der Verantwortung der Gemeinde, die Interessen der Eigentümer innerhalb des Planungsgebietes und der Anlieger zu schützen und zu beachten. Dies ist im konkreten Fall nicht geschehen, da einzig und allein die vorhabenbezogenen Interessen des Investors (hohe Bebauungsdichte, hohe Anzahl Wohneinheiten) als Grundlage des Bebauungsplanes herangezogen wurden.

Bereits in der früheren Offenlage und im Rahmen des Normenkontrollverfahrens wurde bezüglich der Bebauungsdichte auf ein Urteil des VHG Kassel in einem anderen Fall zurückgegriffen. Demnach müssen gerade bei der Überplanung von Baugebieten im Innenbereich, wie in diesem Fall, die örtlichen Gegebenheiten herangezogen (Anpassung) und die Rechte von Anliegern im besonderen Maße geschützt werden. Aus diesem Grund nimmt man in diesem Urteil Abstand von etwaigen Dichtegrenzen im Regionalplan als feste Vorgabe, da dies zu zu hohen Dichtevorgaben führen könnte, die im Widerspruch mit der Anpassung an örtliche Gegebenheiten stehen könnte.

Der Bestandskarte nach liegt die Bebauungsdichte der direkten Umgebung des Geltungsbereiches bei ca. 35 Wohneinheiten pro Hektar (Areal zwischen August-Bebel-Straße, Bachgasse, Steingasse und

Darmstädter Straße abzüglich Geltungsbereich des geplanten Bebauungsplans; Bestand geschätzt 38 Wohneinheiten auf 1,1 Hektar).

Der Vergleich in der Begründung über „theoretisch“ mögliche Wohneinheiten im Umgebungsbereich ist mindestens irreführend. Hierzu müssten massive Abriss-, Neubau- und Umbaumaßnahmen erfolgen, um dies auch nur im Ansatz zu ermöglichen. Der Ansatz über zulässige GRZ, GFZ sowie Anzahl Vollgeschosse im Bestand, um daraus rein theoretisch mögliche 88 Wohneinheiten in der Umgebung zu rechtfertigen, hat keine Grundlage, ist irreführend und falsch. Dies wäre mehr als eine Verdoppelung des aktuellen Bestands. So sind große Teile der existierenden Gebäude als Einfamiliengebäude gebaut und ausgelegt oder bereits unveränderbar anderer Nutzung zugeführt. Alleine die gültige Stellplatzsatzung der Gemeinde Bickenbach würde das vermutlich nicht ermöglichen. Zudem wäre eine rein wohnliche Nutzung in diesem Bestandsbereich (88 Wohneinheiten!) vermutlich im Widerspruch zum gültigen Mischgebiet.

Wir weisen darauf hin, dass hier eine Referenz geschaffen würde, die in ganz Bickenbach Anwendung finden müsste (Rechtfertigung von Bauvorhaben auf Basis von Theorien). Das kann weder im Sinne der Bauleitplanung noch im Sinne eines Gesetzgebers sein.

Einwendung:

- Der Bebauungsplan verstößt gegen den Regionalplan Südhessen 2010 hinsichtlich geplanter Bebauungsdichte sowie Erhalt von Ortsbild, Landschaftshaushalt und Landschaftsbild
- Die örtlichen Gegebenheiten wurden nicht zur Ermittlung einer verträglichen Bebauungsdichte herangezogen
- Die Ermittlung von theoretisch möglichen Wohneinheiten in der Umgebung ist irreführend und falsch

6. Ortstypische Gestaltung, Anpassung

Unter anderem gemäß § 9 der HBO sind Bauliche Anlagen mit ihrer Umgebung derart in Einklang zu bringen, dass sie das Straßen-, Orts oder Landschaftsbild nicht verunstalten oder deren beabsichtigte Gestaltung nicht stören.

Auch das Bundesverwaltungsgericht hat in seiner Rechtsprechung dargelegt, dass es darum geht, inwieweit ein Grundstück zur Bebauung ansteht und sich aus dem tatsächlich Vorhandenen ein hinreichend verlässlicher Maßstab für die Zulassung weiterer Bebauung nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der überbaubaren Grundstücksfläche gewinnen lässt. Die wertende Betrachtung der konkreten tatsächlichen Verhältnisse kann sich angesichts dieser vom Gesetzgeber vorgegebenen Kriterien nur nach optisch wahrnehmbaren Merkmalen richten. Diese Darlegung ist mit der im vorliegenden Bebauungsplan nicht in Einklang zu bringen.

Die geplante städtische Quartiersbebauung steht im krassen Widerspruch zur - teils auch denkmalgeschützten - Bebauung der angrenzenden Grundstücke der Stein- und Bachgasse. Ausmaß und Stil der geplanten Bebauung entspricht nicht dem vorherrschenden Dorfcharakter.

Der Bebauungsplanentwurf verstößt grundlegend und gravierend gegen gesetzliche Anpassungspflichten und passt sich an keiner Stelle den örtlichen Gegebenheiten und vorhandenen Bebauung an. Ein auch nur ansatzweises Einfügen nach Maß der Nutzung entsprechend § 34 BauGB ist nicht erkennbar.

Es ist nicht nachvollziehbar, dass für unmittelbar angrenzende Grundstücke der Bachgasse, Steingasse sowie August-Bebel-Straße aber auch auf gegenüberliegender Straßenseite mit historischem Rathaus und Jagdschlossanlage - in nur wenigen Metern Entfernung - sehr strenge Regelungen hinsichtlich der Gestaltung gelten (Erhalt Ortsbild), für die geplante Neubebauung jedoch ohne Zwang keinerlei Vorgaben gemacht werden.

Einwendung:

- Die vorgesehene Art der Bebauung ist absolut ortsuntypisch, insbesondere in Anbetracht der Nähe zum historischen Ortskern, und widerspricht dem Dorfcharakter
- Die nahezu freie Gestaltungsmöglichkeit für den Vorhabenträger steht im krassen Widerspruch zu den strengen Regelungen für die angrenzenden Gebiete. Hier sehen wir auch Grundsätze der Gleichstellung verletzt.
- Die geplante Bebauung ist entsprechend an die Umgebung anzupassen und entsprechende detaillierte Vorgaben sind zu machen und im Bebauungsplan festzusetzen

7. Freiflächenkonzept

Die Begründung zum Bebauungsplan führt ein Freiflächenkonzept auf, welches für den Bereich der Neubebauung erarbeitet wurde. Dieses liegt der Offenlage nicht bei und wurde auch in keiner der öffentlichen Sitzungen des PLU-Ausschusses oder der Gemeindevertreter als solches vorgestellt.

Der Bebauungsplan skizziert mögliche Standorte für Einzelbäume. Trotz Ausnutzung bereits aller (zeichnerisch) ersichtlichen möglichen Standorte, ist die Anzahl an möglichen Einzelbäumen kleiner als die Festsetzung von mindestens 40 Einzelbäumen.

Einige der dargestellten Standorte befinden sich zudem in vollständiger Schattenlage inmitten von mehrgeschossigen Bauten (Fläche nicht ausreichend für Baume) bzw. an Grundstücksgrenzen, an denen eine Pflanzung aufgrund von Abstandsgrenzen (Nachbarschaftsrecht) fraglich erscheint.

Wir weisen im Übrigen darauf hin, dass zum Erhalt festgesetzte Bestandsbäume teils erheblich mit Krone und Wurzelwerk in Baufenster hineinragen.

Der Bebauungsplan zeigt einen „möglichen“ Standort für einen Kinderspielplatz. Der Standort für einen Kinderspielplatz, welcher gemäß HBO zwingend notwendig ist, muss jedoch festgelegt werden um planerische Sicherheit zu haben.

Weiterhin ist die Größe des Spielplatzes nicht vorgegeben. Aus dem Bebauungsplan ergibt sich eine mögliche dedizierte Spielplatzfläche von schätzungsweise 100-120m². Dies ist in Anbetracht von 76 geplanten Wohneinheiten sowie einer öffentlichen Zugänglichkeit des Spielplatzes viel zu klein. Die derzeit erkennbare Fläche für den Spielplatz entspricht in etwa der Gartengröße einer besseren Doppelhaushälfte.

Einwendung:

- Das erwähnte Freiflächenkonzept ist der Offenlage beizufügen
- Standorte für Einzelbäume sind zu prüfen
- Festlegungen (Standort, Größe, Mindestausstattung etc.) für den Spielplatz sind zu treffen

8. Bedarf an Einzelhandel-, Gewerbe- und Bürofläche

Der Bedarf an Einzelhandels-, Gewerbe- und Bürofläche wurde nicht analysiert und nachgewiesen, was in Anbetracht der Neuentwicklung einer Ortsmitte, die auch und gerade diesen Bedarf abdecken muss, unabdingbar ist.

Die vorgesehene Ansiedlung eines Nahversorgers ist planerisch nicht als Ziel definiert und gesichert. Eine Machbarkeitsstudie dazu gibt es nicht. Mit Verweis auf die Ausweisung als „Urbanes Gebiet“ ist eine grundsätzlich planerische Sicherung von Einzelhandels-, Gewerbe- und Bürofläche nicht vorhanden. Auch eine reine Wohnbebauung wäre zulässig.

Einwendung:

- Der Bedarf an Gewerbeflächen muss überprüft werden.
- Auswirkungen auf Bestandsgewerbe sind unklar und müssen ebenfalls, ggf. unter Einbeziehung örtlicher Gewerbevereine, analysiert werden.
- Ziele einer Gewerbeansiedlung müssen planerisch gesichert werden.

9. Denkmalschutz

Das denkmalgeschützte und kulturhistorisch wertvolle Areal entlang der Steingasse und Bachgasse wird durch die Neubebauung negativ beeinflusst und quasi „eingebaut“. Dadurch verliert das betreffende Areal seine Bedeutung und das Ortsbild an sich eine inakzeptable Veränderung (Verlust des historischen Ortscharakters).

Baumaßnahmen gefährden denkmalgeschützte Gebäude im Bestand.

Einwendung:

- Art und Weise der geplanten Bebauung müssen entsprechend an die kulturhistorisch wertvolle Bestandsbebauung inkl. der darin enthaltenen denkmalgeschützten Gebäude angepasst werden.
- Der ortsbildende Charakter in diesem wichtigen Bereich darf nicht negativ beeinflusst werden.

10. Entwässerung

Die geplante Niederschlagsentwässerung per Rigolen ist, gemäß der vorliegenden Informationen, auf ein rein rechnerisch 30-jähriges Niederschlagsereignis bemessen, wenngleich es nicht ersichtlich ist, ob die geplanten Rigolen tatsächlich auf technische Machbarkeit Neuberechnet wurden, unter Berücksichtigung der Bebauungsplanänderungen.

Laut Aussage des Ingenieurbüros BGS aus der PLU Sitzung am 30.6.2020 war zum Zeitpunkt der Beschlüsse zur Offenlage (Juni/Juli 2020) lediglich eine Vordimensionierung auf eben dieses 30-jährige Ereignis vorhanden. Die Begründung zum Bebauungsplan nennt selbst eine nur teilweise

Eignung zur Versickerung auf Basis von Bodenproben. Ob diese Proben im Gebiet der derzeit vorgesehenen Rigolen gemacht wurden, ist unklar. Dies ist mehr als verwunderlich, da sich das zu bebauende Areal isoliert darstellt ohne Anschlussmöglichkeit an das Kanalnetz zur Niederschlagsentwässerung.

Ungeachtet dessen ist eine Dimensionierung auf ein 30-jähriges Niederschlagsereignis (im Sinne des Überflutungsnachweises) in diesem konkreten Fall falsch und entgegen der technischen Vorschriften. Ebenso scheinen die zugrunde gelegten Annahmen (Pufferwirkung Dachbegrünung, Dauerstufen, Abflussbeiwerte etc.) falsch zu sein.

Wir sind der Meinung, dass aufgrund der hohen Versiegelung, der Tiefgarage sowie der extrem verdichteten Bebauung im Allgemeinen der Anteil der Dachflächen und nicht schadlos überflutbaren Flächen (z. B. auch Innenhöfe und insbesondere der Tiefgarage) über 70% liegt, auch unter Berücksichtigung der Tatsache, dass Dachflächen begrünt werden sollen.

Aufgrund der Tiefgarage und Anliegersituation sehen wir einen besonderen Schutzbedarf. Es ist nicht ersichtlich, dass im Falle einer Überlastung das Stauwasser auf dem eigenen Gelände des Bauvorhabens gefahrlos für Anlieger gestaut werden könnte sondern in diesem Falle die Nördlich und Nordwestlich gelegenen Anliegergrundstücke aufgrund der Gefällegelage überflutet würden sowie die Tiefgarage an sich, mit entsprechenden Folgeschäden, in Mitleidenschaft gezogen würde.

Der Überflutungsnachweis bzw. die Bemessung ist, gemäß der technischen Regelwerke, unter diesen Umständen für ein 100-jähriges Niederschlagsereignis durchzuführen, mit Berücksichtigung von entsprechenden Niederschlags-Dauerstufen. Siehe dazu DIN 1986-100, DWA-A117, DWA-A 138, DWA-Arbeitsgruppe ES-3.1 (Arbeitsbericht von 2011).

Weiterhin müssen ausreichende Abstände von Gebäuden und Grundstücksgrenzen sowie von Gebäudedrainagen eingehalten werden, um Vernässungsschäden zu verhindern. Diese Mindestabstände sind gemäß Bebauungsplan nicht gewährleistet und können mit der aktuellen Planung nicht in Einklang gebracht werden. Wir weisen darauf hin, dass im westlichen Bereich des Areals (beispielsweise Flur 71) unterkellerte Gebäude ohne wasserdichte Ausbildung in unmittelbarer Nähe zu den geplanten Rigolen bestehen.

Es sollte weiterhin eine Untersuchung auf Altlasten im geplanten Bereich der Rigolen erfolgen, da in diesem Bereich früher Gewerbe angesiedelt war (Metzgerei, Baustoffhandel).

Es ist im Rahmen der Bauleitplanung zu berücksichtigen, dass die Versickerungsanlage mit schwerem Gerät zu erreichen sein muss. Dies ist aktuell nicht gewährleistet (Zuwegung etc.).

Einwendung:

- Das Entwässerungskonzept inkl. seiner Auswirkung auf die Bauleitplanung ist völlig unzureichend analysiert und muss in Gänze überprüft werden. Der Bebauungsplan ist mit den Ergebnissen in Einklang zu bringen, die Investorenplanung ggf. anzupassen.

11. Topographie, Geländegefälle

Das für die Bebauung vorgesehene Areal weist ein abfallendes Gefälle von Süd nach Nord auf. Ebenso besteht ein Gefälle in Ost-West-Richtung. Die Höhenunterschiede sind signifikant, planerisch jedoch nicht im Bebauungsplan ausreichend erfasst.

Aus den Planungsunterlagen geht nicht hervor, wie diese Gefälleunterschiede planerisch und letztendlich baulich überwunden werden sollen (Schnitte, Höhen, Rampen, Treppen) und welche möglichen Auswirkungen dies – auch auf die direkten Anlieger – hat.

Einwendung:

- Entsprechende Planungsunterlagen sind im Rahmen einer neuerlichen Offenlage zur Verfügung zu stellen.

12. Verkehrskonzept Allgemein

Das der Begründung zum Bebauungsplan beigefügte Verkehrsgutachten ist unzureichend für eine verkehrstechnische Bewertung. Es berücksichtigt lediglich den Ein- und Abbiegeverkehr der Tiefgarage im Kontext zur allgemeinen Kapazität der Darmstädter Straße (B3).

Nicht berücksichtigt werden bereits jetzt vorhandene Kapazitätsengstellen durch parkende Autos, Busse, Schwerverkehr, Fußgängersignalanlagen, etc., die die Kapazität der B3 deutlich negativ beeinflussen und im Alltag, gerade zu Stoßzeiten, von jedermann beobachtet werden können.

Ebenso wenig wird berücksichtigt, dass die geplanten Kurzzeitparkplätze einen negativen Einfluss auf die Kapazität (der B3) haben werden, verursacht durch Ein- und Ausparkmanöver sowie das Ein- und Aussteigen aus bzw. in parkende Fahrzeuge.

Zu erwartender Zulieferverkehr für die geplanten Gewerbeflächen sowie Verkehr von Ver- und Entsorgungsbetrieben wurde nicht berücksichtigt.

Ebenso nicht berücksichtigt wurden Fußgänger und Radfahrer sowie Wechselwirkungen aller oben genannten Einflüsse aufeinander, inklusive einer Risikobewertung (Gefahren).

Für eine Ortsmitte, die im Wesentlichen von deren Attraktivität lebt, ist eine solche Untersuchung unabdingbar.

In diesem Zusammenhang weisen wir auf den geplanten, öffentlichen Spielplatz hin. Dieser muss für Kinder sicher erreichbar sein. In Anbetracht des geplanten Vorhabens scheint dies nicht möglich zu sein, da es nur sehr schmale Gehwege geben wird, keine Zugänglichkeit für Radverkehr, Gefahren durch Tiefgaragenausfahrt sowie ruhendem Verkehr, Lieferverkehr usw.

Siehe auch Einschätzung des aktuellen VEP der Darmstädter Straße in diesem Bereich.

Einwendung:

- Das existierende Verkehrsgutachten ist unzureichend für eine verkehrstechnische Bewertung. Eine detaillierte verkehrliche Untersuchung muss durchgeführt werden und entsprechende verkehrstechnische Behörden sind frühzeitig einzubinden.

13. Verkehr Neubebauung (Erschließung)

Die Begründung zum Bebauungsplan beschreibt eine Andienung der rückwärtigen Gebäude (im Gebiet 1.2) per KFZ im Kontext der verkehrlichen Erschließung über eine westlich gelegene Zufahrt an der Straßenrandbebauung.

Wie dies geschehen soll und welche Gebäude durch welche KFZ angedient werden können, ist hierbei völlig unklar. Dies ist insofern bedeutend, da dies auch Auswirkungen auf Anlieger haben kann (Lärm, Licht, Abgase).

Eine Zufahrt ist im Bebauungsplan nicht erkennbar, auch keine Möglichkeit. Die Feuerwehrezufahrt scheint hierfür nicht geeignet bzw. zulässig.

Ebenso kollidiert eine solche Möglichkeit mit einem etwaigen „Freiflächenkonzept“, insbesondere mit der beschriebenen Grünfläche nebst Spielplatz sowie dem damit verbundenem Gehrecht. Hinzu kommen ggf. Geländeunterschiede, die mittels Rampe und oder Treppen überwunden werden müssen. Wendemöglichkeiten auf dem Areal oder Ausweichflächen (bei Gegenverkehr) sind nicht erkennbar.

Einwendung:

- Die Erschließung rückwärtiger Gebäude im Gebiet 1.2 für KFZ Verkehr ist unklar in jeglicher Hinsicht.

14. Parkplätze Kurzzeitparker/Behindertengerechte Parkplätze

Die Problematik möglicher Verkehrsbehinderungen durch Kurzzeitparker entlang der B3 wurde bereits angemerkt. Wir weisen auf das Fehlen von Schutzstreifen hin, die in der aktuellen Planung nicht berücksichtigt wurden oder nicht erkennbar sind.

Der Bedarf an behindertengerechten Parkplätzen muss geklärt werden. Diese Flächen werden ggf. nicht als Kurzzeitparkplätze zur Verfügung stehen. Ob behindertengerechte Parkplätze zudem parallel zu einer vielbefahrenen Bundesstraße geplant werden können, ist aufgrund der Gefahren beim Ein- und Aussteigen fragwürdig. Es ist weiterhin fraglich, ob Behindertenparkplätze in einer Tiefgarage angenommen werden (Komplexität Ein- und Ausfahrt, enge Parkverhältnisse).

Einwendung:

- Das Parkkonzept „Kurzzeitparker“ ist fehlerhaft. Eine Überarbeitung unter Hinzuziehung eines spezialisierten Planungsbüros ist notwendig.
- Die Thematik von behindertengerechten Parkplätzen ist nicht diskutiert.
- Schutzstreifen sind nicht erkennbar. Wechselwirkung bzw. Gefahren für Fußgänger und Radfahrer wurden nicht untersucht.

15. Feuerwehrzufahrt, Rettungswege

Als ein wesentliches für die Öffentlichkeit dargestelltes Element wurde unter anderem die offene Gestaltung des überdachten Platzes an der Darmstädter Straße in Verbindung mit Gastronomiebetrieb angeführt.

Durch die nunmehr geplante Nutzung dieses Platzes als Rettungsweg und Feuerwehrzufahrt, kann der selbige nicht mehr in der vorgesehenen Weise genutzt werden, da Feuerwehrzufahrten dauerhaft freigehalten werden müssen.

Wir weisen darüber hinaus darauf hin, dass Feuerwehrzufahrten Gemäß § 5 HBO geradlinig, sprich, leicht zu erreichen und zu durchfahren sein müssen. Es ist fraglich, ob diese Forderung mit der Durchfahrt über den überdachten Platz bzw. über die zusätzliche Durchfahrt im Bereich der Tiefgarageneinfahrt erfüllt ist.

Einwendung:

- Es ist in Frage gestellt, ob die derzeit vorgesehenen Durchfahrten ausreichend für die entsprechenden Rettungsfahrzeuge sind.
- Die den Gemeindevertreterinnen und -vertretern vorgestellte Konzeption eines Platzes mit Aufenthaltsfunktion (Gastronomie) ist fraglich

16. Verschattung von Anliegergrundstücken; Eingriff in Privatsphäre und Nachbarschaftsfriede

Durch die geplante Bebauung insbesondere im Nordwestlichen Teil des Gebietes 1.2 sowie den durchgehenden Gebäuderiegel entlang der Darmstädter Straße, jeweils mit der gegebenen Möglichkeit von Dachaufbauten von bis zu 2,5m Höhe, werden die Anwesen der Bachgasse 15a-d und insbesondere die Gärten in Südausrichtung unzumutbar verschattet (Gesamthöhe äquivalent zu 4 Geschossen auch im Teilbereich 1.2; 2 Vollgeschosse, 1 Staffelgeschoss, Dachaufbauten 2,5m). Darüber hinaus findet aufgrund der massiven, dichten und nah heranrückenden Neubebauung an alte, ortstypische Bestandsbebauung ein wesentlicher Eingriff in die Privatsphäre und somit in den nachbarschaftlichen Frieden statt.

Eine Untersuchung des Eingriffs auf Nachbargrundstücke und durch die geplante Bebauung hinsichtlich Luft, Licht und Privatsphäre und ggf. weiterer Aspekte hat nicht stattgefunden.

Wir weisen in diesem Zusammenhang darauf hin, dass die neu zu bauenden Wohnungen ebenso starker (Eigen-)Verschattung ausgesetzt sind und somit ebenso fragwürdige Wohnverhältnisse geschaffen werden.

Einwendung:

- Es hat keine Untersuchung hinsichtlich Luft, Licht und Privatsphäre stattgefunden. Dies ist durch einen spezialisierten Gutachter nachzuholen.

17. Parksystem

Das Konzept der Tiefgarage sieht nunmehr ein nicht näher spezifiziertes Parksystem vor. Dem Vernehmen nach wurde ein durch die Gemeinde präferiertes System besichtigt und für gut befunden.

Weder im Bebauungsplan noch in der Begründung zum Bebauungsplan oder im Entwurf des städtebaulichen Vertrages kann jedoch eine Festlegung des Systems gefunden werden (weder Hersteller, Modell oder technische Spezifikation). Demnach ist der Bauherr frei, sich für ein System nach Belieben zu entscheiden.

In Anbetracht der Tatsache, dass die Gemeinde sich in einer früheren Offenlage explizit gegen so genannte Doppelparker (Parksysteme) ausgesprochen hatte (mit entsprechender Begründung der „Nichtakzeptanz“) ist es mehr als verwunderlich, dass solche Systeme nunmehr zugelassen sind. Der aktuelle Bebauungsplan lässt herkömmliche „kippende“ Doppelparker genauso zu wie teure Systeme mit Hebemechanismen.

Im Zusammenhang mit der Tiefgarage weisen wir auf die unzulässige Ausnahme der Überschreitung der GRZ hin, die eine spätere Ausnutzung des Bauherrn bzw. der Baugenehmigungsbehörde ohne weiteren Eingriff durch die Gemeinde erlauben würde.

Einwendung:

- Es sind verbindliche Festlegungen zu treffen, die das seitens der Gemeinde akzeptierte und für gut befundene Parksystem spezifizieren und festlegen

18. Abgas- und Lärmemission durch die Tiefgarage

Eine Untersuchung möglicher Auswirkungen der Tiefgarage (inklusive aller Bestandteile) auf Anliegergrundstücke ist nicht vorhanden und kann somit schlecht im Rahmen der Einwendungen im Detail bewertet werden. Es gibt schlicht keine ausreichenden Informationen (auch im Sinne des BImSchG).

Die Tiefgarage reicht in allen Bereichen an die Grundstücksgrenzen der Anlieger heran. Frischluftaustausch und Entlüftung der in der Tiefgarage entstehenden Abgase sollen - dem Vernehen nach - durch Entlüftungsschächte geregelt werden. Wir befürchten den Bau solcher Entlüftungsschächte nahe den Grundstücksgrenzen der Anlieger. Ebenso befürchten wir den Bau von den bereits erwähnten, nicht näher spezifizierten „Parksystemen“ in diesen anliegernahen Bereichen.

Dies führt zu einer erhöhten Belastung der unmittelbar angrenzenden Anwohner (deren Schlafräume sich weitestgehend zum bebauenden Areal ausrichten) mit Abgasemissionen und einer erhöhten Lärmbelastung durch das zeitlich nicht begrenzte Befahren der Parksysteme sowie durch die Geräusche beim Bewegen der Parksysteme.

Wir fordern, dass im Bebauungsplan festgelegt wird, dass Entlüftungsschächte mindestens 10 m Abstand zu den Grundstücksgrenzen der Nachbargrundstücke haben müssen und ggf. mit passiven Abgasfiltersystemen (ohne Lärmbelastung) ausgestattet werden müssen, um Benachteiligung der Anwohner im Gebiet 1.4 und aller anderen angrenzenden Grundstücke auszuschließen.

Einwendung:

- Keine Abgas- und Schalluntersuchung der Anliegersituation
- Innenabstand von mindestens 10m zu Grundstücksgrenzen von sämtlichen Entlüftungsschächten sowie sonstigen „Öffnungen“ der Tiefgarage soll gewährleistet sein

19. Dachaufbauten

Der Bebauungsplan erlaubt nicht näher spezifizierte Dachaufbauten von bis zu 2,5m Höhe in allen Bereichen. Dies entspricht der Höhe eines Vollgeschosses. Aufstellorte sowie Größe der Aufstellflächen sind nicht geregelt.

Im Rahmen der PLU Sitzung am 30. Juni 2020 wurde seitens des Architekten dargelegt, als Entscheidungsgrundlage für PLU und GVG, dass Dachaufbauten lediglich im Gebiet 1.1 vorgesehen sind.

Entsprechende Festsetzungen sind im Bebauungsplan zu treffen. Sofern im Gebiet 1.2 Dachaufbauten technisch notwendig sind, sind diese entsprechend im Detail im Bebauungsplan festzuschreiben und in Höhe sowie Fläche stark zu limitieren. Die Anordnung von etwaigen Dachaufbauten im Gebiet 1.2 soll von den gebieten 1.3 und 1.4 abgewandt sein.

Einwendung:

- Definition und Festlegung von Dachaufbauten müssen im Bebauungsplan aufgenommen werden

20. Kleinklima - Erwärmung

Es fehlt eine Untersuchung und Bewertung für die zu erwartenden Auswirkungen auf das „Kleinklima“ des gesamten Quartiers durch den massiven Baukörper der geplanten Neubebauung. Dies betrifft sowohl Anlieger des Bauvorhabens als auch das Projekt an sich.

Das Areal der geplanten Neubebauung als auch der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplans sowie das „Quartier“, in welchem sich der Geltungsbereich befindet, sind in überwiegenden Bereichen durch unversiegelte Grünflächen charakterisiert. Dies ist allein schon auf den Luftbildaufnahmen erkenntlich. Die geplante, fast vollständige Versiegelung der Gebiete 1.1 und 1.2 stellt demnach einen massiven, nicht akzeptablen Eingriff in das existierende Kleinklima dar.

Es ist zu befürchten, dass sich ein solch massiver Baukörper enorm aufheizt und erhebliche negative Auswirkungen auf das Kleinklima hat (Licht, Luft, Erhitzung etc.). Dies betrifft beispielsweise auch den essentiell wichtigen Aufenthaltscharakter der „Neuen Mitte“ (Außenflächen Gastronomie, öffentlicher Spielplatz, Straßenraum B3 (Schlucht) usw.). Ebenso betroffen sind Flora und Fauna innerhalb des Bebauungsplanes und in angrenzenden Grundstücken.

Siehe dazu auch Bedenken hinsichtlich Luft und Licht.

Einwendung:

- Die Auswirkungen der Bebauung in Bezug auf Kleinklima, Luft und Licht sollen von einem speziellen Büro untersucht und bewertet werden. Entsprechende Maßnahmen müssen im Bebauungsplan berücksichtigt werden.

21. Artenschutz

In der Begründung zum Bebauungsplan wird auf den durch das Büro Ökoplanung, Dr. Fritz, Darmstadt zwischen Januar 2017 und August 2017 erstellten Fachbeitrag „Artenschutz“ verwiesen, nebst Maßnahmen. Als Anlage zur Offenlage findet sich jedoch ein Fachbeitrag datiert auf den Juni 2020.

In der Begründung werden zudem Zustände beschrieben, die seit mehreren Jahren nicht mehr vorliegen (ehemaliges Schwimmbecken etc.). Es ist demnach fraglich, ob ein etwaiges neues Gutachten bereits vollständig berücksichtigt wurde.

Es ist offensichtlich, dass zu erhaltender Baumbestand sowohl im Wurzelbereich als auch im Kronenbereich mit Baufenstern (und Rigolen) kollidiert.

Einwendung:

- Angaben in der Begründung und den Anlagen aus der Offenlage sind unklar und verwirrend. Es ist nicht ersichtlich, welcher Fachbeitrag zu Grunde liegt und ob etwaige Aktualisierungen Berücksichtigung fanden.

22. Lieferverkehr / Müllentsorgung

Weder Lieferverkehr noch Müllentsorgung wurden ausreichend analysiert.

Sowohl der geplante Nachversorger als auch der angedachte Bäcker sowie Gastronomie bedürfen regelmäßigen Anlieferverkehrs, teils auch zeitlich parallel. Entlang des 90m langen Areals entlang der Darmstädter Straße befindet sich jedoch lediglich eine Anlieferzone im östlichen Bereich und somit sehr weit weg von Bäcker und Gastronomie. Über den quasi nicht vorhandenen Gehweg kann keine Anlieferung fußläufig erfolgen.

Ebenso wenig wurde der mittlerweile sehr ausgeprägte Paketlieferverkehr bedacht. Bei 76 Wohneinheiten ist diesbezüglich mit einem sehr hohen Aufkommen zu rechnen. Da sich im Markt sehr viele Anbieter tummeln, kann ein „Kommen und Gehen“ über den ganzen Tageszeitraum angenommen werden. Dies wird erhebliche Auswirkungen auf den Verkehrsfluss der B3 haben sowie die Nutzung der Kurzzeitparkplätze durch Paketdienste.

Die geplanten dezentralen Müllsammelstellen werden bei den jeweiligen Müllabholterminen dazu führen, dass eine Vielzahl von Mülltonnen und Müllcontainern auf der Darmstädter Straße den Gehweg versperren. Bei 76 geplanten Wohneinheiten ist mit einer erheblichen Menge an Müllcontainern und gelben Säcken zu rechnen, die gemäß dem aktuellen Konzept, auf dem Gehweg an mehreren Tagen pro Monat (Woche) Platz finden müssen. Dazu kommt der erhebliche Zeitbedarf des Entsorgungsunternehmens, diese große Müllmenge aufzunehmen (Standzeit Müllfahrzeug).

In Summe droht hier in Kombination mit weiteren verkehrlichen Auswirkungen der komplette Verkehrskollaps an der B3.

Einwendung:

- Im Rahmen einer gesamtverkehrlichen Betrachtung muss das Thema Lieferverkehr/Entsorgung eine gesonderte Rolle spielen und untersucht werden. Ergebnisse müssen in die Planung einfließen.

23. Wasserversorgung

Die Begründung zum Bebauungsplan legt dar, dass die vorhandene Bebauung (Bestand) in der Darmstädter Straße mit Trink-, Brauch- und Löschwasser versorgt werden kann. Die neu geplante Bebauung wird als „geringfügig“ angesehen – im Sinne von Siedlungsfläche.

In Anbetracht von 76 neu zu bauenden Wohneinheiten, einem anzunehmenden enormen Bewässerungsbedarf für das „Freiflächenkonzept“ (mangels natürlicher Bodenverhältnisse) sowie der potentiellen Gefahr von Großbrandlagen (dichte Bebauung) besteht die Sorge, dass die Wasserversorgung nicht ausreichend untersucht wurde.

Jedenfalls legt dies die Begründung nahe, da es nicht um „Siedlungsfläche“ geht, sondern um Wasserbedarf für Anwohner von Wohneinheiten nebst baulichen Anlagen. Hier besteht ein gravierender Unterschied.

Benachbarte Grundstücke mögen an die Wasserversorgung angeschlossen sein. Keinesfalls jedoch Gebäude „innerhalb“ des Planänderungsgebietes, wie die Begründung darlegt.

Einwendung:

- Die Wasserversorgung ist nicht ausreichend geprüft.

24. Kanalsystem und Kläranlage

Es ist nicht bekannt, ob die Leistungsfähigkeit des Kanalsystems sowie der Kläranlage hinsichtlich der geplanten Neubebauung überprüft wurde. Da es sich nunmehr um 76 geplante Wohnungen handelt, die auf engstem Raum gebaut werden sollen (Punkteinleitung), muss dies überprüft werden.

Einwendung:

- Eine Analyse und Berechnung der Leistungsfähigkeit des Kanalnetzes sowie der Kläranlage muss erfolgen. Die Ergebnisse müssen analysiert werden und in den Bebauungsplan einfließen.

25. Schalltechnischen Gutachten

Das schalltechnische Gutachten ist unzureichend. Das Gutachten umfasst lediglich das Plangebiet des Bebauungsplanes, nicht jedoch alle angrenzende und gegenüberliegende Grundstücke, auf welche die Bebauung aufgrund ihrer Größe und Massivität einwirkt. Lärm wird hierbei nicht nur durch Verkehr erzeugt, sondern auch durch andere Faktoren wie beispielsweise technische Anlagen. In Bezug auf den Verkehr ist bei der geplanten Tiefgarage und den Stellplätzen auch (und gerade) der Ab- und Anfahrverkehr maßgeblich (vergleiche aktuelle Rechtsprechung).

Die Gesamtauswirkungen der neu geplanten Bebauung im gesamten Gebiet der „Ortsmitte“ sind demnach unbekannt.

Dies betrifft auch öffentliche Räume, in denen sich Menschen bewegen und aufhalten (müssen). Nicht zuletzt betrifft dies Arbeitsstätten gegenüber der neu geplanten Bebauung, inklusive der Arbeitsstätten der öffentlichen Verwaltung.

Einwendung:

- Ein gesamtumfassendes Schalltechnisches Gutachten ist zu beauftragen. Die Ergebnisse sind zu bewerten und entsprechende Maßnahmen vorzusehen.

26. Unnötig große Baufenster und unnötig hohe Geschossflächenzahlen

Der Bebauungsplan-Entwurf „Nördlich der Darmstädter Straße, 1. Änderung“ ermöglicht deutlich größere Baufenster und deutlich höhere Geschossflächenzahlen als die vorgestellte Planung des Investors benötigt (PLU 30.6.2020). Es ist demnach unklar, welche „Planung“ für BürgerInnen und Bürger zwecks Bewertung und Einwendungen herangezogen werden kann.

Im Sinne der Offenlage und Entwurf des Bauplanes sind die Ausnutzungsziffern zu hoch. Siehe hierzu auch vorhergehende Ausführungen.

Im Zusammenhang mit einer Angebotsplanung (wie in diesem Fall) ist es nicht zulässig, Ausnutzungen in einer Art festzulegen, die im späteren Verlauf (ggf. gegen die Intention der Gemeinde) durch die Baugenehmigungsbehörde (und somit den Bauherrn) ausgeschöpft werden können.

Einwendung:

- Die bauliche Ausnutzung ist generell zu hoch und muss auf ein erträgliches, angepasstes Maß reduziert werden. Siehe Ausführungen oben.
- Im Rahmen der aktuellen Offenlage sind die Baufenster und Ausnutzungsziffern zu überprüfen und der vorgestellten Planung anzupassen.

27. Infrastrukturkosten

Durch das Entstehen von 76 Mietwohnungen zu Gunsten eines privaten Investors entstehen erhebliche Aufwendungen für die Gemeinde (Infrastruktur, Kinderbetreuung, Schule usw.).

Obwohl derlei Festlegungen nicht im Rahmen eines Bebauungsplanes getroffen werden können, so ist der Investor im Rahmen des städtebaulichen Vertrags diesbezüglich mit in die Verantwortung zu nehmen. Dies ist im Rahmen von städtebaulichen Verträgen absolut üblich und entsprechende Muster finden sich allerorts.

Einwendung:

- Aufwendungen und Kosten für die Gemeinde durch das private Renditeobjekt sind abzuschätzen und der Investor im Rahmen des städtebaulichen Vertrages in die Pflicht zu nehmen.
- Kosten zugunsten der Investorenrendite und zu Ungunsten der Allgemeinheit sind zu vermeiden.

28. Baustelle und Immission; Auswirkungen

Aufgrund der Größe des Bauvorhabens ist mit extremen Belastungen hinsichtlich Lärm, Erschütterungen sowie Schmutz für die direkten Anlieger des Areals zu rechnen. Darüber hinaus ist mit einer starken Beeinträchtigung der Anlieger und Geschäfte auf beiden Seiten der Darmstädter Straße zu rechnen. Schäden sowohl an Privateigentum sowie auch an Eigentum der Allgemeinheit sind zu erwarten. Dies kann vor allem auch denkmalgeschützte Gebäude in der Steingasse, entlang der Darmstädter Straße aber auch das Rathaus betreffen.

Insbesondere bei Großvorhaben in der Nachbarschaft sensibler Bereiche, welche hier definitiv vorliegen, ist es geboten, dass die Entstehung und Vermeidung von Baulärm spezifisch geplant und der Bauaufsichtsbehörde ein gesondertes Baustellenlärmkonzept vorlegt, in dem alle Lärminderungsmaßnahmen dargestellt sind. Welche Immissionsrichtwerte in den einzelnen Gebietstypen zu beachten sind, ergibt sich aus der die Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Schutz vor Baulärm -Geräuschimmissionen (AVV Baulärm). Diesbezüglich wird auch auf § 10 HBO und insbesondere HEBO zu § 10 HBO verwiesen.

Wir sind der Meinung, dass derlei Betrachtungen bisher in keinster Weise erfolgt sind.

Aufgrund von einer anzunehmenden starken Beeinträchtigung der Verkehrskapazität der B3 während der gesamten Bauzeit (Baustellenverkehr, Baustelleinrichtung ec.), ist mit starkem Ausweichverkehr auf Nebenstraßen zu rechnen, die ggf. nicht für derlei Belastungen ausgelegt sind; weder hinsichtlich Kapazität noch Breite oder gar Belastbarkeit des Straßenbelages. Die Kapazität der B3 für Schwerverkehr sowie ÖPNV könnte teilweise aufgrund der Verkehrsbelastung sowie Engstellen durch die Baustelle komplett einbrechen.

Der zu erwartende Baustellenschwerverkehr wird die B3 stark belasten und vermutlich Schäden am Straßenbelag bis hin zu Schäden an Leitungen im Straßenraum verursachen. Starke Erschütterungen

können Schäden an Gebäuden verursachen. Eine gesonderte Baugrubensicherung entlang der B3 muss geprüft werden.

Weiterhin ist unklar, inwieweit anfallendes Baugrubenwasser entwässert werden könnte.

Einwendung:

- Mögliche Auswirkungen der Bebauungsplanung und des daraus resultierenden Bauvorhabens wurden nicht berücksichtigt und müssen im Rahmen der Bauleitplanung erneut überprüft werden.