

64404 Bickenbach

und

64404 Bickenbach

und

64404 Bickenbach

An  
Gemeinde Bickenbach  
Dramstädter Straße 7  
64404 Bickenbach

**Bebauungsplan „Nördlich Darmstädter Straße, 1. Änderung  
-Einwendung-**

Sehr geehrter Herr Bürgermeister,  
sehr geehrte Damen und Herren Gemeindevorstände,  
sehr geehrte Damen und Herren Gemeindevertreter,

hiermit erheben wir fristgerecht Einwendungen zu dem Bebauungsplan „Nördlich Darmstädter Straße, 1. Änderung“, angekündigt am 15. 7. 2020 und offengelegt ab dem 27. 7. 2020.

Bevor wir konkret auf den Bebauungsplan eingehen, möchten wir ausdrücklich das bisherige Verfahren kritisieren. Es gab erneut keine Beteiligung der Bürger an der Entwicklung der baulichen Lösung für die Ortsmitte. Bürgerbeteiligung bedeutet Bürger am Entscheidungsprozess inhaltlich zu beteiligen und Ihnen Gehör zu verschaffen. Die gesetzlich vorgeschriebene Möglichkeit gegen einen Bebauungsplan Einwendungen vorzubringen ist etwas anderes. Über Einwendungen zu einem Bebauungsplan entscheiden nämlich nicht Bürger, sondern Gemeindevertreter. Zu der von dem SPD-Fraktionsvorsitzenden gemachten Aussage das nächste Verfahren würde anders aussehen, muss leider festgestellt werden, dass keine Änderung erfolgte. Es passierte überhaupt nichts. Es wurde keine Bürgerversammlung durchgeführt, über den Sachstand auf dem Neujahrsempfang nicht berichtet und es erfolgten keine Informationen über Mitteilungen oder auf der Homepage der Gemeinde

Bis heute wurden nur vereinzelt Grundrisszeichnungen zur Planung des Investors und Bauträgers von der Gemeinde veröffentlicht. Wesentliche Pläne zur Beurteilung der Planung des Investors, wie Ansichten, Schnittzeichnungen, Freianlagenpläne und Abstandsflächenpläne werden bis heute der Öffentlichkeit vorenthalten.

Eine Einhaltung des Datenschutzes ist kein Argument. Für den Bürgermeister wäre es ein Leichtes gewesen die Zustimmung des Investors zu erlangen die komplette Planung veröffentlichen zu dürfen.

Wir kritisieren außerdem, dass wieder kein Massenmodell zur Bebauung zur Verfügung steht. Für uns ist es dabei unerheblich, ob auf Grundlage der Planung des Investors erstellt oder nach den Baumassen des Bebauungsplans. Für alle wäre es ein taugliches Element, um Baumassen, Abstände zwischen Baublöcken und Höhen verstehen zu können. Vor diesem Hintergrund sind wir für die erstellten Fotomontagen sehr dankbar, die Architekten im Auftrag der Bürgerinitiative Ortsmitte Bickenbach mit viel Sachverstand erstellt haben.



Die Fotomontagen als falsch anzugreifen, in dem kritisiert wird, es würden Rücksprünge fehlen und die Baukörper seien grau dargestellt, zeugt nur von einem fehlenden Sachverstand. Die Rücksprünge sind enthalten, aber zur Beurteilung, welche Baumassen entstehen sollen, vernachlässigbar. Neutrale Farben werden in professionell durchgeführten Verfahren eingesetzt, um gerade nicht durch beschönigende Applikationen von den Baumassen abgelenkt zu werden.

Die Fotomontagen basieren auf dem Bebauungsplan und enthalten noch nicht einmal den zulässigen Baukörper im Teilgebiet 1.4 und die nach dem Bebauungsplan zulässigen Dachaufbauten.

Da keine Bürgerbeteiligung stattgefunden hat und nicht davon gesprochen werden kann, dass der Bebauungsplan auf breiter gesellschaftlicher Basis beruht, kommen der Gemeindevertretung und dem Bürgermeister mit seiner Verwaltung eine besondere Rolle bei der Festlegung der Ziele für die neu zu gestaltende Ortsmitte zu.

Wir wollen nicht sagen, dass das Wohl und Weh von Bickenbach von der Bebauung der Ortsmitte abhängt. Da ist aber schon was dran. Die Bedeutung einer guten Planung und Bebauung eines solch großen Plangebietes im Ortskern, dürfte unbestritten sein.

Deshalb haben die Gemeindevertreter und der Bürgermeister eine hohe Verantwortung in dieser Angelegenheit und sollten sich ihrer Verantwortung bei der Behandlung der Einwendungen zum Bebauungsplan bewusst sein. Wir verstehen durchaus, dass sich die Gemeindevertreter dabei auf die fachliche Kompetenz der Gemeindeverwaltung stützen können müssen, die fachlichen Expertisen des Planerstellers und der Fachgutachter.

Bei diesem Verfahren muss sich jeder Gemeindevertreter bewusst machen, dass Planer und Fachgutachter in weiten Teilen nur das Teilgebiet, das der Investor besitzt, bearbeitet haben und oft von der Planung des Investors sprechen und nicht von dem offengelegten Bebauungsplan. **Die Gemeindeverwaltung mit dem Bürgermeister und die Gemeindevertretung haben jedoch die weitreichenden Belange der Gemeinde und seiner Bürger im Verfahren zu berücksichtigen und nicht irgendwelche partikularen Interessen eines Investors zu würdigen.**

Wir appellieren daher an die Gemeindevertreter die Stellungnahmen des eingeschalteten Planers und der Fachgutachter zu den Einwendungen nicht einfach hinzunehmen und nicht zu hinterfragen. **Die Gemeindevertreter sollten sich nicht scheuen und verlangen zu den Stellungnahmen des Planers bezüglich der Einwendungen eine zweite unabhängige Meinung durch Fachleute einzufordern, die von der Gemeinde unmittelbar begleitet werden.** Die Tragweite der zu treffenden Entscheidungen ist uns sehr bewusst. Wir beneiden die Gemeindevertreter nicht, wissen aber, dass durch die vorgeschlagene Vorgehensweise einem ehrenamtlich tätigen Gemeindevertreter Hilfen an die Hand gegeben werden, um sachgerecht im Interesse der Gemeinde handeln zu können.

Es reicht nicht aus, dem Planer und den Fachgutachtern zu vertrauen, die lediglich unter dem Gesichtspunkt Einwendungen prüfen, ob diese einer formalrechtlichen oder sonstigen rechtlichen Qualität standhalten, damit ein Bebauungsplan rechtlich nicht angegriffen werden kann und die Planung des Investors keiner Änderung zugeführt werden muss.

Auch wenn von einem Angebotsbebauungsplan gesprochen wird, welchen es interessanterweise im Baugesetzbuch nicht gibt, muss es der Gemeinde um das Wohl seiner Bürger und die zukünftige Entwicklung des Ortes ausschließlich gehen. Sie, sehr geehrter Herr Bürgermeister, können für eine sachgerechte und objektive Vorbereitung der Beratungen durch die Gemeindegremien sorgen, so dass die Gemeindevertreter in ihrer Funktion als Entscheider eine gute Grundlage erhalten.

Ihnen, sehr geehrte Gemeindevertreter kommt außerdem die Aufgabe zu, eine nicht durchgeführte Bürgerbeteiligung bei der Konzeptfindung für die zukünftige Ortsmitte auszugleichen. Würdigen Sie

daher bitte alle vorgebrachten Einwendungen von Bürgern. Lassen Sie es nicht zu, dass die Stellungnahmen des Planers und der Gutachter nur und ausschließlich darauf abzielen, das Bauprojekt des Investors in dem Bebauungsplan für die Ortsmitte abzusichern.

Beachten Sie bitte, dass der vorliegende Bebauungsplan über die vorgestellte Planung des Investors hinausgeht und einem Eigentümer zusätzliche Bebauungsmöglichkeiten eröffnet und einige der angeblichen Vorzüge der Planung des Investors weder im städtebaulichen Vertrag, noch im Bebauungsplan abgesichert wurden. So ist nicht sichergestellt, dass im Erdgeschoss im Teilgebiet 1.1 ein Nahversorger eingerichtet werden muss, ein Bäcker und ein Café. Das hochwertige Stapelsystem der Firma Wöhr für PKWs wurde in dem Bebauungsplan nicht verbindlich vereinbart und auch nicht in dem städtebaulichen Vertrag. Auch ist nicht gesichert, dass nur eine eingeschossige Tiefgarage errichtet wird und die Anzahl von Wohnungen auf 76 Einheiten beschränkt ist.

Lassen Sie sich bitte nicht einreden, dass der städtebauliche Vertrag nicht geändert werden könnte. Der städtebauliche Vertrag enthält eine Öffnungsklausel.

Prüfen Sie daher bitte sorgfältig und nehmen Sie bitte als gewählte Vertreter der Bürger von Bickenbach deren Interessen wahr. Sie sind autonom in Ihrer Entscheidung.

Der Bebauungsplan schlägt eine falsche Richtung ein, das dahinterliegende Planungskonzept des Investors, das bis heute leider nur unvollständig vorliegt, ist nicht geeignet eine funktionierende Ortsmitte zu schaffen, benachteiligt Anwohner und birgt in hohem Maße Nachteile in der Zukunft. Lassen Sie das nicht zu!

Zu den Einwendungen:

## **1. „Urbanes Gebiet“**

Die Festsetzung eines „Urbanen Gebiets“ ist falsch und nicht zulässig. Nach der Ausschussempfehlung vom 30.1.2017 zum Gesetzentwurf wurde auf Folgendes hingewiesen: „die Ausweisung von urbanen Gebieten soll nur zur städtebaulichen Neuordnung von bereits bebauten Gebieten in Ballungsräumen mit über 100.000 Einwohnern und eine Bevölkerungsdichte von mehr als 1000 Einwohnern pro Quadratkilometer oder in durch Rechtsordnung und nach Paragraph 556D Abs. 2 des Bürgerlichen Gesetzbuches ausgewiesenen Gebieten mit angespannten Wohnungsmärkten erfolgen.“

Auch wenn diese im Ausschuss angesprochene Einschränkung keinen Eingang in das Gesetz (BauNVO) fand, gibt die Empfehlung jedoch wichtige Hinweise, worauf ist bei der Ausweisung eines „Urbanen Gebietes“ ankommt.

Bickenbach hat keine städtische Struktur, nicht einmal im Bereich der Ortsmitte. Es gibt auch keine wie auch immer geartete Gemengelage, die auf städtische Strukturen Hinweise gibt. Eine Absicht in Richtung der Schaffung einer städtischen Struktur für den Ort wurde bisher weder offiziell verlautbart, noch wurde in der Begründung zum Bebauungsplan ein solcher Wille beschrieben.

Es ist deshalb allein schon aus vorgenanntem Grund von der Ausweisung eines „Urbanen Gebietes“ Abstand zu nehmen. Sollte die Mehrheit der Gemeindevertreter dem nicht folgen und diese Einwendung zurückweisen, sollten sich die zustimmenden Gemeindevertreter sehr bewusst sein, dass sie den Absichten, die diese Gebietskategorie zum Ziel hat, Vorschub leisten, die Bebauungen und Nutzungen zulässt, die eindeutig in Richtung Verstädterung des Ortes gehen. Das ist weder angemessen, nachvollziehbar und sollte auch kein politischer Wille sein. Es würde auch eine Chance für eine ortsverträgliche zukunftsorientierte Bebauung vertan. Stattdessen würde eine hochdichte, städtische (urbane) Struktur, Bebauung und Nutzung Platz greifen. Das wäre schädlich für Bickenbachs positive Entwicklung, dessen Zukunft und hätte erhebliche negative Auswirkungen auf die unmittelbare und mittelbare Umgebung.

Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden gerade durch die Ausweisung des gesamten Gebietes als „Urbanes Gebiet“ nicht erreicht. Der Planersteller hat sich unverständlicherweise nicht einmal die Mühe gemacht das Plangebiet im Sinne des Paragraph 1 Abs. 4 Satz 1 BauNVO zu gliedern. Nach der Gebietskategorie „Urbanes Gebiet“ können neben Wohngebäuden, auch Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, sowie Gewerbebetriebe errichtet werden. Es wurden lediglich schalltechnische Begutachtungen zum Verkehr vorgenommen, jedoch keine Prüfung der Auswirkungen bei vorgenannten Nutzungen im Plangebiet auf die bereits dort befindlichen Bebauungen und für die umgebenden Grundstücke. Es wurden auch keine der vorgenannten Nutzungen in dem Bebauungsplan ausgeschlossen, auf Teilbereiche beschränkt, auch ggf. hinsichtlich ihrer Größe. Es können solche Nutzungen mit ihren Emissionen im gesamten Plangebiet in den Baufenstern nicht ausgeschlossen werden. Insofern ist der Bebauungsplan auch in diesem wichtigen Gesichtspunkt problematisch und unzulänglich.

## **2. Bebauungsplan und Investorenplanung**

Im PLU-Ausschuss am 30. 6. 2020 und in der Gemeindevertretungssitzung am 2. 7. 2020 wurde nur vordergründig offiziell der Bebauungsplan „Nördlich der Darmstädter Straße, 1.Änderung“ behandelt. De facto wurde die Planung des Investors vorgestellt und behandelt. Es musste der Eindruck entstehen, dass es um die Planung des Investors ging, denn nahezu ausschließlich wurde zu der Planung des Investors vorgetragen und nicht zu dem Bebauungsplan für die Ortsmitte. Das führt unweigerlich zu der Frage, ob einer privaten Vorstellung einer Bebauung zum Durchbruch verholfen werden soll.

Der Bebauungsplan geht in wesentlichen Festsetzungen für die Teilgebiete 1.1 und 1.2 über die Planung des Investors hinaus und formuliert nur sehr wenige Bedingungen, die allerdings auf die Vorstellungen des Investors zurückgeführt werden können. Ein Bürger kann nicht ohne weiteres erkennen, dass der Bebauungsplan nicht identisch ist mit den vorgetragenen Planungsabsichten eines Investors. Er kann daher irrig zu der Annahme gelangen, dass die vorgestellte Planung des Investors identisch ist mit dem Bebauungsplan, wenn ständig und nahezu ausnahmslos über die Vorzüge der Planung des Investors offiziell etwas verlautbart wurde. Auf den Unterschied hätte in der Offenlegung ausdrücklich aufmerksam gemacht werden müssen. Auch in der Begründung gibt es keine Hinweise. Ganz im Gegenteil gibt es dort viele Bezüge zu der Planung des Investors. Das ist so nicht zulässig. Gegenstand des Bauleitverfahrens ist ein Bebauungsplan und nicht die Planung des Investors.

Auch die erfolgten Äußerungen der Gemeinde als Plangeber verstärkten leider einen solchen Eindruck und können irriige Annahmen auslösen. Die der Gemeinde obliegende Hinweispflicht wurde nicht hinreichend nachgekommen. Es ergibt sich ein erheblicher Klarstellungsbedarf in den Gremien und Nachbesserungsbedarf an den Unterlagen.

## **3. Geschossflächen (GFZ)**

Die ausgewiesenen Geschossflächenzahlen (GFZ) gehen über die Maße der baulichen Nutzung der Investorenplanung hinaus. Eine Begründung erfolgte nicht. Die Gemeinde muss endlich klarstellen, was sie zulassen möchte, die Investorenplanung oder eine Planung mit höheren Ausnutzungsziffern.

Es gibt keine Hinweise oder eine Regelung, etwa in dem städtebaulichen Vertrag, dass die Gemeinde an der erneuten Wertschöpfung durch höhere bauliche Ausnutzungen finanziell partizipiert. Man könnte meinen, für das Teilgebiet 1.1 und 1.2 soll dem Investor ein weiterer finanzieller Vorteil verschafft werden. Objektiv wird durch die nun vorgesehene Ausweisung als „Urbanes Gebiet“ und die noch einmal angehobene zulässige Ausnutzung der Bodenwert höher.

Dabei ist zu beachten, dass die in einem Bebauungsplan festgesetzte Geschossigkeit ein Nichtvollgeschoss zulässt, wenn es nicht ausdrücklich ausgeschlossen wird. Für die Teilgebiete 1.1 und 1.2

erfolgte keine Beschränkung. In eine Wertermittlung von Grundstücken sind Nichtvollgeschossflächen zu berücksichtigen.

Die Geschossflächenzahlen (GFZ) sind viel zu hoch und unangemessen für den Ortskern in Bickenbach und deshalb schädlich für eine nachhaltige Entwicklung des Ortes. Eine GFZ von 2,0 lässt Bauvolumen zu, die in keinem Verhältnis zur Größe der umgebenden kleinteiligen und niedrigen Bebauungen stehen. Eine angemessene Einfügung in das Umfeld ist vorgeschrieben. Ein ausschließlicher Bezug auf ein zu knappes Wohnungsangebot als Begründung für eine Ausnahme ist unzureichend und erscheint willkürlich, da ein zu knappes Angebot für die Art der geplanten Wohnungen nicht besteht. Die Gemeindevertreter sollten sich vor Augen führen, dass sich ein erhebliches Risiko ergeben könnte, wenn sich zeigen sollte, dass am Markt vorbei gebaut wurde und sich das später in einer sehr teuren kommunalen Flächensanierung rächen würde.

Angemessen, richtig und vollkommen ausreichend, sowohl hinsichtlich der Ausnutzung, als auch hinsichtlich zulässiger Nutzungen, ist die Gebietskategorie nach Paragraph 17 Abs. 1 BauNVO „Allgemeine Wohngebiete (WA)“. Damit sind auch in ausreichendem Maße gewerbliche Nutzungen zulässig.

Nur so werden Bedingungen für eine zukunftsorientierte und nachhaltig dauerhafte, somit risikoarme Nutzung geschaffen und nachteilige Auswirkungen für Bewohner und Umwelt im Plangebiet in der Umgebung in Grenzen gehalten.

Es wird darauf hingewiesen, dass nicht der Moment zählt, sondern die zukünftig zu erwartenden Anforderungen und Einflüsse durch den Klimawandel Rechnung zu tragen ist.

#### **4. Baulinien und Rücksprünge Teilgebiet 1.1**

Das mit einer Baulinie versehene Teilgebiet 1.1 mit einer weit über 50 m hinaus zulässigen geschlossenen Bebauung führt mit den zulässigen vier Geschossen und der maximalen Höhe von fast 14,00m zu einer schluchtenähnlichen Ausbildung der Darmstädter Straße im Plangebiet des Bebauungsplans. Auch die geforderten Einschnitte alle 30 m, die im Bebauungsplan dann sogar mit einem Abstand von 45m eingetragen wurden, können nicht darüber hinwegtäuschen oder dafür sorgen eine gute städtebaulich verträgliche Situation für die Ortsmitte zu schaffen. Das Ziel der Schaffung einer „Neuen Mitte“ kann damit nicht erreicht werden. Wo soll die „Neue Mitte“ sein? Es gibt keinen öffentlichen Raum für einen Aufenthalt von Personen. Es gibt nur Straße, PKW-Stellplätze und einen schmalen Gehweg an einem eng an die Straße herangerückten Baukörper. Der in dem vormals erstellten Bebauungsplan immerhin enthaltene erdgeschossige Rücksprung wurde von der Gemeinde aufgegeben. Eine Begründung, was die Gemeinde zur Zurücknahme bewogen hat, wurde nicht abgegeben. Es erscheint nicht abwegig, dass einem Wunsch des Investors Rechnung getragen wurde.

Die Auswirkungen dieser enormen geschlossenen Wohnbebauung, die dicht an der Straße heranrückt, in Bezug auf Lärm und Schadstoffemissionen auf die Bewohner und Nutzungen, die im Teilgebiet 1.1 möglich sind, wurden nur unzureichend untersucht. Außerdem und insbesondere wurden die Auswirkungen dieser zulässigen dichten Bebauung eng an der Darmstädter Straße nicht für die Bebauungen auf der gegenüberliegenden Seite der Darmstädter Straße untersucht.

Es ist zudem auf die Südausrichtung des großen nahezu 90 m langen Gebäuderiegels hinzuweisen. Es dürfte bekannt sein, dass eine ausschließliche Ausrichtung von Wohn- und sonstigen für das Wohlbefinden wichtigen Aufenthaltsräumen nach Norden gesundheitliche Probleme auslösen können. Dem darf kein Vorschub geleistet werden durch bauleitplanerische Festsetzungen, da es auch die Gefahr heraufbeschwören kann, dass in einem bauordnungsrechtlichen Verfahren Bauplanungen, die auf solchen Festsetzungen basieren, dennoch nicht genehmigungsfähig sind. Eine Ausrichtung von Aufenthaltsräumen für Wohnungen nach Süden ist nach dem derzeit vorliegenden Bebauungsplan nur

eingeschränkt zulässig, da eine solche Ausrichtung zu gesundheitlichen Beeinträchtigungen führen könnte. Öffensbare Fenster oder offene Balkone verbieten sich oder werden sogar ausgeschlossen. Technische Einrichtungen, wie Zwangsbelüftungen, sind kein Ersatz. Die gesetzlichen Anforderungen an die Schaffung von Aufenthaltsräumen können somit nicht erfüllt werden.

Die Gefahr von gesundheitlichen Beeinträchtigungen könnte sich außerdem durch die Unterschreitung von Abstandsflächen ergeben und ist deshalb schon in der Bauleitplanung auszuschließen. Das ergibt sich aus Festlegungen im Bebauungsplan für den Bereich der Grundstücke Nr. 11 und 13 in der Darmstädter Straße. Die Baulinie, an die heran gebaut werden muss, in Verbindung mit den zulässigen Geschossen führt zu einer Unterschreitung von einzuhaltenden Abstandsflächen nach der Hessischen Bauordnung (HBO).

In dem Bebauungsplan wird ein Rücksprung für Treppenhäuser von mindestens 2 m verlangt, für ein Staffelgeschoss jedoch nur von 1 m. Wir hoffen, dass eine Vorstellung davon existiert, welche architektonische Wirkung eine solche Ausführung in einer Fassade haben würde.

Die Bebauung ist aus vorgenannten Gründen zurückzusetzen. Es gibt verschiedene Möglichkeiten der Lösung. Eine davon ist die geschlossene Bebauung aufzugeben und in Anlehnung an die typische vorhandene Struktur Baukörper in offener Bauweise vorzusehen. Es ist auch nach entsprechender Untersuchung eine zurückgesetzte geschlossene Bebauung vorstellbar.

Die Zurücknahme und eine geschickte Gestaltung der Baukörper bietet in jedem Fall Gewähr, dass Schall- und Schadstoffemissionen weniger stark als Belastungen für die Anwohner an der Darmstädter Straße auftreten, Belichtung, Besonnung und Bebauung besser sind und damit eine bessere Aufenthaltsqualität für die Räume und seine Bewohner ermöglicht wird. Und es wird der öffentliche Raum geschaffen, der unabdingbar ist für eine funktionierende Ortsmitte.

## **5. Sonstige Abstandsflächenunterschreitungen**

Auch westlich wurden Abstandsflächen zu dem Grundstück Darmstädter Straße 2 nicht eingehalten. Die nach den Vorstellungen des Investors geplante Bebauung liegt in der Abstandsfläche des Nachbargrundstücks 67/1. Die dort vorhandene Grenzbebauung löst Abstandsflächen auf dem Teilgrundstück des Investors für seine Bebauung und die Tiefgaragenausfahrt aus. Die vorgestellte Planung des Investors lässt sich daher schon deshalb in der vorliegenden Fassung nicht realisieren. Die geplante Bebauung muss außerdem weiter zurückgenommen werden, da auch die Bebauung des Investors Abstandsflächen auslöst. Nach der HBO dürfen sich Abstandsflächen nicht überlappen. Der Bebauungsplan ist deshalb falsch, da er in dem Bereich Baugrenzen mit Abständen von lediglich 3,00m zur vorhandenen Bebauung ausweist und ein Tiefgaragenausfahrtsbauwerk in der Abstandsfläche der vorhandenen Bebauung zulässt. Wir weisen darauf hin, dass die vorhandene Grenzbebauung keine Brandwand ist. In der Wand befinden sich Fenster.

## **6. Höhenbezugspunkt Tiefgarage**

Die angegebene Höhenkote mit 105,07 über NN verstehen wir als die fertige Oberkante der Tiefgarage, also inklusive Abdichtung und Aufbau und nicht als Maß der reinen baulichen Konstruktion der Tiefgarage mit oder ohne Abdichtung, je nach Ausführung. Das bedeutet nach dem Bebauungsplan, dass die Deckenkonstruktion der Tiefgarage durchgängig ausgeführt sein müsste in den nicht überbauten Flächen. Bei einer Aufbauhöhe von 80 cm, um die vorgeschriebenen Bäume auf der Tiefgarage pflanzen zu können, ergibt sich zur Darmstädter Straße ein Höhenunterschied von 1,6m. Bei einer Geschosshöhe einer 1-geschossigen Tiefgarage mit einem Stapelsystem von ca. 5m, entsteht inklusive Aufbau und der Bodenplatte eine Baugrubentiefe von min. 7m. Es fehlt in dem Bebauungsplanverfahren eine Untersuchung, ob durch einen solchen Eingriff in den Boden eine Beeinflussung

von Grundwasserströmen zu erwarten ist, da möglicherweise auch eine Grundwasserhaltung notwendig werden könnte.

## **7. Die Höhe baulicher Anlagen, Dach- und Technikaufbauten**

Für das Teilgebiet 1.1 wird die Gebäudehöhe auf ein Maß von 13,64 m begrenzt. Es werden jedoch Dachaufbauten zugelassen, so dass etwa durch Aufzugsüberfahrten und Technikeinhausungen, die der Investor bereits angekündigt hat, eine Gebäudehöhe von 16,14 m (!!!) erreicht werden kann. Losgelöst von der Frage der Einhaltung von Abstandsflächen und der Frage, in welchem Umfang deshalb die technischen Aufbauten mit seinen Aufstellflächen, Wartungsgängen und Kanälen und Rohrleitungen die gewünschte extensive Begrünung reduzieren, ist eine solche Ausnahme für eine Ausführung von Dachaufbauten aus städtebaulichen Gründen abzulehnen. Es verstärkt die Abkehr einer angemessenen städtebaulichen Einfügung in den Ort und der schluchtenähnlichen Ausbildung der Darmstädter Straße in dem Bereich des Plangebiets. Technisch ist es lösbar ohne Dachaufbauten auszukommen, so dass durchgehende Dachflächen für eine extensive Begrünung genutzt werden können. Technische Anlagen, insbesondere raumluft- und kältetechnische Anlagen, sind häufig auch ein dauerndes Ärgernis durch Geräuschemissionen, die sich vermeiden lassen, in dem solche technischen Anlagen nicht außen aufgestellt werden dürfen. Mit einem Verweis auf die Einhaltung technischer Vorschriften würde sich die Gemeinde nur vordergründig eines Problems entledigen können. Bei einem Auftreten von Beschwerden müssen sehr oft Kommunen nämlich tätig werden, da Bauvorschriften nicht beachtet wurden. Der ohnehin bereits hochgradig durch Lärm belastete Ortskern darf außerdem nicht weiteren Lärmquellen ausgesetzt werden und eine zusätzliche Belastung erfahren.

## **8. Wertabschöpfung**

Der vorliegende Bebauungsplan erhöht die bauliche Ausnutzung um ein Vielfaches gegenüber dem gültigen Bebauungsplan vom 13.7./14.9.1993. Die GFZ wird für die Teilgebiete 1.1 und 1.2 auf ein Maß von 2,0 erhöht. Damit kann eine zusätzliche Bruttogeschossfläche (BGF) von ca. 4.950m<sup>2</sup> inklusive von Nichtvollgeschossflächen geschaffen werden. Der Grundstückswert steigt damit erheblich. Es wurde von der Gemeinde keine Wertabschöpfung eingeplant oder ein sonstiger geeigneter Ausgleich mit dem Grundstückseigentümer herbeigeführt. Die in dem städtebaulichen Vertrag enthaltenen 10 mietpreisgebundenen Wohnungen stellen bei einem Mietansatz von netto 9,90 € pro m<sup>2</sup> ohne Nebenkosten keinen Ausgleich dar. Die Wertabschöpfung wäre möglich und zulässig gewesen oder ein sonstiger Ausgleich. Durch die geplante Bebauung auf dem Teilgebiet 1.1 und 1.2 werden Infrastrukturmaßnahmen notwendig, z.B. für Kitas, Schulen, Verkehrsmaßnahmen und Abwassereinrichtungen. Der Hinweis, dass der Erwerber der Flächen des Teilgebietes 1.1 und 1.2 unter der Erwartung der Bebaubarkeit nach seinen Plänen Grundstücke erworben habe (siehe Darmstädter Echo, Aussage Herr Petersmann) ist hoffentlich nicht in der Weise zutreffend, dass von Seiten der Gemeinde dem Investor Zusicherungen einer höheren Bebauung gemacht wurden.

Da wir das nicht annehmen, jedoch die Kostenauswirkungen auf die Gemeinde erheblich sind und keine Wertabschöpfung oder ein sonstiger Ausgleich vereinbart wurde, ist auch deshalb die bauliche Ausnutzung auf eine GFZ von 1,4 zurückzunehmen. Die Übernahme der resultierenden Infrastrukturmaßnahmen aus der zulässigen Bebaubarkeit ist letztlich für die Bürgerschaft und die Steuerzahler nicht vertretbar. Eine merkliche Steigerung von Steuereinnahmen durch die geplante Bebauung ist nicht zu erwarten.

## **9. Ziel und Zweck der Planung**

Bereits unter dem ersten Absatz der Begründung vom Juni 2020 wird ein grundsätzlicher Fehler dieses Bebauungsplans offensichtlich. Erläutert wird, dass es Zweck des Bebauungsplanes ist, für eine zweigeschossige Wohnbebauung im rückwärtigen Teil des Grundstücks Nummer 64/3 zu sorgen und eine mehrgeschossige Bebauung an der Darmstädter Straße sowie eine Tiefgarage auf diesem



Flurstück. Keine Erwähnung finden die überplanten zum Bebauungsplan gehörenden Teilbereiche 1.3 und 1.4. Das Verfahren ist deshalb falsch aufgesetzt, denn es geht im Kern nur und fast nahezu durchgängig um die Darlegung und Herleitung der Maßnahme des Investors und nicht um eine Begründung des Bebauungsplans, um den es selbstverständlich und ausschließlich gehen müsste. Darin liegt ein Irrtum und zeigt die Problematik der Verfahrensweise der Gemeinde. Erkennbar ist, dass Aufgabenstellungen für den Bebauungsplan vom Investor formuliert, beauftragt und gesteuert wurden und nicht von der Gemeinde, die dafür originär zuständig gewesen wäre.

Ohne einer rechtlichen Prüfung vorgreifen zu wollen, zeigt die Vorgehensweise in vielen Punkten deshalb Unvollständigkeiten, denn notwendige Prüfungen, Untersuchungen und beschriebene Planungsziele beziehen sich nahezu ausschließlich auf die Teilgebiete 1.1 und 1.2 und die Planung des Investors. Es wurden Belange der Teilgebiete 1.3 und 1.4 nicht einbezogen und geprüft bzw. vernachlässigt, und können daher keinen Eingang in den Bebauungsplan gefunden haben, da keine Ergebnisse vorliegen. Daran leidet der Bebauungsplan grundsätzlich, ist unzureichend und muss überarbeitet werden.

## **10. Regionalplan und umweltschutzrechtliche Prüfung**

Der Regionalplan Südhessen fordert als Grundsatz eine Einfügung in das Landschaftsbild und in historische Ortsbilder. Es sollen keine vermeidbaren Veränderungen erzeugt werden (siehe G3.4.1-8). An dem Luftbild (siehe oben) wird die Baumasse deutlich und eine nicht vorhandene Maßstäblichkeit, so dass keine angemessene Einfügung in das vorhandene Ortsbild erreicht werden kann. Das sind auch keine unvermeidbaren Veränderungen zur Entwicklung des Ortskerns. Der Grundsatz G3.4.1-8, der auch eine Aussage enthält, dass es auch um die Ausweisung von Baugebieten in bereits vorhandenen Strukturen geht, wird damit verletzt.

Es könnten in dem Plangebiet weit mehr als 100 Wohneinheiten pro 1 Hektar errichtet werden. Ein sparsamer Umgang mit Flächen ist zwar vom Grundsatz richtig. Dennoch muss der Zweck und das Ziel einer geordneten städtebaulichen Entwicklung des Planbereichs erfüllt werden. So darf eine bauliche Verdichtung nicht zu Lasten gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnissen gehen. Gebäudebelichtung, Durchlüftung, thermische Belastung, Lufthygiene und grüne Freiräume sind zu berücksichtigen, gerade auch angesichts der zunehmenden Auswirkungen des Klimawandels. Der eingeschlagene Verfahrensweg schließt eine umweltschutzrechtliche Prüfung nicht generell aus. Die besonderen Umstände sind entscheidend. Das ist in der Ortsmitte und dem Plangebiet der Fall. Das geplante hohe Maß der Verdichtung nach dem Bebauungsplanentwurf mit dem hohen Maß versiegelter Flächen, wenigen Grünräumen, Bäumchen auf einer Tiefgaragendecke und geringen Grundwasserauffüllräumen machen eine umweltschutzrechtliche Prüfung unumgänglich.

Eine bauliche Verdichtung, zumal in der gewählten Größenordnung, darf nicht zu Lasten gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnissen erfolgen. Wir meinen ausdrücklich das gesamte Quartier und mindestens die dem Plangebiet gegenüberliegenden Bebauungen an der Darmstädter Straße. Gebäudebelichtung, Durchlüftung, thermische Belastung, Lufthygiene und grüne Freiräume sind angesichts der Auswirkungen des Klimawandels richtig zu beurteilen und Maßnahmen qualifiziert festlegen. Das ist nur mit Hilfe fundierter umweltbezogener Erhebungen zu dem Bebauungsplankonzept möglich.

In dem Urteil des Hessischen Verwaltungsgerichtshofes vom 24. 5. 2019 zu dem vormaligen Bebauungsplan für die Ortsmitte geht das Gericht irrtümlich davon aus, dass die das Plangebiet umgebenden Grundstücke bereits hochgradig versiegelt sind und sieht deshalb von der Notwendigkeit einer Untersuchung von kleinlimatischen Verhältnissen und eine Einbeziehung in die Abwägung als nicht anzustellen ab. Es bedeutet im Umkehrschluss allerdings, dass der Hessische Verwaltungsgerichtshof es durchaus als gerechtfertigt ansieht, sich mit den kleinlimatischen Verhältnissen auseinanderzusetzen. Wir meinen, dass das insbesondere durch die nun noch einmal erhöhte bauliche Ausnutzung und etwa die nicht beschränkte Größe der Tiefgarage, sowie zu erwartenden technischen Einrichtungen

für Kühl- und Lüftungseinrichtungen von Gewerbeeinheiten und Wohnungen, sowie den zunehmend steigenden Durchschnittstemperaturen gerechtfertigt und erforderlich ist, Umwelt- und Klimaschutzuntersuchungen anzustellen. Nur so können die verschiedenen Belange der angrenzenden Grundstückseigentümer vollständig und richtig erfasst und gegen öffentliche Belange abgewogen, die richtigen Festlegungen getroffen werden.

Der Verweis in der Begründung auf die nach dem Regionalplan anzuwendende bauliche Dichte von maximal 45-60 Wohneinheiten je Hektar ist richtig. In dem neuen Bebauungsplan wurde dagegen aber in Gänze auf eine Festsetzung einer maximalen Anzahl von Wohneinheiten verzichtet. In dem für unwirksam erklärten Bebauungsplan gab es eine Anzahl von maximal 55 Einheiten. In der Begründung wird auf von dem Investor geplante 76 Einheiten für das Teilgebiet 1.1 und 1.2 (Flurstück 64/3) gesprochen. In der Begründung wird wieder ein Bezug zu der Planung des Investors hergestellt, jedoch nicht auf den Bebauungsplan, in dem es überhaupt keine Festlegung zur Anzahl von Wohneinheiten gibt. Es ist nicht nachvollziehbar, welcher Zweck mit dem Hinweis auf geplante 76 Einheiten verfolgt werden soll. Er führt eher in eine irrierte Richtung, denn es können nach dem Bebauungsplan auch 100 Wohneinheiten und mehr auf dem Teilgebiet 1.1 und 1.2 errichtet werden.

Die Gemeinde hat den Antrag an das Regierungspräsidium Darmstadt auf Prüfung eines Zielabweichungsverfahrens nicht veröffentlicht. Wir kennen daher auch nicht die Fragestellung. Auch die Antwort des Regierungspräsidiums wurde von der Gemeinde bisher nicht veröffentlicht. Wir sind davon überzeugt, dass der Zielkorridor der Anzahl von Wohneinheiten mindestens ein wichtiger zu beachtender Faktor darstellt bei einer Festlegung von Bebauungsdichten. In der Gemeindevertretung am 2. 7. 2020 wurde von Ihnen, sehr geehrter Herr Bürgermeister, davon gesprochen, dass kein Zielabweichungsverfahren durchgeführt werden müsse, da die beabsichtigte Planung gegen das Ziel Z3.4.1-9 keinen Verstoß darstelle. Es zeigt sich, dass dem Ziel Z3.4.1-9 durchaus eine Bedeutung beigemessen wird.

Es ist aus unserer Sicht nicht zulässig, für eine Berechnung der Anzahl von Wohneinheiten das gesamte Quartier heranzuziehen, denn in dem Bebauungsplan gibt es keine Festsetzung zu einer maximalen Anzahl von Wohnungen. Die Begründung zeigt jedoch, dass der Gleichheitsgrundsatz nicht beachtet wurde. Wenn eine Dichte auf dem Gesamtquartier mit 164 Wohneinheiten angenommen werden könnte und in dem Teilgebiet 1.1 und 1.2 mehr als 76 Wohneinheiten errichtet würden, was nach dem Bebauungsplan mit dem über das Maß der baulichen Ausnutzung der Planung des Investors naheliegt, könnten die umliegenden Grundstückseigentümer im Plangebiet und im gesamten Quartier womöglich keine wohnbaulichen Erweiterungen mehr vornehmen. Alle angrenzenden Grundstückseigentümer würden benachteiligt werden.

Eine mögliche Obergrenze von Wohneinheiten pro Hektar in einem Bebauungsplan ist zulässig und für das Plangebiet notwendig. Eine Anzahl darf nicht fehlen, da es fatale Folgen haben könnte. Der Regionalplan macht dazu in deutlicher Weise klar, was richtig ist für eine nachhaltige Entwicklung in den Regionen und damit auch für den ländlichen Raum, zu dem Bickenbach gehört.

Von diesem übergeordneten Plan sollte sich die Gemeinde leiten lassen und die Anzahl der Wohnungen deshalb auf maximal 60 Einheiten pro Hektar begrenzen. Das ergibt für das Teilgebiet 1.1 und 1.2 (7405 m<sup>2</sup>) 45 Wohneinheiten.

## **11. Nutzungskonzept**

Auch bei der Nutzung bezieht sich der Planer in der Begründung zu dem vorliegenden Bebauungsplan wiederum nahezu ausschließlich auf die Planung des Investors mit dem Flurstück 64/3. Der Planer erzeugt damit faktisch und in unzulässiger Weise den Eindruck, dass die Planung des Investors dem Bebauungsplan entspricht. Er führt zum Beispiel aus, dass entlang der Darmstädter Straße Einzelhandels- und Gastronomiebetriebe im Erdgeschoss vorgesehen sind und im rückwärtigen Bereich

ausschließlich Wohnungen. Ohne erneut zu bemängeln, dass sich der Planer auch nur wieder in der Begründung auf die Teilgebiete 1.1 und 1.2 des Investors beschränkt, trifft es nicht zu, dass im Erdgeschoss gewerbliche Nutzungen und im hinteren Bereich nur Wohnungen errichtet werden dürfen, denn das wird im vorliegenden Bebauungsplan überhaupt nicht geregelt. Im Erdgeschoss im Teilgebiet 1.1 könnten auch Wohnungen errichtet werden. Im hinteren Bereich auch gewerbliche Nutzungen. Das gilt auch für den Teilbereich 1.4.

Die Ermittlung der Anzahl der möglichen Wohneinheiten des umgebenden Bereichs ist außerdem falsch, denn auch Flächen im Dachgeschoss sind einzurechnen. Somit ergibt sich auch für die um den Bebauungsplan liegenden Flächen ein höherer Dichtewert pro Hektar.

Im Übrigen kann es nicht zugelassen werden, dass als Begründung einer hohen Dichte das gesamte Quartier herangezogen wird, aber alle sonstigen Frage- und Problemstellungen über mögliche Auswirkungen des Bebauungsplans für die umgebenden Grundstücke keine Rolle spielen und sogar nur innerhalb des Plangebiets des Bebauungsplans die schädlichen Auswirkungen des Teilgebiets des Investors hinsichtlich von möglichen schädlichen Einflüssen untersucht wurden. Es wird die gesetzliche Vorschrift alle die von der Planung berührten öffentlichen und privaten Belange vollständig zu ermitteln, zu prüfen und zu bewerten, nicht erfüllt. Es sind insbesondere die privaten Belange von den Grundstückseigentümern maßgeblich zu berücksichtigen.

Wir haben außerdem Eindruck gewonnen, dass neben der nahezu kompletten Nichtbeachtung von Gesichtspunkten für die Teilgebiete 1.3 und 1.4, den für diese Teilgebiete möglichen zukünftigen Bauungen und Grundstücksausnutzungen keine Beachtung geschenkt wurde. Auch diese Teilgebiete können nach dem Bebauungsplan Neubebaut und nachverdichtet werden, einhergehend mit Flächenversiegelungen für Gebäude, Garagen usw. Dazu fehlt jegliche Betrachtung, etwa zur Erschließung, Entwässerung und dem Artenschutz. Der Planer scheint irrtümlich von einem Verbleib des Bestands ausgegangen zu sein.

## **12. Denkmalschutz**

Bei der Offenlage zum Bebauungsplan im 1. Bebauungsplanverfahren zur Ortsmitte hatte die Untere Denkmalbehörde erhebliche Bedenken gegen die vorgesehene Veränderung der Planung gegenüber dem gültigen Bebauungsplan geäußert, diese Bedenken gegen die geplante Bebauung wurden aus denkmalschutzrechtlicher Sicht „zurückgestellt“.

Im Zuge der 2. Offenlage zu dem 1. Bebauungsplanverfahren wurden die Bedenken zur Anschlussbebauung erneut vorgetragen und per Beschluss von der Gemeindevertretung dahingehend beantwortet, dass ein Bauherr dafür zu sorgen habe, dass durch seine Bauaktivitäten keine negativen Auswirkungen und Beeinträchtigungen auf eine Nachbarbebauung ausgehen.

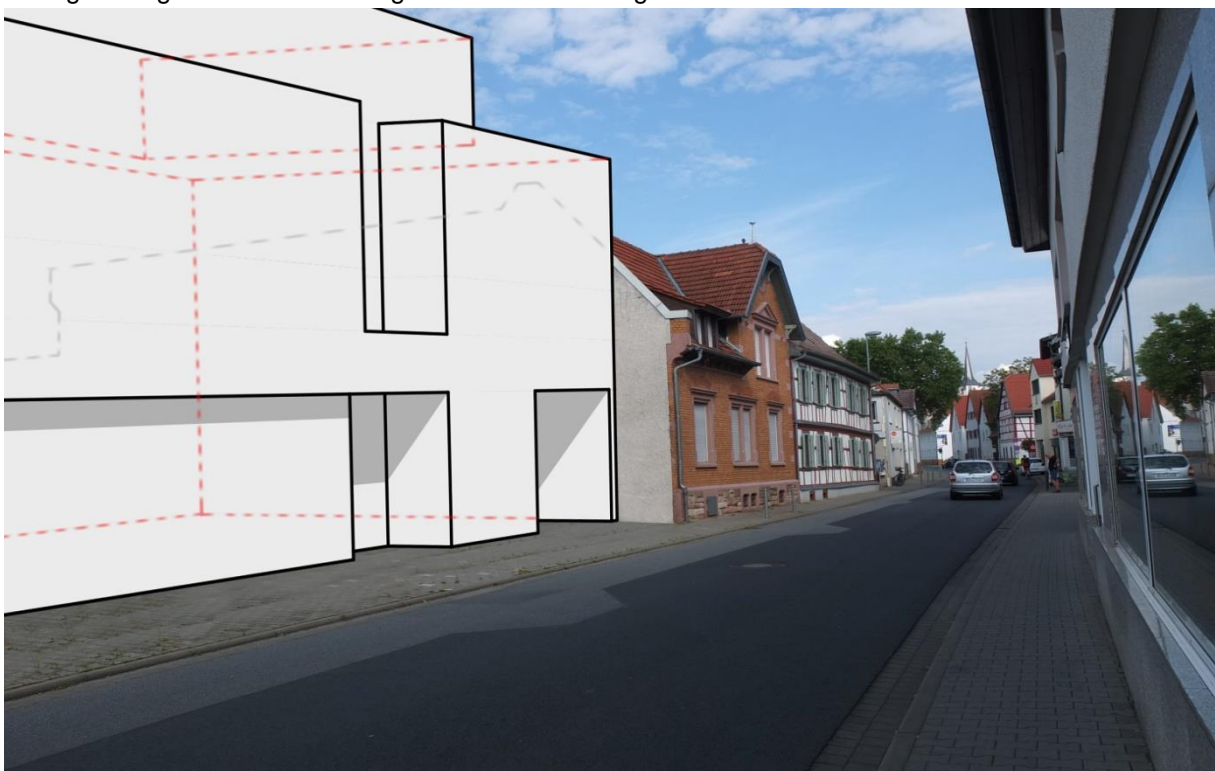
Die Obere Denkmalschutzbehörde hat bei der 2. Offenlage mit Schreiben vom 12. 12. 2017 darauf Wert gelegt, dass bei Erdarbeiten festgestellte Mauern und Steinsetzungen umgehend zu melden sind. Zu dem Zeitpunkt war das ehemalige Gasthaus ZUR ROSE leider bereits bis zur Erdgleiche abgebrochen.

Der nun vorliegende überarbeitete Bebauungsplan, welcher weitgehend auf einer Konzeption eines privaten Investors beruht, lässt wiederum großvolumige Baumassen zu und nimmt keinerlei Rücksicht oder irgendeinen Bezug auf den alten Ortskern und den Baubestand in der Darmstädter Straße mit seinen kleinparzellierten Grundstücken und giebelständigen, teils traufständigen Häusern.



Typische Bebauung Darmstädter Straße

Das bereits zuvor zu sehende Luftbild zeigt dreidimensional die Baumasse mit dem Anschluss an die denkmalgeschützten Gebäude Darmstädter Straße 14 und Steingasse 2-4. Die Baumasse ist nicht nur insgesamt völlig unangemessen, sie fügt sich insbesondere auch in keiner Weise an die wesentlich niedrigere angrenzende denkmalgeschützte Bebauung an.



Die geplante und nach dem Bebauungsplan zulässige Bebauung nimmt auch keine Rücksicht auf die im Ortskern typische Gebäudeflucht. Diese wird nicht an dem unter Denkmalschutz stehenden Gebäude Darmstädter Straße 14 aufgenommen. Verschärft wird die Situation durch eine daneben vorgesehene Tiefgaragenzufahrt und einer vorgelagerten Ladezone für Anlieferverkehre. Wie Tiefgaragenzufahrten nach wenigen Jahren aussehen, brauchen wir sicher nicht zu beschreiben. Die nach der Planung des Investors an der Stelle vorgesehene Tiefgaragenzufahrt und Anlieferzone belegen ein fehlendes Gespür für den Wert historischer Bausubstanz und offenbaren eine Haltung, die nur dem Neuen Bedeutung schenkt und das zum Maß aller Dinge macht.

Die in der Fotomontage eingezeichneten gestrichelten Linien zeigen außerdem, wie sich der monströse Gebäudekomplex über die angrenzende denkmalgeschützte Bebauung erhebt. Auch von der anderen Seite ergibt sich kein Gewinn aus städtebaulicher und aus denkmalschutzpflegerischer Sicht.

Ein Erhalt der raumprägenden Wirkung des denkmalgeschützten Gebäudes Darmstädter Straße 14, wie es in der Begründung als Absicht formuliert wird, wird so gerade nicht erreicht. Nicht nur für Fachleute dürfte das offensichtlich sein. Das formulierte Ziel gemäß Ziff. 4.3 Abs. 1 der Begründung wird somit verfehlt. Die Planfestsetzungen sind daher zu ändern, um das formulierte Ziel zu erreichen.

### **13. Die Begründung zum Bebauungsplan**

Der Kardinalfehler des Bebauungsplans ist die im Wesentlichen auf die Teilgebiete 1.1 und 1.2 -das sind die Grundstücke des Investors- ausgerichteten und beschränkten Betrachtungen. Das gilt auch für die Fachgutachten. Es wird an den Ausführungen der Begründung unter Ziff. 6.1 und 6.2 überdeutlich. Es wird nur auf das Flurstück 64/3 abgestellt. Zu dem Bebauungsplan gehören aber auch die Flurstücke der Teilgebiete 1.3 und 1.4. Der lt. Absatz unter Ziff. 6.2 der Begründung kann auch nicht anders verstanden werden, denn es wird zum Beispiel von Einzelhandels- und Gastronomiebetrieben gesprochen, die angeboten werden sollen. Nach allem was von Seiten der Gemeinde verlautbart wurde, sollen diese Nutzungen auf dem Flurstück 64/3 errichtet werden. Die Darlegungen und Bearbeitungen sind deshalb unzureichend und führten unweigerlich zu falschen Annahmen und Ergebnissen. Es ist deshalb auch davon auszugehen, dass der Bebauungsplan falsche Schlüsse enthält.

Zu dem Flurstück 64/1 fehlt in der Begründung überhaupt ein Hinweis. Das Flurstück wird nicht einmal unter Ziff. 6.3 „Beschreibung des Bestandes“ erwähnt.

Auch die Aussage in der Begründung auf Seite 13, wonach in der zukünftigen Wohnbebauung Grundrisse entstehen sollen, die dem heutigen Bedarf und Wohnstandard gerecht werden, sind eine Aussage ohne Wert und Garantie, denn der Bebauungsplan enthält keine Festlegungen, die das garantieren sollen. Ganz im Gegenteil muss eher davon ausgegangen werden, dass durch die hohen baulichen Ausnutzungsziffern, die Gebäudeformen und die Gebäudehöhen, sowie die sonstigen Rahmenbedingungen, etwa der Möglichkeit das Teilstück 1.1 und 1.2 nahezu komplett unterbauen zu können, sowie der verkehrlichen Belastungen und der Herabsetzung des Schutzanspruchs von Wohnen durch Ausweisung als „Urbanes Gebiet“ gerade kaum Wohnungen nach heutigen Bedarf und Standard entstehen werden. Auch insoweit ist die Begründung in der Bestandsbeschreibung falsch und vermittelt einen falschen Eindruck über die Zielsetzungen.

Die gesamtheitliche Ausweisung als „Urbanes Gebiet“ ist falsch. Der Planer schreibt in der Begründung selbst, dass im inneren Bereich, wobei er sich wieder nur auf das Flurstück 64/3 bezieht und die anderen Teile des Planungsgebiets nicht betrachtet, nur Wohnungen angesiedelt werden sollen. Dazu ist die gewählte Gebietskategorie „Urbanes Gebiet“ nicht notwendig und im Gegenteil sogar kontraproduktiv. Die Ausweisung „Urbanes Gebiet“ für die Teilgebiete 1.3 und 1.4 ergibt keinen Sinn. In dem Teilgebiet 1.4 gibt es schon heute soziale und kulturelle Einrichtungen. Eine Notwendigkeit der Ausweisung als „Urbanes Gebiet“ erschließt sich uns deshalb nicht.

Entscheidend bei einem „Urbanen Gebiet“ ist die Herabsetzung des Schutzanspruchs von Wohnen. Kein vernünftig Denkender kann das als Zielsetzung für den Ortskern von Bickenbach und das Planungsgebiet als richtig ansehen. Wir fragen uns daher, ob Sie, sehr geehrte Gemeindevertreter, diese Herabsetzung gut heißen möchten und für richtig halten. Wir geben zu bedenken, dass die Gebietskategorie für eine Nachverdichtung von städtisch ausgerichteten Quartieren richtig sein kann -dafür wurde die Kategorie geschaffen-, das aber noch lange keine Berechtigung ergibt für einen ländlich und dörflich geprägten Raum, wie Bickenbach es ist und bleiben sollte. Wir hoffen, insoweit auf Ihre Zustimmung zu stoßen.

Auch der in der Begründung vorgenommene Vergleich zu einem „Mischgebiet“ ist fragwürdig. Ein Vergleich zu einem „Allgemeinen Wohngebiet“ fehlt hingegen und hätte angestellt werden müssen, denn das ist eine naheliegende Nutzungskategorie für das Plangebiet und wäre hilfreich als Grundlage für eine objektive Beurteilung.

Die Zielsetzung, ein (möglichst) störungsfreies Wohnen zu gewährleisten, ist richtig als eine der Hauptbedingungen des Bebauungsplans. Das wurde in den Gremien von Vertretern der Politik und dem Bürgermeister so auch vorgetragen. Deshalb ist die Gebietskategorie „Allgemeines Wohngebiet“ nach der Baunutzungsverordnung nach Lage der Dinge einer Ausweisung als „Urbanes Gebiet“ vorzuziehen und richtig, denn die zu erfüllenden Anforderungen sind höher. Nur so wird die bauleitplanerische Grundlage herbeigeführt, die dem Ziel eines (möglichst) störungsfreien Wohnens gerecht wird.

Ergänzend dazu folgender Hinweis. Kompaktheit, hohe Dichte, Herabsetzung von Schutzfunktionen für das Wohnen sind gerade keine Faktoren, die zu einer neuen attraktiven und funktionierenden Ortsmitte in einer noch dörflichen Struktur führen. Erforderlich sind lärmarme Wohnungen mit privaten und öffentlich zugänglichen Freiflächen.

Wir bestreiten außerdem, dass durch die im Bebauungsplan für das Teilgebiet 1.1 geltenden „architektonischen Konstruktionselemente“ das unter Denkmalschutz stehende Gebäude Darmstädter Straße 14 weiterhin dominant bleibt. Durch die zulässige Baumasse und die nicht überzeugende Ausbildung des Anschlusses mit Tiefgaragenzufahrt und einer daneben platzierten Anlieferungszone, kann das nicht gelingen. Die geplante viel zu voluminöse Bebauung wird rücksichtslos an das schöne und wohlproportionierte Gebäude Darmstädter Straße 14 angeschlossen. Das historisch bedeutsame Gebäude wird damit total herabgesetzt und seiner Würde beraubt.

Entscheidende Faktoren, um die Dominanz des Gebäudes Darmstädter Straße 14 zu erhalten, sind angemessenes Bauvolumen, die Aufnahme von Gebäudekonturen, Traufen, Giebeln und Fensterlinien.



Diese Architektur würdigt den Ort mit den denkmalgeschützten Gebäuden Darmstädter Straße 14 und Steingasse 2

Selbst bei Nachverdichtungen nach der Kategorie „Urbanes Gebiet“ haben Stadtplaner erkannt und verstanden, dass es öffentlicher Räume bedarf. Ein funktionierendes Zusammenleben braucht öffentliche Plätze und Treffpunkte und Aufenthaltsqualitäten. Ein Kinderspielplatz kann das alleine nicht leisten. Die bereitgestellten und geplanten Freiflächen sind viel zu gering bemessen, zumal zu erwarten ist, dass viele der nicht überbaren Flächen für die Anordnung von Müll- und Fahrradstellplätzen herangezogen werden, für private Terrassen, Feuerwehrezufahrten und für Ausgleichsflächen.

#### **14. Steingasse 4**

Die Gemeinde beabsichtigt das Grundstück Steingasse 4 mit den beiden mittlerweile denkmalgeschützten Gebäuden zu veräußern. In dem neuen Bebauungsplan sind für das Teilgebiet 1.3 Ausnutzungsziffern benannt, so als ob dort neu gebaut werden könnte. GRZ und GFZ gehen dabei weit über die vorhandene GRZ und GFZ der bestehenden Gebäude hinaus. Das ist äußerst merkwürdig. Gründe werden nicht benannt. Die höheren Ausnutzungen ergeben auch keinen rechten Sinn, denn die Gebäude stehen unter Denkmalschutz. Üblicherweise wird der denkmalgeschützte Bestand in einem Bebauungsplan umrissen, was eine ergänzende Bebauung auf dem Flurstück 61 (Steingasse 2-4) nicht ausschließen muss. Jegliche, auch nur vagen Möglichkeiten eines Abrisses von denkmalgeschützter Substanz sollte von vorneherein ein Riegel vorgeschoben werden und die Gemeinde damit zum Ausdruck bringen, dass sie Wert auf den Erhalt ihrer historischen Bausubstanz legt.

#### **15. Teilgebiet 1.4**

In der Begründung auf Seite 21 letzter Absatz beschreibt der Planer die Zielsetzung den Grundstückseigentümern die Möglichkeit zu verschaffen, ihre Grundstücke wahlweise wohnbaulich oder gewerblich nutzen zu können. Wir bezweifeln die Nützlichkeit und Notwendigkeit dafür das Teilgebiet als „Urbanes Gebiet“ auszuweisen

Um Wiederholungen zu vermeiden, verweisen wir auf das dazu bereits Gesagte, weisen jedoch erneut darauf hin, dass doch die von der Politik und Ihnen, sehr geehrter Herr Bürgermeister geäußerten Bestrebungen sein sollen, das Wohnen zu stärken. Das steht im Widerspruch zu der Begründung und weist auf eine überzogene und falsche nicht gerechtfertigte Festlegung hin, die auch umfangreiche gewerbliche Nutzungen zulässt.

#### **16. Freiraumplanung und begrünte Dächer**

Auch bei der Freiflächenplanung wird nur die Teilfläche 1.1 und 1.2 betrachtet. Zu dem Teilgebiet 1.3 gibt es lediglich eine Festlegung zu 2 Bäumen. Zu dem Teilgebiet 1.4 fehlt eine Betrachtung oder zumindest ein Hinweis. Es belegt erneut das unzulängliche Verfahren durch eine fehlende Einbeziehung von Flächen außerhalb des Teilgebiete 1.1 und 1.2. Die baulichen Festsetzungen für die Teilgebiete 1.3 und 1.4 macht es unumgänglich auch diese Bereiche einer Untersuchung zur Erschließung, dem Natur- und Klimaschutz und der Entwässerung zu unterziehen, die Ergebnisse zu analysieren und eine Bewertung vorzunehmen.

Der in dem Teilgebiet 1.2 zu erhaltende Nussbaum liefert mit hoher Wahrscheinlichkeit einen messbaren Beitrag zur Luftverbesserung und für das Kleinklima in dem Bereich. Nach den Festsetzungen des Bebauungsplans könnte das zukünftig jedoch unterbrochen werden durch eine zulässige ausgedehnte ober- und unterirdische Bebauung. Durch die zulässige Heranführung von Baugrenzen ist es nicht ausgeschlossen, dass die Nussbaumkrone und der Wurzelballenbereich stark zurückgeschnitten werden. Damit kann der Nussbaum auch die im Artenschutzgutachten bestimmte Funktion nicht mehr erfüllen. Die Baugrenzen sind deshalb in dem Bereich um mindestens 4,00m zurückzunehmen. Ersatzweise ist in dem Bebauungsplan eine Festlegung aufzunehmen, dass der Nussbaum uneingeschränkt in seinem Volumen zu erhalten ist, auch während einer Bauphase.

Das gilt in gleicher Weise für den zweiten zu erhaltenden Baum im Teilgebiet 1.2. Die Baugrenzen sind um 3,00m zurückzunehmen.

Die beschriebenen zu pflanzenden 40 Einzelbäume können nicht annähernd eine der beschriebenen Funktionen zur Luftbefeuchtung und Kaltluftentstehung und damit zur Förderung der menschlichen Gesundheit und des Wohlbefindens erfüllen. Das stellt sich auch nicht mittel- oder langfristig ein. Die Bäume sind durch die Tatsache der weitgehenden Bepflanzung auf der Tiefgaragendecke in ihrem Größenwachstum stark begrenzt. Deshalb fallen die Bäume für die beschriebenen Funktionen aus. Auch die weiteren Begrünungsmaßnahmen sind wenig wirksam, nicht überzeugend und wirken wie ein Tropfen auf den heißen Stein. Der Verlust der in dem gültigen Bebauungsplan festgesetzten Grünflächen wiegt damit schwer. Ein Ausgleich findet gerade nicht statt für das so wichtige und schon sehr belastete Gebiet der Ortsmitte. Die hohe bauliche Ausnutzung verschärft die Situation. Die Ausweisung als „Urbanes Gebiet“, um die auch nach dem Urteil des Hessischen Verwaltungsgerichtshofes notwendige Ausgleichsmaßnahmen zu umgehen, ist nicht zulässig. Die faktisch durch die Bebauungen ausgelösten Umweltbedingungen sind festzustellen, zu analysieren und, je nach Ergebnis, Ausgleichsmaßnahmen in dem Bebauungsplan festzuschreiben.

## **17. Verkehrserschließung und Tiefgarage**

In der Begründung zu dem Bebauungsplan wird erklärt, dass das Teilgebiet 1.2 weitgehend vom Autoverkehr freigehalten werden soll. Entgegen der Begründung findet sich im Bebauungsplan jedoch keine Festlegung, dass die nicht bebaubaren Flächen von Autoverkehren und von PKW-Stellplätzen freizuhalten sind.

An der Darmstädter Straße werden Kurzzeitparkplätze als Längsparkplätze vorgesehen. Wir befürchten, dass die notwendigen Breiten für die Längsparker nicht zur Verfügung stehen. Das gilt auch für die geplante Anlieferzone, die eine größere Breite aufweisen müsste, damit LKW nicht auf der Darmstädter Straße parken.

Das grundsätzliche Problem und ein schwerwiegender inhaltlicher Fehler ist die Ausweisung von Längsparkständen. Diese Form des Parkens führt bei viel befahrenen Straßen unweigerlich zu Staus. Die Darmstädter Straße ist eine stark frequentierte Straße und verursacht schon heute viel Lärm und Schadstoffemissionen. Eine Untersuchung der Auswirkungen der Planungen mit Längsparkständen auf den Verkehr in der Darmstädter Straße erfolgte nicht und ist nachzuholen. Die Ergebnisse sind zu analysieren und bei Feststellungen eine Anpassung des Bebauungsplans vorzunehmen.

Nach dem Regionalplan Südhessen gilt es motorisierte Individualverkehre, so weit wie möglich, zu vermeiden. Durch die nicht vorhandene Begrenzung der Anzahl von Wohnungen in Verbindung mit der Stellplatzsatzung von Bickenbach wird aber gerade dem Individualverkehr Vorschub geleistet. Ausdruck davon ist eine zulässige Unterbauung von nahezu dem kompletten Grundstück des Teilgebiets 1.1 und 1.2. Dabei ist noch nicht einmal garantiert, dass die Tiefgarage nicht noch größer errichtet werden wird, da in dem Bebauungsplan keine Beschränkung auf ein unterirdisches Geschoß festgelegt wurde. Schon von daher ist die Untersuchung der verkehrlichen Erschließung unzureichend. Es hätten Untersuchungen erfolgen müssen zur Leistungsfähigkeit der Darmstädter Straße durch das Ein- und Ausfahren ohne und mit Abbiegespuren. Mit diesen Untersuchungen, der Analyse und Bewertung hätten Festlegungen zur Bebaubarkeit, der Größe der Tiefgarage getroffen werden müssen.

Nicht einbezogen und untersucht wurden die Autoverkehre, die in den Teilgebieten 1.3 und 1.4 durch die zulässigen Bebauungen erzeugt werden können.

Nach den Angaben des Investors sollen ca. 170-180 Stellplätze in einer Tiefgarage entstehen und außen weitere 8 Stück für Kurzparker. Den Bestrebungen und Zielsetzungen der Regionalplanung läuft das eindeutig entgegen.



In dem Nachweis der verkehrlichen Erschließung der Ingenieurgesellschaft Habermehl Follmann vom 25. 3. 2020 wird von einem werktäglichen neuen Verkehrsaufkommen durch das Bauvorhaben des Investors von 850 KFZ/24 Std. ausgegangen. Die Untersuchung ist unzureichend, da sich die Untersuchung nur mit der Planung des Investors beschäftigt und nicht mit dem gesamten Plangebiet des Bebauungsplans mit seinen höheren Ausnutzungsziffern. Das Verkehrsaufkommen ist daher auch insgesamt höher, die Ein- und Ausfahrten aus der Tiefgarage ebenso.

Aber selbst die getroffenen Annahmen sind nicht nachvollziehbar. So soll die Wartezeit bei einem Ausfahren aus der Tiefgarage max. 15 Sekunden betragen. Wir können aus eigener Erfahrung es sehr gut beurteilen, denn wir fahren häufig aus der Steingasse in die Darmstädter Straße -durchaus vergleichbar mit der nach dem Bebauungsplan geplanten Tiefgaragenausfahrt-, dass in der Rush Hour es viel länger dauert als max. 15 sec. bis ein Einfahren in die Darmstädter Straße möglich ist. Dabei ist es kaum von Bedeutung, ob nach links oder rechts eingebogen wird. Lange Wartezeiten fallen auch an, wenn auf der gegenüberliegenden Straßenseite an der Sparkasse oder dem Döner-Imbiss geparkt wird. Genau eine solche Situation wird es auch an der Tiefgaragenausfahrt geben, denn vor der Apotheke und dem Zeitschriftengeschäft mit Filiale der Post, halten oft PKW und werden Fahrzeuge der Post geparkt.

## **18. Ausgleichsmaßnahmen**

Die im Urteil des Hess. Verwaltungsgerichtshofes vom 9. 5. 2019 zu dem Bebauungsplan geforderten ausreichenden Ausgleichsmaßnahmen bei einer Überschreitung von Geschossflächen zu umgehen, in dem das Plangebiet als „Urbanes Gebiet“ ausgewiesen wird, ist nicht zulässig. Die Gebietskategorie ist falsch ausgewählt.

## **19. Artenschutz**

Wir bemängeln die eingeschränkten Untersuchungen zum Artenschutz. Bereits in dem Erstbericht vom 28. 7. 2017 des Planungsbüros Landschaft-Stadt-Ökologie, Darmstadt fehlt eine Untersuchung des Teilgebiets 1.4. Als ob dieses Teilgebiet nicht zu dem Plangebiet und dem Bebauungsplan gehören würde. Auch der Bereich war zu untersuchen.

Auf den Bericht vom 28. 7. 2017 wird in der Fortschreibung Bezug genommen, jedoch nicht darauf eingegangen, dass bereits durchgeführte Abbruchmaßnahmen und Rodungen von Baumbeständen im Bereich hinter der Scheune des Grundstücks Steingasse 4. In dem Bericht vom 28. 7. 2017 wurden artenschutzfachliche Wertflächen der Brutvögel und Fledermäuse ausgemacht. Dieser Artenschutzbericht ist falsch, da er zwar grundsätzlich Maßnahmen zum Schutz und dem Erhalt von Tierpopulationen machte, jedoch keine Aussagen enthält zum Schutz für die Zwischenphase. Das Ergebnis ist, dass vorhandene Gebäude und Bäume bereits abgebrochen bzw. gerodet wurden und regelmäßig die gesamte Fläche des Teilgebiets 1.1 und 1.2 der Bewuchs geschnitten wird, aber keine der in dem Bericht enthaltenen Ersatzmaßnahmen ergriffen wurden, ausgenommen der beiden kleinen dauerhaft zu erhaltenden kleinen Flächen. Die gerodeten Bäume haben die Population von zu schützenden Fledermäusen in der Scheune des Grundstücks Steingasse 4 dezimiert. Die sonstigen regelmäßigen Schnitarbeiten des Bewuchses führten ebenfalls zu einer starken Reduktion von Insekten und Bienen.

Der aktualisierte Bericht vom Mai/Juni 2020 geht darauf nicht ein. Dieser Bericht erfasst nicht das Teilgebiet 1.3 des Bebauungsplans. Die Lücke des Erstberichts wird damit nicht geschlossen und besteht weiterhin fort. Die Beauftragung der ergänzenden Untersuchung an FAM Real Gesellschaft, Stuttgart dürfte den unzureichend festgelegten Untersuchungsgegenstand erklären.

Auch die Begründung zeigt wieder die Beschränkung auf Aussagen zu den Teilgebieten 1.1 und 1.2. Zu den Teilgebieten 1.3 und 1.4 des Plangebiets des Bebauungsplans fehlen Aussagen.

Die Untersuchungen sind auch ungenau. Es fehlen exakte und verbindliche Aussagen zu notwendigen Vermeidungsmaßnahmen zum Schutz der noch festgestellten streng geschützten Fledermäuse im gesamten Plangebiet.

Es sind deshalb weitere Untersuchungen vorzunehmen. Es ist zu erwarten, dass weitere artenschutzrechtliche Maßnahmen notwendig werden, die eine Änderung des Bebauungsplans und der Begründung notwendig machen.

## **20. Schallschutz**

Die schallschutztechnische Untersuchung des Büros Krebs + Kiefer Fritz AG, Darmstadt vom 2. 6. 2020 bestätigt die hohe innerörtliche Lärmbelastung. Wie schlecht diese ist, zeigt alleine die Tatsache, dass die geplanten Bebauungen im inneren Bereich erst bezogen werden dürfen, wenn der äußere Gebäuderiegel steht. Das ist sogar notwendig, obwohl eine Einordnung des Plangebiets als „Urbanes Gebiet“ erfolgte. Die Untersuchung beruht auf der Festsetzung als „Urbanes Gebiet“. Das bedeutet eine erhebliche Herabsetzung der Anforderungen zum Schallschutz und erfordert lärmresistente Bewohner. Da nicht davon auszugehen ist, dass sich die Verkehrssituation kurz- und mittelfristig groß ändern wird, besteht die große Gefahr, dass die gewünschte Mieterklientel die Flächen nicht annehmen wird. Das würde der Gemeinde schaden und kann deshalb nicht sehenden Auges durch den Bebauungsplan in der vorliegenden Form befördert bzw. begünstigt werden. Die Untersuchung beschäftigt sich außerdem nicht mit den Auswirkungen des Bebauungsplans auf die vorhandene angrenzende Bebauung. Diese Bereiche, insbesondere entlang der Darmstädter Straße werden vollkommen vernachlässigt. Das ist falsch und nicht zulässig. Auswirkungen des Bebauungsplans auf die Umgebung sind festzustellen, zu analysieren und zu bewerten, um in einem Bebauungsplan Festlegungen vorzunehmen, die dem Schutz der Anwohner dienen. In der Untersuchung werden entlang der Darmstädter Straße Außenlärmpegel von durchschnittlich 58-66db(A) am Tag ausgemacht. Es ist davon auszugehen, dass diese Werte auch auf der gegenüberliegenden Seite auftreten, höher sein werden als heute und vormals vor dem Abbruch der dort befindlichen aufgelockerten niedrigen Bebauungen. Durch die massiv geschlossene und nun um rd. 2-3 Geschosse höhere Bebauung direkt an der Darmstädter Straße in Verbindung mit Störungen durch Staus, die durch das Längsparken und Anlieferverkehre entstehen, werden die Anwohner in nicht hinnehmbarer Weise noch stärker beeinträchtigt. Dem Schutz der Anwohner auf der gegenüberliegenden Straßenseite an der Darmstädter Straße wurde keine Beachtung geschenkt. Dort kann auch nicht ohne weiteres schalltechnisch nachgebessert werden, denn es handelt sich um bestehende Bebauungen. Daher muss eine Neubebauung so ausgeführt werden, dass sich die Bedingungen für die Umgebung nicht verschlechtern. Dazu gehört ein aktiver Schallschutz, der passiven Maßnahmen vorgeht und auch realisiert werden könnte. Entsprechende Untersuchungen, etwa zu einem Zurücksetzen des Gebäuderiegels oder sonstiger geeigneter Gebäudeanordnungen erfolgten nicht. Diese Untersuchungen sind anzustellen, die Ergebnisse zu analysieren und zu bewerten. Es ist davon auszugehen, dass sich Änderungsbedarf an den Bebauungsplan und der Begründung ergeben werden.

## **21. Entwässerung Niederschläge**

Das Konzept zur Entwässerung, erstellt von BGS Wasser, Darmstadt vom Oktober 2017, das ebenfalls nicht von der Gemeinde beauftragt wurde, sondern von dem Investor, enthält nur als Aufgabenstellung Untersuchungen zur Entwässerung der Teilgebiete 1. 1 und 1.2. Der Bebauungsplan umfasst 2 weitere Teilgebiete, die Festsetzungen zu möglichen Bebauungen enthalten. Die Entwässerung dieser möglichen Bebauungen kann nicht als gegeben angesehen werden. Eine solche Feststellung ist unzulässig. Es fehlen die dazu notwendigen Prüfungen und Untersuchungen. Wie für das untersuchte

Teilgebiet sind in den anderen Teilgebieten Versiegelungen durch oberirdische Neubauten zulässig. Unterirdische Bauwerke sind ebenso nicht ausgeschlossen.

Die 1. Änderung zum Konzept der Niederschlagswasserbeseitigung, erstellt von BGS Wasser, Darmstadt, Stand 06/2020 nimmt Bezug auf das Entwässerungskonzept vom Oktober 2017. Eine erweiterte Untersuchung mit den Teilgebieten 1.3 und 1.4 erfolgte auch jetzt nicht.

Eine Entwässerung für Niederschlagswasser durch Versickerung ist außerdem nicht darstellbar. Der Aufsteller des Konzeptes weist richtigerweise auf die Voraussetzungen hin. Das sind z. Bsp. notwendige Rückstau- und Retentionsflächen. Retentionsflächen müssen tiefer liegen als die angrenzenden Grundstücke. Das ist nach der vorhandenen Topografie nicht der Fall und der Bebauungsplan sorgt auch nicht dafür durch entsprechende Festsetzungen.

Der Abstand der 3,50m breiten Rigolen zur Tiefgarage muss das 1,5-fache der Tiefe betragen. Das wäre bei einer Sohltiefe von ca. 4m ein Abstand von 6m. Das kollidiert mit den Festlegungen in dem Bebauungsplan. Die Fläche für Versickerungsanlagen ist zu vergrößern und die Begrenzung der Tiefgarage und der Baugrenze an der für die Versickerungen vorgesehenen Stelle entsprechend zurückzunehmen.

Zur Wartung der erforderlichen Lamellenabscheider, darauf wird ebenfalls und richtigerweise in der Ausarbeitung von BGS Wasser hingewiesen, muss in regelmäßigen Abständen ein großer Saugwagen die Versickerungsanlage anfahren können. Der Bebauungsplan enthält dazu keine Festlegung zur Sicherstellung einer dauerhaften Zuwegung. Das ist aber notwendig für eine dauerhaft gesicherte Regenwasserbeseitigung.

BGS Wasser weist schließlich darauf hin, dass spätestens im Jahr 2050 die Versickerungsanlage erneuert werden muss. Dazu wird ausgesprochen großes und schweres Baugerät notwendig. Der dafür notwendige Platz ist jedoch nicht vorhanden und wurde in dem Bebauungsplan nicht ausgewiesen. Ein Bebauungsplan muss so beschaffen sein, dass er auf Dauer und Langfristigkeit ausgerichtet ist. Das ist hier nicht der Fall. Der Bebauungsplan ist deshalb in diesem Punkt nachzuarbeiten.

Die allgemeine Feststellung zum jetzigen Zeitpunkt ist, dass die von dem Ersteller der Regenentwässerung mittels Rückstaus, Retentionsflächen und Versickerungsanlagen Entwässerung auf dem sehr dicht bebauten Teilgebiet 1. 1 und 1.2 nicht auf Dauer sichergestellt werden kann und die Regenentwässerung auf den Teilgebieten 1.3 und 1.4 nicht einmal untersucht wurde.

### **Schlussbemerkung**

In der Bürgermeisterbürgersprechstunde hatten Sie, sehr geehrter Herr Bürgermeister die Bürgerinitiative Ortsmitte Bickenbach zu Sachlichkeit ermahnt. Wir hatten Ihnen erklärt, dass wir uns diese Sachlichkeit auch wünschen.

Wir bitten daher in den Gremiensitzungen den Einwendern ausreichend Gelegenheit zu geben ihre Bedenken gegen den Bebauungsplan vortragen und an der Erörterung teilnehmen zu können. Es kann nicht sein, dass der Investor und dessen Vertreter am Tisch des PLU-Ausschusses Platz nehmen und Bürger auf Zuhörerplätzen sitzen müssen. In der Vergangenheit wurde Einwendern auch nur sehr wenig Redezeit eingeräumt. Nach dem Baugesetzbuch §3 Abs. 1 ist die Öffentlichkeit möglichst frühzeitig über die Ziele und Zwecke der Planung zu unterrichten und ihr Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung zu geben. Zu den nun formulierten Zielen und Zwecke gab es keine Unterrichtung der Öffentlichkeit und keine Debatte.

Mit freundlichen Grüßen