

Name:

Wohnort:

Straße:

e-mail:

Tel.:

An

Herrn Bürgermeister Markus Hennemann

und den Gemeindevorstand

Darmstädter Straße 7

64404 Bickenbach

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

Sehr geehrter Herr Bürgermeister,
sehr geehrte Damen und Herren vom Gemeindevorstand,

wir nehmen hiermit unser Recht wahr, zu dem am 15. Juli 2020 im Darmstädter Echo veröffentlichten Bebauungsplanentwurf „Nördlich der Darmstädter Straße, 1. Änderung“ die nachfolgenden Einwendungen und Bedenken vorzubringen.

Allgemein

Es ist bedauerlich und beschämend, dass nach dem abschließenden Urteil des Oberverwaltungsgerichts in Kassel im Mai vergangenen Jahres die Chance seitens der Kommunalpolitik vertan wurde, mit den Bürger*innen von Bickenbach in einen Dialog zu treten hinsichtlich der Gestaltung der sogenannten „Neuen Mitte“. Bürgerbeteiligung wird allerorten groß geschrieben nur nicht in Bickenbach. Die gesetzlich geforderten Bürgerversammlungen und die öffentlichen Sitzungen der Ausschüsse und Gemeindevertretersitzungen sind in keiner Weise vergleichbar mit echten Beteiligungsmöglichkeiten, die z.B. auch von dem Deutschen Städte- und Gemeindebund bei kommunalen Vorhaben empfohlen werden, bei denen eine wirkliche Einflussnahme auch möglich ist.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplanentwurf ist unzureichend und für Bickenbach unpassend. Er berücksichtigt weder die Belange der Gemeinde und somit der Bürger*innen von Bickenbach, noch die Belange der direkt betroffenen Anlieger.

1. Wohnqualität und Immobilienwert

Die gemäß dem B-Plan mögliche maximale Bebauungsdichte, als auch das vorgestellte Planungskonzept werden bei Realisierung die Lebensqualität vor allem der dort in unmittelbarer Nachbarschaft lebenden Menschen deutlich beeinträchtigen bzw. verschlechtern und den Wert

der angrenzenden Immobilien verringern.

Immobilien erzielen deutlich höhere Verkaufserlöse wenn sie in einem „grünen“ Umfeld stehen als vergleichbare Immobilien welche innerhalb eines sehr dicht bebauten Areals stehen. Man muss sich nur den Immobilienmarkt anschauen um dies nachvollziehen zu können. Durch die Vernichtung der früheren Gärten und die ersatzlose Niederlegung aller Gebäude entlang der Darmstädter Straße ist dies bereits jetzt schon eingetreten.

Die gebotene Rücksichtnahme einer Gemeinde gegenüber den unmittelbar Betroffenen und die Verpflichtung schutzwürdige private Interessen zu berücksichtigen werden in keiner Weise erfüllt. Wir sind entsetzt über diese bislang gezeigte Ignoranz.

Einwendung

Der B-Plan ermöglicht eine deutlich zu hohe Bebauungsdichte um das vorgestellte Planungskonzept zu ermöglichen und damit den Wert des Grundstücks für den Investor zu steigern. Dies wird sich negativ auf die Lebens- und Wohnqualität der Anlieger auswirken. Darüber hinaus wird sich auch der Wert der angrenzenden Immobilien verringern. Die bauliche Ausnutzung ist deshalb erheblich zurückzunehmen und das Plangebiet in die Kategorie "Allgemeines Wohngebiet" nach der Baunutzungsverordnung einzuordnen.

2. Entwässerung

Der B-Plan lässt zur Entwässerung der Flächen über der Tiefgarage eine Versickerung über ein Rigolensystem zu. Die dafür vorgesehenen Flächen befinden sich größtenteils westlich entlang der im Plan festgesetzten Flächen. Die Auslegung des Rigolensystems basiert nur auf der Annahme eines 30-jährigen Regenereignisses. Eine Überflutung der Nachbargrundstücke bei einem 100-jährigen Regenereignis kann nicht ausgeschlossen werden. Darüber hinaus sind in dem B-Plan keine Maßnahmen vorgeschrieben, welche die Nachbargrundstücke vor einer Überflutung schützen sollen, unabhängig davon, wie mit dem anfallenden Niederschlagswasser umgegangen wird. Eine Versickerung des Wassers über Rigolen birgt für die Nachbargrundstücke die Gefahr, dass Schäden durch drückendes Wasser entstehen können. Dies gilt vor allem aber nicht nur für die Bestandsbebauung.

Bei der Errichtung eines Rigolensystems können durch Erdarbeiten entlang der Grundstücksgrenzen Schäden an der vorhandenen Bepflanzung entstehen. Dies ist jetzt schon absehbar, da die Rigolen bis in den Wurzelbereich des zu erhaltenden Nussbaums und weiterer größerer Gewächse geplant sind. Es wird befürchtet, dass durch eine Schädigung des Wurzelwerks der Baum und die Gewächse entlang der Grundstücksgrenzen in ihrem Bestand stark gefährdet werden.

Einwendung

Die geplante Entwässerung durch eine Zuführung des Niederschlagswassers über Rigolen in das Grundwasser wird als nicht ausreichend wirksam betrachtet. Das bei der Dimensionierung zugrunde gelegte 30-jährige Regenereignis ist nicht ausreichend. Es muss ein 100-jähriges Ereignis angenommen werden.

Es sind keine Schutzmaßnahmen vorgesehen um die angrenzenden Grundstücke und deren Bebauung gegen eine mögliche Überflutung zu schützen, falls das Fassungsvermögen der Rigolen überschritten wird.

Ein geplanter Standort für die Versickerung von Niederschlagswasser ist im unmittelbaren Bereich des zu erhaltenden Nussbaums vorgesehen. Es wird befürchtet, dass durch eine Schädigung des Wurzelwerks der Baum in seinem Bestand stark gefährdet wird.

Es sind keine Schutzmaßnahmen vorgesehen, um die angrenzenden Grundstücke und deren Bebauung gegen drückendes Wasser aus den Rigolen zu schützen.

3. Emission

Der B-Plan eröffnet die Möglichkeit das Gebiet mit einer großflächigen Tiefgarage zu bebauen. Die Baugrenzen reichen bis dicht an die Grundstücksgrenzen heran. Durch die Größe der möglichen Tiefgarage darf davon ausgegangen werden, dass sich bei Betrieb erhebliche Verkehrsbewegungen (öffentlich und nicht-öffentlich) ergeben. Die Folge werden Belästigungen der Nachbarn beispielsweise durch Fahrgeräusche und Betriebsgeräusche der Parksysteine sein. Und dies nicht nur tagsüber sondern auch während der nächtlichen Ruhezeiten. Wir sind betroffen, dass dieser Punkt bislang in keiner Art und Weise in den öffentlichen Beratungen thematisiert wurde. Es ist offensichtlich, dass dies auch der ursächliche Grund für die zukünftige Festlegung als „Urbanes Gebiet“ ist. Auch durch die vorgestellten Parksysteine und eine Zwangsbelüftung der Tiefgarage durch Ventilatoren kann es zu erheblichen Lärm- Emissionen kommen, insbesondere wenn diese schon einige Jahre in Betrieb waren.

Neben der zu erwartenden Lärmbelastung sind aber auch Emissionen durch Abgase zu erwarten. Es gibt hierzu in dem B-Plan keine Schutzmaßnahmen, welche die Anlieger, als auch die später auf dem Areal lebenden Menschen davor schützen. Das bislang bekannt gewordene Planungskonzept sieht eine Tiefgarage mit natürlicher Be- und Entlüftung vor, wobei die Zuluft im Bereich des geplanten Spielplatzes und die Abluft über Schächte entlang der Bebauung gewährleistet werden soll. Diese willkürliche Festlegung der Be- und Entlüftungsrichtung berücksichtigt nicht die tatsächlich sich ergebenden aerodynamischen Verhältnisse hinsichtlich der Luftströmung. Darüber hinaus wird angezweifelt, dass die Anforderungen hinsichtlich der Einhaltung der gesetzlichen Höchstwerte u.a. für Kohlendioxid sichergestellt werden. Der B-Plan enthält hierzu keine Festlegungen um dies zu gewährleisten.

Einwendung

Wir wenden uns gegen die Festlegung der Gebietskategorie „Urbanes Gebiet“ und die damit einhergehende höhere zulässigen Lärmpegel. Dies entspricht nicht der örtlich vorherrschenden Bebauung welche derzeit aus einer reinen Wohnbebauung besteht.

Es fehlt eine schalltechnische Untersuchung (Lärmgutachten) mit Auswirkung auf die Bewohner der angrenzenden Grundstücke – Stichwort Lärm-Emission verursacht durch den öffentlichen und nicht-öffentlichen Verkehr in der Tiefgarage und durch bewegte Teile der Parksysteine / Anlage und dies über die gesamte Betriebszeit.

Es fehlt eine Emissions-Untersuchung in Hinblick auf die durch die Fahrzeugbewegungen verursachten Abgase, die Effizienz des gewählten Belüftungssystem der Tiefgarage und deren möglichen Auswirkungen auf die Grundstücksbewohner als auch die Bewohner der angrenzenden Grundstücke.

Es fehlt eine schalltechnische Untersuchung mit Auswirkung auf die Bewohner der angrenzenden Grundstücke in Hinblick auf die durch einen mehrjährigen intensiven Baustellenbetrieb verursachten Lärm-Emissionen.

4. Kleinklima - Erwärmung

Der veröffentlichte B-Plan ermöglicht eine extrem hohe Bebauungsdichte, welche als Baukörper letztlich einer sehr hohen thermischen Masse im Bickenbacher Zentrum entspricht. Bei den in der vergangenen Jahren als auch jetzt erlebten trockenen und heißen Sommern, wird dies zu einer Erhöhung der durchschnittlichen Außentemperaturen im geplanten Bereich als auch der angrenzenden Flächen führen. Die mögliche geschlossene Bebauung sieht keine Freiräume vor, durch welche eine natürliche Belüftung unterstützt wird.

Es ist erwiesen, dass eine städtische Bebauung einen negativen Einfluss auf die Umgebungstemperaturen, die Windbewegungen und die Luftschadstoffe hat. Städte sind wärmer, windschwächer und stärker mit Luftschadstoffen belastet als dörfliche bzw. ländliche Ansiedlungen.

Einwendung

Es fehlt eine Untersuchung und Bewertung der durch den möglichen massiven Baukörper bei vollständiger Ausnutzung der GFZ 2,0 zu erwartenden negativen Auswirkungen auf das „Kleinklima“ (Umgebungstemperaturen, Windbewegungen, Luftschadstoffe, etc.) im Ortskern von Bickenbach inklusive der Nachbargrundstücke.

Wir erwarten, dass Sie auch unsere / meine Interessen berücksichtigen und eine angemessene Bauleitplanung beschließen, zum Wohle aller der in Bickenbach lebenden und arbeitenden Menschen.

Mit freundlichen Grüßen

Bickenbach, den August 2020