

An

Herrn Bürgermeister Günter Martini

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,

zu dem am 19. Dezember 2016 im Darmstädter Echo veröffentlichten Bebauungsplanentwurf „Nördlich der Darmstädter Straße, 1. Änderung“ haben wir folgende Einwendungen vorzubringen:

## **1. Umweltschutz**

### **1.1. Einwand**

Es wird bei dem Bebauungsplan nicht oder nur unzureichend auf Belange des Umweltschutzes im Sinne des §1 Abs.7 BauGB eingegangen.

### **1.2. Begründung**

In der Begründung zum B-Plan wird grundsätzlich von der Durchführung einer Umweltprüfung abgesehen.

Zitat

#### *7. Umweltbericht*

*Wie bereits in Kap. 2 erläutert, regelt § 13a BauGB, dass Bebauungspläne, die für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, für die Nachverdichtung oder für andere Maßnahmen der Innenentwicklung aufgestellt werden, in einem beschleunigten und von bestimmten Pflichten entlasteten Verfahren durchgeführt werden können. So unterliegen solche Bebauungspläne, deren Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO weniger als 20.000 m<sup>2</sup> umfasst, keiner förmlichen Umweltprüfung. Vor diesem Hintergrund wird deshalb gemäß § 13 Abs. 3 BauGB bei diesem 1. Änderungsplan von der Durchführung einer Umweltprüfung im Sinne des § 2 Abs. 4 BauGB, von der Angabe, welche arten- und umweltbezogene Informationen vorliegen sowie von der Erstellung einer zusammenfassenden Erklärung gemäß § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen.“ Zitatende.*

Es mag zwar die Pflicht zur Durchführung einer Umweltprüfung nicht bestehen, jedoch verlangt §1 Abs.7 BauGB ausdrücklich, dass umweltbezogene Gesichtspunkte bei der Planung zu

berücksichtigen sind. Der noch gültige B-Plan aus dem Jahr 1993 setzt sich vorausschauend und intensiv mit diesem Gesichtspunkt auseinander (siehe Kapitel 3.3). Wir zitieren:

### *3.3 Landschaftsplanerische Zielsetzung*

*Von landschaftsplanerischer Bedeutung sind allerdings die zusammenhängenden Gartenflächen im Innenbereich dieses Quartiers. Neben den rein stadtgestalterischen Aspekten kommt diesen unversiegelten Flächen als klimatische Ausgleichsbereiche in intensiv bebauten Quartieren große Bedeutung zu. Der Anteil der Biomasse ist entscheidend mitbestimmend für die Wohn- und Lebensqualität. Die Pflanzen können einen Teil der in der Luft befindlichen Schadstoffe filtern und abbauen. Sie sind wichtige Sauerstoffproduzenten und können klimatisch ausgleichend wirken. Je größer solche zusammenhängenden unversiegelten Freiflächen sind, umso höher ist auch ihr Wirkungspotential.“ Zitatende.*

Die zitierten Aspekte werden auch nicht andeutungsweise in dem B-Plan Entwurf betrachtet und bewertet. Ein anderer Aspekt ist der Luftaustausch in dem überplanten und angrenzenden Gebiet. Durch die derzeit vorhandenen un bebauten Grünflächen wird ein guter Luftaustausch innerorts gewährleistet. Dies wird durch eine dichte und massive Bebauung dramatisch gestört. Auch hierfür gibt es keine Bewertung, es wird nicht einmal betrachtet.

Viele der noch vor 10 Jahren vorhandenen Grünflächen wurden durch Bebauung zerstört. Dass eine innerörtliche Verdichtung sinnvoll ist um damit dem Landschaftsverbrauch durch die Schaffung von Neubaugebieten entgegenzuwirken wird nicht in Frage gestellt. Die Art und Weise wie aber mit der geplanten Maßnahme innerorts eine intakte Natur vollständig zerstört wird, ist beispielslos.

## **2. Artenschutz**

### **2.1. Einwand**

Es wird bei dem Bebauungsplan nicht oder nur unzureichend auf Belange des Artenschutzes eingegangen.

### **2.2. Begründung**

In den „Altgärten“ und auf den schon seit mehreren Jahren extensiv genutzten Grünflächen hat sich eine schützenswerte Fauna und Flora entwickelt. Hier brüten Blau- und Haubenmeisen, Rotschwänzchen und zahlreiche Fledermäuse haben hier ihren Standort. Die alten Obstbäume werden regelmäßig von Grün- und Buntspechten, Rotkehlchen, Grünfinken und Eichelhähern besucht. In den hohen Fichten brüten Baumfalken und Rabenvögel. Diese Fichten dienen auch Schwärmen von Staren im Herbst als Rastplatz. Die Gartenteiche, in denen viele Frösche leben, werden auch von Graureiher besucht. In den Laubbäumen wohnen Eichhörnchen und durch die Gärten streifen Erdkröten, Spitzmäuse, Igel und Marder. Auch leben in den Gärten viele Insekten. Junikäfer umschwärmen die hohen Fichten, verschiedene Schmetterlingsarten und Nachtfalter besuchen die Blumen. Zudem gibt es Nester von Wespen, Hornissen, Hummeln und verschiedenen Erdbienen. Die Liste ist sicherlich nicht vollständig und müsste auf jeden Fall durch Sachverständige ergänzt werden.

Die in den zusammenhängenden Gärten vorkommende biologische Vielfalt ist einzigartig für einen innerörtlichen Bereich verglichen mit anderen Ortschaften an der nördlichen Bergstraße und sollte zumindest in Teilen erhalten bleiben und weiter geschützt werden. Durch

die geplante Bebauung wird in einen hochsensiblen ökologischen Bereich eingegriffen und die große Artenvielfalt wird nahezu vollständig eliminiert werden. Insbesondere auf diese Tatsache wird in dem Bebauungsplanentwurf in keiner Weise eingegangen. Wir weisen hier ausdrücklich auf den Naturschaden hin, der durch die geplante Bebauung entsteht. Eine Erfassung der derzeit vorhandenen Fauna und Flora wurde bislang nicht durchgeführt und bewertet.

### **3. Tiefgarage**

#### **3.1. Einwand**

Die in dem Bebauungsplan vorgesehene Möglichkeit einer kompletten (100%) Unterbauung der Gebiete 1 und 2 ist überzogen und ist in ihrer baulichen Ausführung völlig offen.

#### **3.2. Begründung**

Der Bebauungsplan eröffnet die Möglichkeit, die Baugebiete 1 und 2 mit einer Tiefgarage zu unterbauen, wobei eine Grundflächenzahl von 1,0 als Maximalwert festgesetzt wird. Es wird keine städteplanerische Begründung angeführt, wodurch eine solche Planung zu rechtfertigen wäre. Dies stellt für uns eine krasse Rechtsverletzung dar.

Eine konkrete Bedarfsermittlung für die maximale Anzahl der erforderlichen PKW-Stellplätze fehlt bislang. Es ist für uns nicht nachvollziehbar, warum diese nicht durchgeführt wurde, zumal ein solcher Bedarf auf Grundlage der gültigen Stellplatzsatzung und der geplanten Wohneinheiten möglich ist.

Des Weiteren wird nicht auf die bauliche Ausführung der Tiefgarage eingegangen. Aussagen zu Details, wie z.B. die Be- und Entlüftung einer solchen Mammut-Tiefgarage funktioniert, fehlen. Neben den negativen ökologischen Auswirkungen werden für die Bewohner der angrenzenden Grundstücke bisher noch nicht absehbare Belästigungen und Einschränkungen der Wohn- und Lebensqualität befürchtet.

Insbesondere liegt ein Verstoß gegen §19 Abs.4 Satz 2 BauNVO vor, wonach die Kappungsgrenze bei einer GRZ von 0,8 liegt (vor Allem vor dem Hintergrund der Festsetzung eines WA im Gebiet 2). Eine Begründung aus welchen besonderen städtebaulichen Gründen diese Überschreitung zu rechtfertigen ist, fehlt (§17 Abs.2 BauNVO).

### **4. Planerischen Dichtevorgaben (Siedlungstyp)**

#### **4.1. Einwand**

Im B-Plan wurde der falsche Siedlungstyp angenommen. Anstatt dem Siedlungstyp „Einzugsbereich vorhandener oder geplanter S- und U-Bahn-Haltepunkte“ muss der „ländlichen Siedlungstyp“ angenommen werden.

#### **4.2. Begründung**

In der Begründung zum B-Plan wird festgelegt (s.S. 5), dass

*„Aufgrund der vorgenannten Aspekte (Lage im Verdichtungsraum und an einer Regionalachse) sind somit für die Gemeinde Bickenbach 45 - 60 Wohneinheiten je Hektar anzusetzen (Einzugsbereich vorhandener oder geplanter S- und U-Bahnhaltepunkte (schienegebundener ÖPNV)).*

Auf Grund seiner geographischen Lage muss Bickenbach dem ländlichen Siedlungstyp zugeordnet werden, da unser Ort weder in unmittelbarer Nähe zu einer Stadt, noch als Vorort oder als Stadtteil anzusehen ist.

Daraus ergibt sich für die geplante Bebauung gemäß der „Regionale Siedlungs- und Bauleitplanung“ eine anzuwendende Bauverdichtung von 25 bis 40 Wohneinheiten je ha. Dies entspricht deutlich mehr der derzeit vorhanden Struktur der Bebauung in dem Planungsbereich. Gerade in den vergangenen Jahren wurde in Bickenbach in besonderer Weise die innerörtliche Bebauung verdichtet. Allein im Jahr 2015 lag Bickenbach mit einer Zuzugsquote von 4,6% (+267) nach Babenhausen an zweiter Stelle im Landkreis Darmstadt – Dieburg (siehe Echo 30.Sept. 2016). Verglichen mit unseren Nachbargemeinden, die Werte deutlich unter 2% haben, ist das mehr als überproportional. Bei den geplanten 55 Wohneinheiten ist mit weiteren 130 Einwohnern zu rechnen, was wiederum einem Zuwachs von 2,2 % entspricht. Die Frage die sich in diesem Zusammenhang stellt ist, wo die Grenzen dieses ungezügelten Wachstums sind, da die soziale Infrastruktur mit der Bevölkerungsentwicklung nicht Schritt halten kann. Gibt es Grenzen, die die politisch Verantwortlichen dazu bewegen, dem Einhalt zu gebieten? Ausweitung der Wohnbebauung ist das Eine – die Erhaltung einer örtlichen Struktur, die der dort Wohnenden Lebensqualität eröffnet und sichert, ist das Andere. Hier findet nach unserer Auffassung keine Abwägung der Interessen zwischen potentiellen Neubürgern und bereits hier Wohnenden statt. Wenn denn schon die angesprochene Fläche unbedingt zur Wohnbebauung genutzt werden soll, so sollte dies maßvoll betrieben werden und nicht dem Gesetz der Gewinnmaximierung eines Investors folgen.

## **5. Wohngebiet – Allgemeines Wohngebiet**

### **5.1. Einwand**

Es besteht eine Diskrepanz zwischen dem in der Begründung zum Ausdruck gebrachten Planungswillen und der im Planentwurf zum Ausdruck gebrachten Planungsziel in Hinblick auf die Einordnung der Gebiete 2. und 2.1.

### **5.2. Begründung**

Im B-Plan wird für das Gebiet 2 und 2.1 ein Allgemeines Wohngebiet festgelegt. Im Gegensatz dazu steht in der Begründung zum B-Plan (s. S. 3 und S.5):

*„1. Ziel und Zweck der Planung (S.3)*

*Durch diesen Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen dafür geschaffen werden, um im rückwärtigen Bereich der Anwesen Darmstädter Straße Nr. 6, 10 und 12 bzw. der in diesem Bereich an die Darmstädter Straße angrenzenden Grundstücke Flur 1 Nr. 64 und 66 eine mehrgeschossige **Wohnbebauung** (zwei Geschosse und Staffelgeschoss) zu ermöglichen.“*

*„3. Übergeordnete Planungen, Fallplanungen (S.5)*

*Im Gebiet 2 sind dagegen ausschließlich Wohngebäude geplant.“*

Diese Festlegung entspricht einem reinen Wohngebiet und steht damit im Widerspruch zum im B-Plan festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet. Es ist eine deutliche Diskrepanz zwischen Planungswillen und dem Planungsziel festzustellen.

## **6. Freiraumplanung**

### **6.1. Einwand**

Die vorgesehene Freiraumplanung ist unverbindlich und unzureichend.

Ein entsprechender Quartiersplatz mit qualitätsvoller Begrünung und Gestaltung, insbesondere die Einbindung und Verzahnung des Quartiers mit der umliegenden Bebauung (Grünachsen), liegt nicht vor.

### **6.2. Begründung**

Die in der Begründung zum B-Plan vorgesehene Freiraumplanung ist nicht verbindlich.

*Dabei sieht der Bebauungsplan auch mögliche Standorte für Einzelbäume vor. Von einer fest verorteten Festsetzung der Baumpflanzungen wird allerdings abgesehen, da es der nachfolgenden Objektplanung der Tiefgarage, in enger Abstimmung mit der Freiflächenplanung, überlassen bleiben soll, inwieweit, konstruktionsbedingt, Bäume möglich sind oder nicht.*

Demnach bleibt es der Freiflächenplanung vorbehalten zu entscheiden, ob Bäume möglich sind oder nicht. Im Gegensatz dazu wird in dem B-Plan unter dem Punkt Grundstücksfreiflächen davon ausgegangen, dass pro 200qm Grünfläche ein Einzelbaum gepflanzt wird. Auch in diesem Punkt besteht eine Diskrepanz zwischen dem Planungswillen und der Planungsausführung.

Außerdem ist die vorgesehene Freiraumplanung völlig unzureichend. Die vorgesehene Dachbegrünung von Flachdächern und die Minimalbegrünung auf den nicht bebauten Flächen sind umwelttechnisch eine Farce, verglichen zu dem derzeit in den Altgärten vorhandenen, teilweise sehr alten Baumbestand. Laut B-Plan wird pro 200 qm Grünfläche ein Einzelbaum vorgesehen. Dieser soll gemäß einer Vorschlagsliste gewählt werden. Bei einer vorgesehenen Substrathöhe von 60 cm verwundert es nicht, dass auch niedrigwachsende Formen zur Auswahl stehen. Eine wie in B-Plänen übliche verbindliche Nennung der Anzahl von Einzelbäumen fehlt. Denn wenn konstruktionsbedingt keine Bäume möglich sind, läuft auch die Festlegung der Pflanzung eines Einzelbaumes pro 200m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ins Leere.

Diese Festlegungen verstoßen gegen die rechtlich geforderte Klarheit und eindeutige Bestimmtheit planungsrechtlicher Festlegungen.

Ein Einfügen des geplanten Quartiers in die Eigenart der näheren Umgebung und somit die Verhinderung der Entstehung eines Fremdkörpers im städtebaulichen Gefüge findet nicht statt.

## **7. Denkmalschutz**

### **7.1. Einwand**

Eine Würdigung der Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege im Sinne des §1 Abs.6 Nr.5 BauGB findet nicht statt.

### **7.2. Begründung**

Die vorgelegte Planung setzt sich nicht mit der städtebaulichen Bedeutung der angrenzenden Kulturdenkmäler in Bezug auf die geplante Neubebauung auseinander. So wird die städtebaulich prägende Bedeutung des Rathauses (ehemaliges Jagdschloss – Großer Bau) gegenüber für die Mitte Bickenbachs verkannt. Eine planerische Betrachtung der Wechselwirkungen der geplanten Bebauung mit dem historischen Ortsbild findet nicht statt.

Die planerische Konzeption der Neubebauung lässt eine Abwägung der Belange der Baukultur und ihrer künstlerischen und städtebaulichen Bedeutung mehr als vermissen. Der Forderung des §1 Abs.5 BauGB, dass Bauleitpläne eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung gewährleisten und dazu beitragen sollen die städtebauliche Gestalt und das Ortsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln, wird nicht Rechnung getragen.

## **8. Siedlungsstruktur**

### **8.1. Einwand**

Die geplante Bebauung, wie in der Bürgerversammlung gezeigt, stellt eine Überformung des ländlich geprägten Charakters Bickenbachs, insbesondere entlang der B3, dar

### **8.2. Begründung**

Weder die Formensprache der Architektur noch die Kubatur des geplanten Baukörpers entlang der B3 mit der Aufständigung an dessen westlichem Ende, sowie die projektierten Flachdächer entsprechen dem vorhandenen Siedlungsbild. Darüber hinaus entsteht durch die Bebauung entlang der B3 eine „Schlucht“, die in diesem Straßenabschnitt mit der gegenüberliegenden Bebauung eine erdrückende stadträumliche Enge bildet, die in Bickenbach sonst nirgends zu finden ist. Des Weiteren sind die Festlegungen der Gebäudehöhen über natürlichem Gelände planungsrechtlich nicht ausreichend bestimmt. In der laufenden Rechtsprechung müssen die Höhen der baulichen Anlagen sich auf feststehende, unveränderliche Fixpunkte beziehen. Dies geschieht entweder, dass als Bezugspunkt die absolute Höhe auf Werte über NN (Normal Null) oder feststehende Straßenoberkante bzw. Kanaldeckelhöhen festgesetzt werden müssen. Ist dies nicht der Fall, können städtebauliche Missstände entstehen, die eine Störung des Ortsbildes zur Folge haben.

Weiterhin ist die Gestaltung und Höhenentwicklung der geplanten Tiefgarage in keinsten Weise geregelt. Insbesondere werden keine Aussagen zur Be- und Entlüftung der in dieser Massivität geplanten Anlage in verbindlicher Art und Weise getroffen. Eine Höhenentwicklung in Form der Festlegung der Oberkante der Tiefgarage auf die sich die Gebäude gründen fehlt.

## **9. Alternativplanung**

### 9.1. Einwand

Es fehlt eine Alternativplanung zu dem im B-Plan beschriebenen Baukonzept.

### 9.2. Begründung

Der in den beiden Bürgerversammlungen vorgestellte Bebauungsplanentwurf wurde als alternativlos dargestellt.

Bei vergleichbaren Bauvorhaben, welche die innerörtliche Struktur derart verändern, werden üblicherweise mehrere städteplanerische Konzepte gegenüber gestellt und miteinander verglichen. Die politisch Verantwortlichen wägen dann ab, welches Konzept für die Belange und die Zukunft der Kommune am ehesten passt. Dies ist unserer Auffassung nach nicht erfolgt. Auch auf Basis der veröffentlichten Planung sind Alternativen zur baulichen Ausführung möglich.

In der laufenden Rechtsprechung zum Planungsrecht wird das Erarbeiten von Planungsalternativen zur Findung einer adäquaten städtebaulichen Lösung als unabdingbar angesehen. Da nur so eine gerechte Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gemäß §1 Abs.7 BauGB stattfinden kann (insbesondere die vorgenannten Einwendungen).

Notfalls muss im Rahmen einer Normenkontrollklage die Rechtmäßigkeit der Bebauungsplansatzung gerichtlich überprüft werden.

Dieses Schreiben erhält die untere sowie obere Naturschutzbehörde und die Abteilung Bauleitplanung des Landkreises Darmstadt – Dieburg zur Kenntnis.

Mit freundlichen Grüßen