

Marc & Ingrid Lyachenko
Bachgasse 15c
64404 Bickenbach

Gemeindeverwaltung Bickenbach
Darmstädter Str. 7
64404 Bickenbach

Bickenbach, den 23.1.2017

Bebauungsplanentwurf „Nördlich der Darmstädter Straße“ 1. Änderung, Stand 7.12.2016

Einwendungen und Bedenken

Sehr geehrte Damen und Herren,

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

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

Einziges und alleiniges Ziel des Bauungsplanentwurfs ist die Ermöglichung der Bebauung des infrage kommenden Areals durch einen privaten Vorhabenträger mit einer absolut ortstypischen Bebauung und unzulässigen Bebauungsdichte. Offensichtlich negative Folgen für die Gemeinde und direkte Anlieger wurden weder abgewogen noch berücksichtigt, obwohl Bedenken im Rahmen von Bürgerversammlungen bereits geäußert wurden.

Der rechtskräftige Bauungsplan von 1993 soll in seinen Grundzügen geändert und somit der Lebensraum von vielen Bürgern im Bereich der Ortsmitte dauerhaft negativ 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 Bauungsplan von 1993 festgesetzte und bereits damals als wichtig erkannte Grünflächen werden dauerhaft und unwiederbringlich vernichtet; damals als schützenswert eingeordneter Baumbestand der Rodung durch den Vorhabenträger freigegeben.

Die durch die Gemeinde vorgebrachte Argumentation, hier eine einmalige Chance für eine Bebauung durch einen Vorhabenträger zu haben, ist falsch. Diese Argumentation dafür zu nutzen, dem

Vorhabenträger nahezu freie Hand zu lassen, ist ebenso falsch. Dass eine ortstypische und verträgliche Bebauung im Innenbereich mit gleichzeitiger Renditemöglichkeit für Privatinvestoren möglich ist, hat die Entwicklung der rückwertigen Areals in der Bachgasse 15 gezeigt. Ein solches Konzept kann mit entsprechenden Anpassungen für den Bereich entlang der Darmstädter Straße auch für das infrage kommende Areal umgesetzt werden. Eine solche Alternative wurde jedoch nicht geprüft.

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

Folgende Einwendungen werden hiermit zusätzlich zu etwaigen unterstützen Sammeleinwendungen vorgebracht:

1. Geltungsbereich des Bebauungsplans

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst die Bestandsgebäude der Anwesen Bachgasse 15 inklusive der rückwärtigen Bebauung 15a-c im Gebiet 1.1. Die Einbeziehung dieser und ggf. weiterer Grundstücke entlang der Bachgasse in den Geltungsbereich des Bebauungsplans ist nicht nachvollziehbar und für die Entwicklung des neu zu bebauenden Areals nicht notwendig, da insbesondere auf den Anwesen der Bachgasse 15 sowie 15a-d eine weitere Bebauung ausgeschlossen ist.

Das Einbeziehen dieser Grundstücke führt aufgrund deren Größe und geringeren Dichte in Relation zur Planung des Vorhabenträgers zu einer Verwässerung der Bebauungsdichte im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes.

Wir fordern entsprechend, das Gebiet 1.1 gänzlich, zumindest aber die Grundstücke und Grundstücksanteile mit Bestandsbebauung, aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes herauszunehmen und die Bebauungsplanänderung auf die geplante Bebauung des Vorhabenträgers zu beschränken. Alternativ wäre die Bebauungsplanänderung auf die ursprünglichen Grenzen des Bebauungsplans von 1993 auszudehnen.

Im Übrigen weisen wir darauf hin, dass die Planung des Vorhabenträgers mit bis zu 55 Wohneinheiten auf 6.000m² einer Dichte von >90 WE/ha entspricht und somit weit über das Maß einer zulässigen Dichte hinausgeht.

Einwendung:

- Änderung des Geltungsbereiches des Bebauungsplans
 - Beschränkung auf Neubau des Vorhabenträgers
 - Alternativ: Ausweitung auf Grenzen Bebauungsplan von 1993

2. Ausweisung Mischgebiet für Gebiet 1.1

Im Bebauungsplan wird das Gebiet 1.1 als Mischgebiet ausgewiesen. In der Begründung zum Bebauungsplan werden darüber hinaus explizit die Anwesen der Bachgasse 15 in diesem Zusammenhang erwähnt. Derzeit sind diese als Dorfgebiet ausgewiesen.

Als Begründung wird angeführt, dass in diesem Bereich keine landwirtschaftliche Nutzung mehr stattfindet. Dies ist als Begründung unzureichend und die Ausweisung dieser Anwesen als Mischgebiet nicht nachvollziehbar.

Dorfgebiete sind nach Wertung der BauNVO nicht zum Zwecke von Land- und Forstwirtschaft sondern maßgeblich oder zumindest ebenbürtig für Wohnzwecke auszuweisen. Neben der Nutzung, welche in den beiden genannten Anwesen die rein wohnliche Nutzung ist, hat die Ausweisung als Mischgebiet insbesondere Auswirkungen auf den Immissionsschutz. Der Immissionsschutz für das Gebiet 1.1 muss erhalten bleiben, da entsprechend dörflicher Charakter und reiner Wohnraum von Familien. Es gibt dort kein Gewerbe.

Einwendung:

- Belassung der Ausweisung der Grundstücke im Gebiet 1.1 als Dorfgebiet.

3. Beschleunigte Verfahren

Für den Bebauungsplan soll das beschleunigte Verfahren im Sinne der Regelungen des § 13a BauGB sowie auf Grundlage des § 19 Abs. 2 BauNVO angewandt werden.

Im Gebiet des Bebauungsplans gibt es jedoch Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Fauna und Flora sowie Belange des Vogelschutzes, sollte die Bebauung wie geplant stattfinden. Entsprechend muss die Naturschutzbehörde eingebunden werden um eine Überprüfung des in Frage kommenden Areals durchzuführen und diesen Aspekt abschließend zu bewerten.

Wir weisen darauf hin, dass die Gemeinde bei Unterlassung einer Umweltschutzprüfung ggf. auf Gelder für Ausgleichsmaßnahmen nach §§ 135 a, b, c BauGB verzichtet, zum Vorteil des Privatinvestors und zum Nachteil der Gemeinde und Bürger.

Darüber hinaus weisen wir darauf hin, dass die Änderungen gegenüber des seit 1993 rechtskräftigen und geltenden Bebauungsplanes in einer Weise erfolgen sollen, die die Grundzüge des aktuellen Bebauungsplans vollständig ändern, dies vor allem hinsichtlich von Änderungen für überbaubare Flächen sowie Geschossanzahl. Wir erachten dies als eine im Rahmen des beschleunigten Verfahrens als nicht zulässige Änderung.

Einwendung:

- Das gewählte Verfahren (beschleunigtes Verfahren) ist falsch und unzulässig
- Eine Neuaufstellung des Bebauungsplans nach § 2 BauGB unter Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 BauGB ist erforderlich
- Eine Untersuchung des Areals auf schützenswerte Flora und Fauna und Stellungnahme der Naturschutzbehörden ist erforderlich

- Abwägung hinsichtlich Gelder für Ausgleichsmaßnahmen nach §§ 135 a, b, c BauGB müssen erfolgen

4. Bebauungsdichte; Kategorisierung von Bickenbach im Regionalplan Südhessen 2010

Bickenbach ist im Regionalplan Südhessen 2010 als Kleinzentrum ausgewiesen. Entsprechende Regelungen zur Bebauungsdichte gelten. Für Bickenbach gilt demnach eine maximal Bebauungsdichte von 25-40 Wohneinheiten je Hektar; Bickenbach ist als ländlicher Siedlungstyp einzuordnen.

Der Bebauungsplan sieht eine deutlich höhere Bebauungsdichte für den Geltungsbereich vor. Durch den Kunstgriff der nicht nachvollziehbaren Festlegung des Geltungsbereiches wird von der extrem hohen Bebauungsdichte von > 90 WE/ha im eigentlich zu bebauenden Areal abgelenkt. Eine Ausweitung der Bebauungsplanänderung auf den Geltungsbereich von 1993, was grundsätzlich nachvollziehbar und sinnvoll wäre, würde aufgrund der zu erwartenden Fläche jedoch nicht mehr im Geltungsbereich für ein beschleunigtes Verfahren.

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 Vorgaben des Regionalplan Südhessen 2010.

Einwendung:

- Der Bebauungsplan wie derzeit offengelegt verstößt gegen Regionalplan Südhessen 2010 hinsichtlich geplanter Bebauungsdichte
- Forderungen hinsichtlich Erhalt von Ortsbild, Landschaftshaushalt und Landschaftsbild wird nicht entsprochen

5. Ortstypische Gestaltung

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.

Dies ist mit der im vorliegen Bebauungsplan nicht in Einklang zu bringen. Die geplante städtische Quartiersbebauung steht im krassen Widerspruch zur teils denkmalgeschützten Bebauung der angrenzenden Grundstücke der Stein- und Bachgasse. Ausmaß und Stil der geplanten Bebauung entspricht nicht dem vorherrschenden Dorfcharakter.

Es ist weiterhin nicht nachvollziehbar, dass für unmittelbar angrenzende Grundstücke der Bachgasse, Steingasse sowie August-Bebel-Straße in nur wenigen Metern Entfernung sehr strenge Regelungen

hinsichtlich der Gestaltung gelten, für die geplante Neubebauung jedoch ohne Zwang annähernd 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

6. 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 im Rahmen der Abwägung für oder wider eines solches Projektes unabdingbar ist, vor allem in Anbetracht des bereits jetzt schon existierenden Leerstandes solcher Flächen in diesem Bereich.

Wir sehen hier die große Gefahr, eines weiteren Leerstandes von neugeschaffenen Gewerbeflächen oder aber schlicht eine Umsiedlung des direkt umliegenden Gewerbes in neue Gewerbeflächen mit daraus resultierendem Leerstand in Bestandsflächen.

Es besteht die Gefahr, dass ggf. für eine Ortsmitte unattraktives Gewerbe angezogen wird oder aber ein dauerhafter Leerstand von Gewerbeflächen erzeugt wird. Mit diesem Problem müssten sich im weiteren Verlauf dann die Gemeinde und Bürger, nicht jedoch der Vorhabenträger befassen.

Wir weisen an dieser Stelle auf die Gefahr hin, dass Bestandsgewerbe gegenüber dem zu bebauenden Areal während der Bauzeit in einem Maße belastet (eingeschränkte Erreichbarkeit, Lärm, Attraktivität) werden könnte, dass weitere Geschäftsschließungen nicht auszuschließen sind.

Einwendung:

- Der Bedarf an Gewerbeflächen und insbesondere an Einzelhandelsflächen ist fraglich und muss überprüft werden
- Auswirkungen auf Bestandsgewerbe sind unklar und müssen ebenfalls, ggf. unter Einbeziehung örtlicher Gewerbevereine, analysiert werden.

7. Denkmalschutz „Gasthaus Rose“

Das „Gasthaus Rose“ wird in der Begründung zum Bebauungsplan im Abschnitt „Bestandsbebauung“ sowie im Abschnitt „Denkmalschutz“ nicht erwähnt bzw. im Abschnitt „Bestandsbebauung“ lediglich mit Verweis auf dessen Hausnummer ohne weitere Bemerkung.

Es handelt sich hierbei um ein ortstypisches und ortsbildprägendes Gebäude mit einer entsprechenden Historie von weit über 100 Jahren. Obgleich das optische Erscheinungsbild verbesserungswürdig ist, so scheint der Zustand der Bausubstanz mehr als erhaltenswert.

Der Denkmalschutz ist für eine Bewertung des Gebäudes einzubinden.

Einwendung:

- Einbindung des Denkmalschutzes zur Bewertung und Stellungnahme des Gasthauses Rose hinsichtlich Erhalt

8. Wasserwirtschaftlich Belange

Mit Schreiben vom 30.7.2014 hat das Hessische Ministerium für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz einen Erlass mit Arbeitshilfe zu wasserwirtschaftlichen Belangen in der Bauleitplanung herausgegeben. Darin wird ausdrücklich geschrieben, dass Bauleitpläne Belange der Wasserwirtschaft berücksichtigen müssen.

Die Einschätzung „einer geringfügigen Siedlungsflächenerweiterung“ in der Begründung des Bebauungsplans ist hierbei im Kontext der signifikanten Neugestaltung des Ortskerns mindestens irreführend und unabhängig davon irrelevant. Die Wasserbehörden sind einzubinden!

Folgende Punkte werden hierbei im Einzelnen hervorgehoben:

Versickerung

Bezüglich der Versickerung von Niederschlagswasser verweisen wir auf Abschnitt 2.2.7 der Arbeitshilfe.

Die wasserrechtliche Stellungnahme des IB Quintel ist nicht ausreichend, insbesondere in Bezug auf die Thematik der Versickerung. Durch den hohen Grad der Versiegelung sowie Bebauung in Verbindung der großflächigen Unterbauung des Areals mit einer Tiefgarage sind mögliche Flächen für eine Versickerung begrenzt.

Diese Flächen werden zudem in der Versickerungskapazität aufgrund der Bodenbeschaffenheit (Bodengutachten Stand 2014 liegt vor) und der angrenzenden Tiefgaragenaußenwände beeinträchtigt. Die Volumenangabe für ein Rigolensystem des IB Quintel ist hier nicht anwendbar. Ein hydrologisches Gutachten gemäß der Arbeitshilfe Abschnitt 2.2.7 ist nachzuweisen.

Wir weisen weiterhin darauf hin, dass bei der Versickerung von Niederschlagswasser von derart großen versiegelter Flächen die Gefahr besteht, dass Niederschlagswasser auch oberflächlich abläuft

und dem Geländegefälle folgen in angrenzende Grundstücke fließt. Durch die geringe Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens besteht zudem die Gefahr einer Vernässung von angrenzenden Grundstücken, da die Versickerungsfähigkeit in dem gesamten Areal negativ beeinflusst wird und die derzeit vorhandenen Grünflächen mit oberflächlich lockeren Böden nicht mehr als Retentionsraum genutzt werden können.

Grundwasser

Ein Bodengutachten aus dem Jahr 2014 für einen Teilbereich des offenliegenden Bebauungsplans liegt vor. Aus diesem Gutachten geht ein maximaler Grundwasserstand von 96,5m+NN vor. Nach den aus dem Bebauungsplan hervorgehenden Gründungstiefen der Tiefgarage, kann mittelfristig der Grundwasserleiter betroffen sein. Dies muss durch ein neuerliches Bodengutachten geprüft und mit der Unteren Wasserbehörde abgestimmt werden.

Neben wasserwirtschaftlichen Belangen betrifft dies unter anderem auch die Machbarkeit bzw. Komplexität der Tiefgarage an sich hinsichtlich bautechnischer Maßnahmen, Wasserhaltung, Setzungen etc. Sofern eine Baugrubensicherung mittels Spundwänden und/oder Bohrpfehlwänden zum Einsatz kommen soll, würden diese sicherlich den Grundwasserbereich betreffen.

Wir verweisen unter anderem auf den Grundwasserhochstand im Jahr 2001 auf der Gemarkung Bickenbach. Neuerliche Ereignisse dieser Art könnten zu massiven Problemen in Zusammenhang mit der geplanten Tiefgarage führen.

Bodenschutz in der Bauleitplanung

Die zuvor genannte Arbeitshilfe verweist auf die Bodenschutzklausel § 1a BauGB, in welcher der sparsame Umgang mit Grund und Boden eine besondere Bedeutung erfährt.

In Anbetracht des geplanten massiven Eingriffs durch die großflächige Versiegelung und den Bau der Tiefgarage über weite Teile des Areals sind die Belange des Bodenschutzes durch die entsprechende Behörde zu prüfen.

Überschwemmungsgefährdete Gebiete

Nördlich des durch den B-Plan geplanten Areals befindet sich der Landbach. Für diesen sind nach unserem Kenntnisstand im Bereich der Bachgasse Überschwemmungsgebiete (HQ100) ausgewiesen.

Überschwemmungsgefährdete Gebiete sind gesondert zu betrachten und die Untere Wasserbehörde ist zu konsultieren. Dies insbesondere aufgrund jüngerer Hochwasserereignisse im Jahre 2016, welche maßgeblich durch Starkregenereignisse ausgelöst wurden. Wir verweisen diesbezüglich auf die besondere Gefährdung des geplanten Vorhabens aufgrund der vorgesehenen Tiefgarage hin.

Hochwassertechnische Anlagen müssen hinsichtlich des Gefährdungspotentials bei deren Versagen berücksichtigt werden. Die entsprechenden Anlagen inklusive Hochwasserrückhaltebecken in umliegenden Gemeinden im Oberlauf der Landbachs sind der Gemeinde bekannt.

Einwendung:

- Wasserwirtschaftliche Belange wurden in keiner Weise berücksichtigt. Die untere Wasserbehörde bzw. der Kreisausschuss des Landkreises Darmstadt-Dieburg Fachbereich Natur-, Gewässer- und Bodenschutz, Landschaftspflege sowie ggf. weitere Träger öffentlicher Belange sind hinzuzuziehen hinsichtlich der oben dargelegten Punkte.

9. Topographie, Geländegefälle

Das für die Bebauung vorgesehene Areal weist ein abfallendes Gefälle von Süd nach Nord auf, wobei auf Höhe der Darmstädter Straße eine Geländeoberkante von ca. 106,00m+NN angegeben ist und auf Höhe der Bachgasse mit etwa 104-105m+NN zu rechnen ist. Ebenso besteht ein Gefälle in Ost-West Richtung.

Die Gebäudehöhen im Bebauungsplan sind jeweils auf das „natürliche Gelände“ bezogen, wobei der Bezugspunkt völlig offen gelassen wird. Entsprechend gehen wir davon aus, dass die niedrigste Höhe des natürlichen Geländes im Geltungsbereich des Bebauungsplanes als Bezugspunkt gilt. Dies vor allem mit Bezug auf einen möglichen Einfluss der resultierenden (wirkenden) Gebäudehöhen und somit Abstandsflächen zu anliegenden Grundstücken sowie der Gefahr einer zusätzlichen Verschattung von Anliegergrundstücken.

Inwieweit die Tiefgarage in dieses Gefälle eingegliedert werden soll bzw. ein einheitliches Geländeniveau im späteren Verlauf geschaffen werden soll, ist mehr als fraglich. Wir gehen davon aus, dass eine Geländestufe direkt an den anliegenden Grundstücken seitens der Gemeinde nicht gewollt ist!

Wir weisen vorsorglich aufgrund des Gefälles auf die Gefahr von oberflächlich ablaufendem Niederschlagswasser in Richtung der Anliegergrundstücke hin.

Einwendung:

- Topografische Gegebenheiten wurden bisher offensichtlich nicht berücksichtigt und müssen auf Ihre Auswirkungen hinsichtlich der weiteren Planung geprüft werden.
- Der Ist-Zustand ist seitens der Gemeinde zu sichern und zu vermessen, insbesondere Höhenkoten entlang der nachbarschaftlichen Grenzen.

10. Verkehrskonzept

Das der Begründung zum Bebauungsplan beigefügte Verkehrsgutachten ist unzureichend für eine gesamte 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 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.

Es muss untersucht werden, ob ggf. eine weitere Fußgängersignalanlage auf Höhe des Rathauses notwendig wird, um eine gefahrlose Fahrbahnüberquerung für „Jung und Alt“ in diesem dann nunmehr hochverdichtetem Gebiet zu ermöglichen.

Wir weisen hierbei auch auf den recht häufigen Umstand der Nutzung der B3 als Ausweichstrecke bei Verkehrseignissen auf der Bundesautobahn A5 hin.

Einwendung:

- Das existierende Verkehrsgutachten ist unzureichend für eine verkehrstechnische Bewertung. Eine genaue Verkehrssimulation muss durchgeführt werden und entsprechende verkehrstechnische Behörden sind einzubinden.

11. Parkplätze Kurzzeitparker/Behindertengerechte Parkplätze

Im Rahmen der öffentlichen Bürgerversammlungen wurde von ca. 11 Kurzzeitparkplätzen gesprochen. In der Begründung des Bebauungsplans sind 130m² als Fläche für Kurzzeitparker vorgesehen.

Bei 11 Parkplätzen ergibt sich eine erforderliche Gesamtlänge der Parkfläche von ca. 60-65m. Es ist fraglich, ob diese Länge zu Verfügung steht, berücksichtigt man Tiefgaragen Zu- und Ausfahrt sowie Sperrflächen für Feuerwehrezufahrt etc.

Die Problematik möglicher Verkehrsbehinderungen durch Kurzzeitparker wurde bereits angemerkt.

Der Bedarf an behindertengerechten Parkplätzen, gerade mit Hinblick auf den Wunsch der Ansiedlung von Arztpraxen, muss geklärt werden. Diese Flächen werden ggf. ebenfalls 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 unausgereift und nicht durchdacht bzw. fehlerhaft. Die Verfügbarkeit solcher Parkflächen wurde durch den Vorhabenträger irreführend präsentiert und von der Gemeinde übernommen. Eine Überarbeitung unter Hinzuziehung eines spezialisierten Planungsbüros ist notwendig.
- Die Thematik von behindertengerechten Parkplätzen ist nicht diskutiert. In Anbetracht geplanter Arztpraxen sowie einer barrierefreien Bebauung für „Jungs und Alt“ ist dies bedenklich.

12. Arkadenplatz / Feuerwehrezufahrt

Als ein wesentliches für die Öffentlichkeit dargestelltes Element wurde die offene Gestaltung des Arkadenplatzes (siehe auch Punkt 6.1 des Textbegründung des Bebauungsplans) angeführt (Zentraler Begegnungspunkt).

Durch die nunmehr geplante Nutzung dieses Platzes als Rettungsweg und Feuerwehrezufahrt sowie genereller Andienung durch Kraftfahrzeuge, kann der selbige nicht mehr in der vorgesehenen Weise genutzt werden, da Feuerwehrezufahrten dauerhaft freigehalten werden müssen (siehe unter anderem § 5 HBO).

Wir weisen darüber hinaus darauf hin, dass Feuerwehrezufahrten Gemäß § 5 HBO geradlinig, sprich, leicht zu erreichen und zu durchfahren sein müssen. Es ist fraglich, ob diese Forderung mit der Durchfahrt über den Arkadenplatz bzw. über die zusätzliche Durchfahrt im Bereich der Tiefgarageneinfahrt erfüllt ist. Hier wären nähere Untersuchungen durch ein verkehrstechnisches Büro mit entsprechenden Schleppkurven notwendig.

Dadurch ergibt sich eine teilweise Hinfälligkeit des durch den Vorhabenträger beworbenen Konzeptes. Dieses Konzept (Jung und Alt, Begegnung etc.) war mit Grundlage für die geplante Änderung des Bebauungsplanes!

Entsprechende Visualisierungen des Vorhabenträgers sind entsprechend irreführend und haben Bürger sowie Entscheidungsträger ggf. fälschlicherweise beeinflusst.

Einwendung:

- Die Darstellung des Arkadenplatzes ist in der derzeitigen Begründung irreführend und falsch, da in Wirklichkeit Rettungsweg und Durchfahrt für Feuerwehr. Entsprechende Darstellungen und Begründungen sind zu korrigieren.
- Es ist in Frage gestellt, ob die derzeit vorgesehenen Durchfahrten ausreichend für die entsprechenden Rettungsfahrzeuge sind.

13. Innengestaltung und Freiflächenkonzept

Der Bebauungsplan sieht lediglich eine „wesentliche“ Befreiung des Innenbereiches von Kfz vor, bleibt aber unklar über das Ausmaß. Unabhängig davon beschränkt die erforderliche Zugänglichkeit des Innenbereiches für Rettungsfahrzeuge ein angedachtes Freiflächenkonzept maßgeblich ein, so dass zu befürchten ist, dass ein solches, anders als vom Vorhabenträger behauptet, kaum oder nur in sehr begrenztem Maße umsetzbar ist.

Die Freiraumplanung ist unschlüssig hinsichtlich der Bepflanzung mit Einzelbäumen. Es ist nicht klar, ob je angefangene zusammenhängende Grünfläche (200m²) ein Baum zu pflanzen ist oder die Anzahl der Bäume auf die gesamte Grünfläche umzulegen ist.

Ferner lässt der Bebauungsplan Rückschlüsse zu, dass Standorte für Einzelbäume kaum oder nicht vorhanden sind. Dies ergibt sich aus der Notwendigkeit der Befahrbarkeit für Rettungsfahrzeuge in wesentlichen Teilen der Innenflächen sowie auch der Tatsache, dass bisher undefinierte Flächen als private Gärten vorgesehen sind. Abstandsregelungen zu Nachbargrundstücken und Einschränkungen zur Pflanzung zwischen Gebäuden sind weiterhin zu berücksichtigen. Ebenso zu berücksichtigen sind Einschränkungen hinsichtlich Baumpflanzungen im Bereich von geplanten Rigolen. In Summe sind die möglichen Standorte für Baumpflanzungen in Frage gestellt.

Es ist nach wie vor in Frage gestellt, ob eine nachhaltige Pflanzung von Bäumen auf einer Tiefgarage machbar bzw. sinnvoll ist.

Seitens des Vorhabenträgers wurden offene, durch Mauern und Versprünge aufgelockerte Innenbereiche inklusive eines Spielplatzes sowie intensive Begrünung und Bepflanzung in den Bürgerversammlungen dargestellt und ein besonders nachhaltiges Freiflächenkonzept versprochen. In welchem Maß und vor allem wo dieses unter den gegebenen Umständen realisiert werden soll ist völlig offen.

Einwendung:

- Das Freiflächenkonzept als maßgebliches Gestaltungselement ist völlig offen und undefiniert und muss somit in Frage gestellt werden.
- Eine detaillierte Ausarbeitung eines Freiflächenkonzeptes muss unter Berücksichtigung aller Aspekte ausgearbeitet und integraler Bestandteil des Bebauungsplans werden.

14. Verschattung von Anliegergrundstücken; Eingriff in Privatsphäre und Nachbarschaftsfriede

Durch die geplante Bebauung insbesondere im Nordwestlichen Teil des Gebietes 2 sowie den durchgehenden Gebäuderiegel entlang der Darmstädter Straße mit Gebäudehöhen von 13,5m entlang der Darmstädter Straße respektive 9,5m im hinteren Bereich der Punkthäuser, jeweils mit der gegebenen Möglichkeit von Dachaufbauten, werden die Anwesen der Bachgasse 15a-d und insbesondere die Gärten in Südausrichtung unzumutbar verschattet. Darüber hinaus findet ein wesentlicher Eingriff in die Privatsphäre und somit in den nachbarschaftlichen Frieden statt.

Die Verschattung wurde in mehreren Gesprächen mit der Gemeinde dargestellt und mit einer eigens durch die Anlieger erstellten Schattensimulation nachgewiesen, jedoch bei der Aufstellung des Bebauungsplans weder entsprechend abgewogen noch berücksichtigt. Die Abstandsflächen bzw. der Mindestabstand wurde trotz dieser vorgebrachten Bedenken und trotz des Nachweises per Simulation seitens der Gemeinde auf den Mindestabstand gemäß HBO von 3m festgelegt - zum Vorteil des Vorhabenträgers und zum Nachteil der Anlieger. Weder die Aufstellung des Bebauungsplans an sich noch die Wirtschaftlichkeit des Vorhabens sind durch die Festlegung größerer Abstandsflächen gefährdet, weshalb das Vorgehen der Gemeinde in diesem Punkt nicht nachvollziehbar ist.

In den Monaten November bis Februar findet eine nahezu vollständige und vollflächige Verschattung der Gärten inklusive Terrassen und in Teilen der südlichen Fassaden statt. Durch die Südausrichtung und Art der Gebäude auf den genannten Anwesen mindert dies neben den Auswirkungen auf die Gärten an sich (Vegetation, Vernässung etc.) den Lichteinfall in die Gebäude gerade in den Herbst- und Wintermonaten signifikant und stellt dadurch einen massiven und unzumutbaren Eingriff dar.

Durch die Nord-Süd-Ausrichtung der Gebäude ist auch der nördlich gelegene Hof dauerhaft im Schatten und kann somit nicht als „Ausgleich“ herangezogen werden. Somit findet gerade in den lichtkritischen Monaten eine nahezu vollständige Rundumverschattung der Doppelhaushälften statt.

Der Bau der Anwesen in der Bachgasse 15a-d fand 2014/2015 auf Basis des nach wie vor gültigen Bebauungsplans von 1993 statt, der die südlich angrenzenden Grundstücke als nicht überbaubare Grünflächen ausweist. Der Umstand einer Verschattung, wie sie jetzt droht, war für die Käufer der genannten Anwesen nicht erkennbar; seitens der Gemeinde wurde nicht auf die geplante Änderung des Bebauungsplans hingewiesen.

Eine seitens des Vorhabenträgers erstellte Schattensimulation wurde im Rahmen der Bürgerversammlungen vorgestellt und allgemein als nicht ausreichend sowie irreführend bewertet, da diese bei der ersten Präsentation absichtlich Monate und Uhrzeiten darstellte, an denen Schattenwurf aufgrund des Sonnenstandes ohnehin keine Rolle spielt.

Eine nach Aufforderung durch die Gemeinde erneute Schattensimulation des Vorhabenträgers war unzureichend, da

- Schattenwurf aufgrund der absichtlich schlecht gewählten Bildqualität nahezu nicht erkennbar war,
- der Einfluss des Gebäuderiegels entlang der Darmstädter Straße nicht berücksichtigt wurde,
- das rückwärtige Baufenster auf dem Grundstück Hennemann nicht berücksichtigt wurde,
- geplante Bäume zwischen den Punkthäusern nicht berücksichtigt wurden

- und letztendlich der Zeitpunkt der dargestellten Schattenbilder so gewählt wurde, dass die jeweils extrem kurzen Zeiträume, in denen die Möglichkeit einer Sonneneinstrahlung auf die Gärten theoretisch besteht, dargestellt wurde.

Obwohl dies offensichtlich war, hat es die Gemeinde unterlassen, erneute Prüfungen vorzunehmen um festzustellen, dass die besonders zu beachtenden Belange von direkten Nachbarn betroffen seien. Insofern sehen wir das Rücksichtnahmegebot verletzt.

Auf Kompromissvorschläge der Anlieger wurde nicht eingegangen und Interessen und Auswirkungen nicht abgewogen. Den Interessen des Vorhabenträgers wurde seitens der Gemeinde hier ohne Zwang Vorrang gegeben. Die Ausweisung von um 1m rückversetzte Staffelgeschosse zur Nordseite für die direkt angrenzenden Punkthäuser entschärft weder die dargelegte Situation, noch stellt diese einen Kompromiss dar. Die in Bezug auf Schatten wirkende Gebäudehöhe ist zudem ungeklärt in bezüglich des undefinierten Referenzpunktes „natürliches Geländeniveau“ sowie die durch den Bebauungsplan gegebene Möglichkeit von weiteren Dachaufbauten.

Neben der dargelegten Problematik der Verschattung und der damit einhergehenden generellen Auswirkungen auf das Klima und Belüftung in diesem Bereich, bestehen nachhaltige Risiken hinsichtlich des nachbarschaftlichen Friedens entlang dieser Grenze. Dies lässt sich mit der 3-geschossigen Bebauung begründen (2 Vollgeschosse + Staffelgeschoss), welche die Privatsphäre hinsichtlich Einsehbarkeit von Gärten und vor allem der Wohnräume massiv negativ beeinflusst. Ein Schutz durch Bepflanzung ist aufgrund der engen Grenzen und kleinen Gärten sowie Verschattungsproblematik nicht möglich. Somit sitzen die Anwohner der Bachgasse 15a-d sowie Bewohner der neuen Häuser gleichermaßen auf dem Präsentierteller.

Die geplante massive Bebauung mit der oben dargelegten Wirkung auf die Anwesen der Bachgasse 15a-d erachten wir als nicht abgewogen und unzumutbar.

Einwendung:

- Die geplante Bebauung des Areals führt zu einer unzumutbaren Verschattung sowie unzumutbarem Eingriff in die Privatsphäre (nachbarschaftlicher Friede) für die Anwohner, in diesem Fall junge Familien mit Kindern, der Bachgasse 15a-d.
- Eine Wertminderung der Immobilien sowie Einschränkung zukünftiger Vermietbarkeit gehen damit einher.
- Gebäude im Gebiet 2 und insbesondere im nordwestlichen Teil des Gebietes 2 sind in deren Ausdehnung und Höhe so zu planen, dass eine Verschattung der angrenzenden Anwesen der Bachgasse 15a-d minimiert wird.
- Abstandsflächen und Gebäudehöhe zu den Anwesen der Bachgasse 15a-d sind so zu wählen, dass eine Verschattung minimiert wird. Hier ist eine Einzelfallprüfung abweichend von der Mindestabstandregelung der HBO notwendig. Ein Mindestabstand der Gebäude an der engsten Stelle (Bachgasse 15b) von 7m wird gefordert.
- Dachaufbauten, insbesondere aufgeständerte Solaranlagen, sind in diesem Bereich entsprechend einzugrenzen.
- Die Geländehöhen an den Grenzen aller anliegenden Grundstücke sind seitens der Gemeinde zu ermitteln und zu sichern.

15. Baugrenze Tiefgarage

Im Bebauungsplan sind Flächen für die geplante Tiefgarage ausgewiesen. Diese Baugrenzen der Tiefgarage führen bis unmittelbar an die umliegenden Nachbargrundstücke heran, was aufgrund der geplanten Tiefe der Tiefgarage mehr als bedenklich erscheint.

Im Bereich der angrenzenden, denkmalgeschützten Gebäude der Steingasse besteht die Gefahr, dass bei einer zu nahen Tiefgarage dieser Gebäude dauerhaft und unwiederbringlich beschädigt oder zerstört werden.

Durch die Tiefe der Baugrube und Nähe zu den anliegenden Grundstücken besteht grundsätzlich die Gefahr des Abrutschens von Gelände und Gebäuden in die Baugrube. Durch die Baugrube an sich sowie notwendige Wasserhaltungsmaßnahmen können massive Setzungen an Bestandsgebäuden auftreten.

Einwendung:

- Flächen und Baugrenzen für die Tiefgarage sind zu prüfen und ggf. neu auszuweisen mit Hinblick auf die Sicherung der angrenzenden Grundstücke

16. 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, mit Verweis auf die Tiefe der Gründung und vermutliche Notwendigkeit von Spundwänden bzw. Bohrpfahlwänden etc., vor allem auch denkmalgeschützte Gebäude in der Steingasse, entlang der Darmstädter Straße aber auch das Rathaus betreffen.

Insbesondere bei Großvorhaben einschließlich lang andauernder Abbrucharbeiten 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 Baustellenlärmmkonzept 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 -Geräuschemissionen (AVV Baulärm). Diesbezüglich wird auch auf § 10 HBO und insbesondere HEBO zu § 10 HBO verwiesen.

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

Verkehrsbelastung durch Bauzeit

Aufgrund von einer anzunehmen 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.

Einwendung:

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

Zur Erläuterung der Einwendungen stehen wir der Gemeinde jederzeit gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen,

Marc-Andre Lyachenko

Ingrid Lyachenko

Marc & Ingrid Lyachenko
Bachgasse 15c
64404 Bickenbach

Gemeindeverwaltung Bickenbach
Darmstädter Str. 7
64404 Bickenbach

Bickenbach, den 27.1.2017

Bebauungsplanentwurf „Nördlich der Darmstädter Straße“ 1. Änderung, Stand 7.12.2016

Einwendungen und Bedenken – Nachtrag 27.1.2017

Sehr geehrte Damen und Herren,

mit Bezug auf unsere bereits überreichten Einwendungen vom 23.1.2017, möchten wir nachfolgende zusätzliche und ergänzende Bedenken und Einwendungen hiermit nachreichen und bitten entsprechend um Beachtung.

Überflutungsnachweis für Ortszentren gemäß DWA-A118

Wie bereits in unsere Stellungnahme vom 23.1.2017 dargelegt, wird die geplante enge Bebauung der Ortsmitte („Neue Mitte“) und die großflächige Versiegelung die Gefahr für urbane Sturzfluten aufgrund Starkniederschlagsereignisse in diesem Bereich deutlich erhöhen. Hierbei ist zu beachten, dass eine Einleitung des Niederschlagswassers in das Kanalnetz aufgrund der aktuellen Auslastung des Bickenbacher Kanalnetzes (insbesondere der Mischwasserbehandlungsanlagen) nicht zulässig ist!

Eine Versickerungsanlage wird gemäß DWA-A138 auf einen Bemessungsniederschlag ausgelegt, der einmal in zehn Jahren erreicht oder überschritten wird. Gemäß DWA-A118 ist ein Überflutungsnachweis für Ortszentren mit einem Bemessungsniederschlag zu führen, der einmal in dreißig Jahren erreicht oder überschritten wird. Dieser Nachweis ist seitens des Vorhabenträgers zu erbringen!

Einwendung:

- Überflutungsnachweis für Ortszentren gemäß DWA-A118 ist zu erbringen
- Objektschutzmaßnahmen für die Tiefgarage hinsichtlich Überflutungssicherheit bei urbanen Sturzfluten sind vom Vorhabenträger einzufordern

Baugrubensicherungsmaßnahmen

Wie bereits dargelegt, ist für die geplante Tiefgarage davon auszugehen, dass zur Baugrubensicherung Spund- bzw. Trägerbohlenwände eingebracht werden sollen. Im Bereich der vorliegenden Böden ist das Einvibrieren von Spund- oder Trägerbohlenwänden aufgrund der hohen Mantelreibung nur mit relativ schwerem Gerät möglich, so dass erhebliche Erschütterungen in der Umgebung auftreten werden.

Des Weiteren sind starke Hebungen- und Setzungen durch die Aushubentlastung, Verformung des Baugrubenverbau und ggf. Grundwasserabsenkung bei einer solchen Tiefe zu erwarten. Es ist mit entsprechenden Problemen und Schäden an umliegenden Gebäuden oder auch ggf. öffentlicher Infrastruktur zu rechnen.

Es muss darüber hinaus davon ausgegangen werden, dass der Baugrubenverbau bei der geplanten Tiefe mindestens einlagig rückverankert werden muss. Bei den derzeit geplanten Baugrenzen für die Tiefgarage muss davon ausgegangen werden, dass diese Verankerung bis in die Anliegergrundstücke reichen wird und nach Abschluss der Bauarbeiten Ankerlitzten im Boden verbleiben, die ggf. spätere Baumaßnahmen in diesen Bereichen behindern. Ebenso kann es durch das Einbringen von Ankern zu Schäden an Fremdgrundstücken kommen.

Einwendung:

- Dem Vorhabenträger ist ein umfassendes Beweissicherungsverfahren zwingend vorzuschreiben, welches sich auf alle anliegende Grundstücke erstreckt.
- Während der Bauarbeiten sollen seitens des Vorhabenträgers flächendeckend und darüber hinaus insbesondere im Bereich von denkmalgeschätzten Gebäuden kontinuierliche Messungen hinsichtlich Erschütterungen und Bodenverformungen erfolgen. Dies ist verbindlich vorzuschreiben.
- Dem Einbringen von Ankerlitzten unterhalb unseres Grundstückes (Bachgasse 15c) widersprechen wir hiermit ausdrücklich.
- Grundsätzlich soll die Verwendung von wiedergewinnbaren Ankerlitzten verbindlich vorgeschrieben werden.
- Für die Baugrubensicherung soll verbindlich die Verwendung eines verformungsarmen Baugrubenverbau vorgeschrieben werden (Bohrpfahlwand oder Schlitzwand).

Mit freundlichen Grüßen,

Marc-Andre Lyachenko