

Marc & Ingrid Lyachenko
Bachgasse 15c
64404 Bickenbach

Gemeindeverwaltung Bickenbach
Darmstädter Str. 7
64404 Bickenbach



Bickenbach, den 19.12.2017

Bebauungsplanentwurf „Nördlich der Darmstädter Straße“ 1. Änderung, Erneute öffentliche Auslegung mit Bekanntmachung vom 13.11.2017

Einwendungen und Bedenken Familie Lyachenko

Sehr geehrte Damen und Herren,

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

1. Einwendungen im Rahmen der ersten Offenlegung

Unseren Einwendungen vom 23.1.2017 und 27.1.2017 halten wir weiterhin in vollem Umfang aufrecht.

2. Begrenzung Wohneinheiten in Gebiet 1.1 und 2.1

Unter Punkt 3.1. der Begründung zum Bebauungsplan wird von einer Festlegung der Wohneinheiten abgesehen, da keine städtebauliche Notwendigkeit bestehe. Der Gemeinde ist eine schriftliche Stellungnahme der Familie Robert Hennemann bekannt, die einer Vorplanung gleichkommt und im Gebiet 1.1 neue Wohnbebauung vorsieht. Gebiet 1.1 wird nunmehr von Dorf – auf allgemeines Wohngebiet geändert und ist Teil der Bebauungsplanänderung. Insofern sind die Gebiete 1.1 und 2.1. in die Gesamtbetrachtung mit entsprechenden Festsetzung mit einzubeziehen.

Im Übrigen weisen wir darauf hin, dass Punkt 3.1 der Begründung zum Bebauungsplan die regionalplanerischen Dichtewerte des RPS 2010 zugrunde zieht und diese im neu zu bebauenden Gebiet 2 mit 91 WE/ha weit über der in der Begründung und im RPS 2010 festgelegten Richtwerte hinausgeht.

3. Gebäudegrößen angrenzend an Grundstücke Bachgasse 15

Unter Punkt 6.1 der Begründung wird auf Seite 17 für die rückwärtigen Bereiche des Anwesens Darmstädter Straße Nr. 6 bzw. des Grundstücks Flur 1 Nr. 64 eine Reduzierung des Baufensters beschrieben.

Angrenzend zu den Grundstücken der Bachgasse 15 b und 15c wurde gleichzeitig das Baufenster bzw. das Gebäudemaß ohne Begründung vergrößert. Dies ist insofern verwunderlich, da in diesem Bereich Konflikte mit der gemäß Artenschutz zu erhaltenden Fläche, dem zu erhaltenden Nussbaum sowie der generellen nachbarschaftlichen Situation (Nähe der Bebauung, Schattenwurf, Licht & Luft) mit den Grundstücken der Bachgasse 15 bestehen.

Daher ist diese Vergrößerung zu prüfen und zurückzunehmen auf das ursprüngliche Maß aus der ersten Offenlegung.

4. Festlegung Bebauungsdichte Gebiete 1.1

unter Punkt 6.1 der Begründung wird auf Seite 18 wird von einer Begrenzung der maximalen Anzahl an Wohnungen für Gebiete 1.1 abgesehen. Da für diesen Bereich bereits erste Planungskonzepte eines Anliegers vorliegen, ist dieses Gebiet wie bereits dargelegt mit in die Gesamtbetrachtung des B-Plans mit einzubeziehen und die Gesamtanzahl an Wohneinheiten für den gesamten Geltungsbereich festzulegen.

5. Freiraumplanung

Die unter Punkt 6.2. Freiraumplanung beschriebene Neupflanzung von mindestens 40 Einzelbäumen erachten wir in anbricht der momentanen Planung und der geplanten Tiefgarage als nicht realisierbar, weshalb die Vorgaben des Artenschutzes aller Voraussicht nicht eingehalten werden können.

Seitens der Planung soll im Detail aufgezeigt werden, wie die Baumpflanzung erfolgen soll. Standorte für die Neupflanzungen sollen in einem Detailplan gezeigt werden, um den Nachweis zu bringen, dass eine Anpflanzung von 40 Bäumen realisierbar ist.

Ein entsprechender Übersichtsplan Freiraumplanung ist dem B-Plan, wie ursprünglich vorgesehen und bereits in den Bürgerversammlungen 2016 durch die Investorengruppe zugesagt, beizufügen.

Die Festsetzungen diesbezüglich sollen zudem bindend sein, ohne flexible Regelung um auf konstruktive Bindungen reagieren zu können.

6. Verkehrserschließung / Ruhender Verkehr

Wir weisen in Bezug auf den Punkt 6.3. der Begründung nochmals auf den Widerspruch zwischen Verkehrsgutachten als Anlage der Offenlegung sowie Ausführungen zur Verkehrssituation des Landesentwicklungsplanes (VEP) hin.

Auch wenn der VEP eine grundsätzlich andere Fragestellung betrachtet (straßenräumliche Verträglichkeit), so kommt dieser grundsätzlich zum Ergebnis einer unverträglichen Verkehrssituation bezüglich der Ortsdurchfahrt in Bickenbach.

In Anbetracht der Einflüsse der zu beschließenden Planung auf die Ortsdurchfahrt (Fußweg unter Arkaden, neue Kurzzeitparker, zusätzliche Verkehrsbelastung, neue Ein- und Ausfahrten in dem Bereich, neue Verkehrsströme etc.) müssen die Auswirkungen in einem gesonderten, allumfassenden Gutachten auf Kapazitäten, Gefahren usw. untersucht werden.

Bezüglich des ruhenden Verkehrs weisen wir in Zusammenhang mit geplanten Kurzzeitparkern darauf hin, dass diesbezüglich die Möglichkeit von Schrägparkern im Vergleich und als Alternative zu Parallelparkern (vgl. entsprechendes Regelwerk nach EAR) nicht bzw. nicht ausreichend untersucht wurde, trotz Anfrage der SPD Fraktion. Regelungen, wonach Schrägparker nicht realisierbar sind, sind uns nicht bekannt. Vor allem in Zusammenhang mit der bestehenden Geschwindigkeitsbegrenzung auf 30 km/h in diesem Bereich sollten Schrägparker als sinnvolle Alternative untersucht werden.

Eine mündliche Aussage diesbezüglich seitens des Vorhabenträgers erscheint in Anbetracht der Projektdimension und den Auswirkungen auf die Ortsdurchfahrt nicht ausreichend.

7. Schallschutz

Die Ausführungen der Begründung zum Schallschutz sind unzureichend.

Die Art und Weise der Bebauung entlang der Darmstädter Straße wird sich grundlegend ändern, von offener, niedriger Bauweise mit Brach- und Grünflächen zu einer durchgehend hohen geschlossenen Bauweise.

Dadurch sind erhebliche Beeinträchtigungen und Veränderungen hinsichtlich der Schallemissionen zu erwarten.

8. Artenschutz

Die unter Punkt 9 der Begründung in Bezug auf den Artenschutz beschriebenen Ausgleichsflächen sind im B-Plan sowie der Begründung im Detail festzusetzen.

So sollen im B-Plan entsprechende Flächen mit Flächenangaben versehen und vermaßt werden. Gleiches gilt für die in der Begründung erwähnten Abstände von 4-7m.

In diesem Bereich bestehende Bäume sollen analog zum großen „Nussbaum“ als zu erhaltende Bäume im B-Plan kartiert werden, da in diesem Bereich gemäß B-Plan keinerlei Eingriffe erlaubt sind und der Bereich während der Bauphase mit einem entsprechenden Verbau geschützt werden muss.

Wir weisen hiermit darauf hin, dass die von seitens des Vorgabenträgers erstellten Gebäude- und Geländeschnitte, welche den Gemeindevertretern am 9.11.2017 per Datenträger zur Verfügung gestellt wurden, für die zu erhaltende Dreiecksfläche eine Unterbauung mit der Tiefgarage zeigt.

Ebenso sind für diesen Bereich (Dreiecksfläche) Geländemodellierungen in Form von Böschungen (vgl. Entwässerung) vorgesehen, welche im Konflikt mit dem Erhalt und Eingriffsverbot in diese Flächen stehen.

Darüber hinaus kollidieren die aktuell in diesem Bereich vorgesehenen, nunmehr vergrößerten Gebäudemaße mit dem zu erhaltenden großen „Nussbaum“. Dies ist insofern verwunderlich, da die Gebäudemaße nach Vorliegen des Artenschutzgutachtens vergrößert wurden.

Da für die zu erhaltenden Flächen ein Eingriff in jeglicher Form unzulässig ist und dieser Bereich mit einem entsprechenden Bauzaun geschützt werden muss, sind entsprechende Abstandsflächen von den Gebäuden, Tiefgarage und sonstigen baulichen Anlagen zu diesen Flächen festzusetzen um zu gewährleisten, dass durch die Baumaßnahmen (Verbau, Baufahrzeuge, Gerüste, etc.) kein Schaden für diese Flächen entsteht.

9. Entwässerung

Die unter 11.3. der Begründung beschriebene Alternative der Versickerung kollidiert mit den im B-Plan und gemäß Artenschutz festgelegten und zu erhaltenden Grünflächen. Von daher kann dieses Konzept nicht als realisierbare Alternative in Betracht gezogen werden. Als Anlieger weisen wir zudem darauf hin, dass wir bei Umsetzung einer solch großen Versickerungsanlage entlang unserer Grundstücksgrenze erhebliche Bedenken hätten, was mögliche Vernässungen und Auswirkungen einer möglichen Havarie angeht.

Für die momentan geplante Einleitung des Regenwassers in den Landbach (Bachgasse) bestehen erhebliche Bedenken. Diese Alternative basiert auf den Annahmen,

- dass der Hochwasserschutz im Oberlauf zeitnah umgesetzt würde,
- dass die Kläranlage zeitnah ertüchtigt sei
- und dass der Unterlauf des Landbaches den zusätzlichen Abfluss vertragen könnte.

Keine der Annahmen kann seitens der Gemeinde oder des Vorgabenträgers sichergestellt werden.

Wir haben als direkte Anlieger insbesondere Sorgen hinsichtlich eines möglichen Überlaufens des Landbaches im Bereich der Bachgasse. Füllstände, die bei normalen Regenereignissen bereits jetzt bis zur Unterkante der Brücken reichen, sind hinlänglich dokumentiert. Jede zusätzliche Einleitung erhöht hier das Risiko einer Überflutung.

Wir weisen ebenfalls darauf hin, dass die technische Umsetzung einer Ableitung und somit Einleitung in den Landbach sehr aufwändig erscheint. Hier sind Geländesprünge zu überwinden, mit

entsprechenden Auswirkungen auf die notwendige Druckleitung. Ebenso ist die Einleitungssituation völlig ungeklärt. Hier Bedarf es eines technischen Einlaufbauwerkes sowie ggf. Messtechnik zur Steuerung der Pumpen usw.. Mögliche Sicherheitsrisiken sind in Zusammenhang mit dem Einlauf aus einer Druckleitung in das offene Gerinne nicht auszuschließen, da dieser Bereich frei zugänglich ist und vor allem Kinder die Möglichkeiten des Landbaches zum Spielen nutzen.

Hochborde oder sonstige Rückhaltemaßnahmen dürfen die zu erhaltenden Grünflächen nicht mit einschließen. Einerseits um die Flächen vor baulichen Maßnahmen zu schützen, andererseits um zu vermeiden, dass im Falle von Regenwasserrückhalt über Geländeoberkante kein Druckwasser durch unversiegelte Flächen auf Nachbargrundstücke gelangen kann.

In diesem Zusammenhang weisen wir nochmals darauf hin, dass eine Geländemodellierung am nördlichen Rand des Gebietes 2, angrenzend zu den Grundstücken der Bachgasse 15 a-d sowie Bachgasse 19 nicht umsetzbar ist, da in die dortigen Flächen kein Eingriff erfolgen darf. Darüber hinaus würden die geringen Abstandsflächen in diesem Bereich eine sinnvolle Geländemodellierung in Form von Böschungen kaum zulassen, da der Geländeunterschied zur Darmstädter Straße über 1m beträgt.

10. Höhenschnitte

Die per Datenträger an die Gemeindevertretung verteilten Höhenschnitte weisen falsche und widersprüchliche Angaben auf.

Die nunmehr festgelegten Geländehöhen für die maximale Gebäudehöhe ist höher als die zuvor diskutierte und einvernehmlich festgesetzte und in der ersten Offenlegung dargestellten absoluten Gebäudehöhe.

In den Schnitten wird die Nachbarbebauung in der Bachgasse 15 a-c mit 117m+NN nicht korrekt dargestellt. Nach unserem Wissen beträgt die Firsthöhe 11,7m absolut. Bezogen auf den Punkt „A“ stellen die ausgeteilten Schnitte die Gebäude in der Bachgasse um 30cm höher da.

Die an die Grundstücke angrenzenden Gebäude werden mit einer Gebäudehöhe 115,18m+NN angegeben und sind somit um ca. 50cm höher, als der B-Plan erlaubt.

Dagegen werden die Gebäude entlang der Darmstädter Straße um ca. 60cm niedriger als maximal erlaubt dargestellt.

Die Darstellungen inklusive des 3D-Modells vom Investor wurden der Gemeindevertretung hierbei als Entscheidungsgrundlage vorgestellt! Es ist unklar, welche Höhen nun gelten, vorgesehen sind und welche Höhen dem 3D-Modell zugrunde liegen.

11. Fassadengestaltung

Die im B-Plan festgesetzte Fassadengestaltung für die südliche Seite entlang der Darmstädter Straße soll gleichermaßen für alle Bereiche gelten. Es ist nicht nachvollziehbar, warum derlei Vorgaben für

die rückwärtigen Bereich nicht gelten sollen, vor allem und gerade auch aufgrund der Nähe zu Bestandsbebauung, die teils aus historischen Gebäuden besteht.

12. Verschattung Nachbargrundstücke

Hinsichtlich der nun geänderten Baufenster bzw. Gebäudehöhen und -maße, soll eine erneute Schattensimulation erstellt werden, die sämtliche von Schattenwurf betroffenen Grundstücke betrachtet, inkl. Darmstädter Straße sowie die Lichtverhältnisse der Arkaden. Letztere dürften, inklusive der dahinterliegenden Geschäfte, von direkter Sonneneinstrahlung komplett abgeschirmt sein, was einen erheblichen Einfluss auf die Attraktivität selbiger haben wird.

Gleiches gilt für die nun vorgesehenen Allgemeinflächen. Durch die geplante Bebauung dürfte es sich bei diesen Flächen zukünftig um durchweg dunkle, schattige Flächen handeln, deren Akzeptanz bei der Bevölkerung in Frage gestellt werden dürfte.

Letztendlich dürfte eine umfassende Schatten bzw. Lichtsimulation auch Rückschlüsse auf mögliche Anpflanzungen haben.

Eine Schatten- bzw. Lichtsimulation muss entsprechend auch Schattenwurf von Nachbargebäuden beinhalten (Beispiel: Einfluss Haus Dreher und Rathaus auf Gebäuderiegel und Arkaden entlang der Darmstädter Straße).

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

Mit freundlichen Grüßen,



Marc-Andre Lyachenko



Ingrid Lyachenko