

Einwendungsschreiben vom 23.11.2016

Sehr geehrte Damen und Herren,

Wir beziehen uns auf das Projekt "Die Neue Mitte" in Bickenbach. Wir sind Eigentümer der mit Doppelhaushälften bebauten Grundstücke Bachgasse 15 a bis 15 d im Geltungsbereich des (aktuellen) Bebauungsplans "Nördlich der Darmstädter Straße" vom Juli 1993.

In der Bürgerversammlung vom 13.10.2016 hat die Gemeinde, zusammen mit den Investoren, den Bürgern das Projekt "Neue Mitte" vorgestellt. Eine detaillierte Planung steht derzeit noch aus, diese soll aber im Rahmen einer zweiten Bürgerversammlung präsentiert werden. Hierauf soll dann der Beschluss über den „1. Änderungsplan nördlich der Darmstädter Straße“ gefasst werden.

Bereits am 13.10.2016 hat sich deutlich das Ansinnen der Gemeinde abgezeichnet, wonach das derzeit teilweise brach liegende Gebiet, welches im Bebauungsplan von 1993 noch vorwiegend als "private Grünfläche(n)" ausgewiesen ist, umfassend nachverdichtet werden soll.

Bei dieser Intention handelt es sich dem Grunde nach um einen legitimen Zweck. Allerdings sind bei der Aufstellung der entsprechenden Bauleitpläne die Vorgaben der Raumordnung zu beachten (vgl. § 1 Abs. 4 BauGB).

Auf durchgreifende rechtliche Bedenken stößt das geplante Vorhaben deshalb, weil der geltende Regionalplan Südhessen (regionaler Flächennutzungsplan 2010) Festsetzungen für die zulässige Anzahl von Wohneinheiten vorsieht, die nach den Angaben der Investoren deutlich überschritten werden sollen. Der Hintergrund ist klar und bedarf keiner weiteren Erläuterung.

Hier streiten aber die Interessen der Investoren und diejenigen der Anwohner, die unmittelbar von der Planung betroffen sind, gegeneinander: je mehr Wohneinheiten auf der vorgesehenen Fläche realisiert werden sollen, desto näher rückt die Bebauung an die Nachbarschaft heran. Umso eher sind auch bei der Durchführung der einzelnen Vorhaben Ausnahmen und Befreiungen nach dem BauGB und der HBO erforderlich. Spätestens an dieser Stelle können unsere subjektiv-öffentlichen Rechte tangiert sein. Perspektivisch wird es so sein, dass auch wir die Rechtsbehelfsmöglichkeiten der VwGO voll in Anspruch nehmen werden, sollte durch eine weitestgehende Ausnutzung der Handlungsspielräume der HBO und derjenigen des BauGB eine nicht zu dulden Grenzbebauung stattfinden.

Zunächst ist aber - sollte sich die Gemeinde den Vorgaben der Investoren anschließen - ein evidenten Widerspruch zum Regionalplan zu konstatieren. Letzterer ist wohlgernekt erst sechs Jahre alt, so dass dessen inhaltliche Festsetzungen keinesfalls als überholt betrachtet werden können.

Nach dem Leitbild der Regionalplanung wird die Gemeinde Bickenbach als Kleinzentrum ausgewiesen. Bereits diese Vorgabe wird durch die aktuelle Planung missachtet, da Bickenbach hiernach zu einer Art Vorstadt werden soll. Zwar sollen sich Kleinzentren bei der Ausweisung von Wohnsiedlungs- und Gewerbeflächen an der Eigenentwicklung orientieren. Allerdings lässt dies nur Spielraum für die Art der baulichen Nutzung zu, die im Rahmen eines neuen Bebauungsplanes seitens der Gemeinde festgesetzt werden kann. Vorgegeben sind hingegen die Dichtevorgaben bezogen auf das Bruttowohnbauland (Maß der Nutzung).

Nach dem Regionalplan ist für verstädterte Siedlungen ein Maß vorgesehen, welches 35 bis 50 Wohneinheiten je Hektar vorgibt. Was eine Abweichung des Bebauungsplans von den Vorgaben der Regionalplanung zur Folge hat dürfen wir als hinreichend bekannt voraussetzen (vgl. § 1 Abs. 4 BauGB).

Nach unserem Dafürhalten ist die Planung daher entsprechend anzupassen. Dies bedeutet, dass mit Rücksicht auf das überplanbare Gebiet und mit Blick auf die Vorgaben des Regionalplans, eine maximale Verdichtung der Fläche ausscheiden muss. Dies dient letztlich nur den Interessen der Investoren, führt aber nicht zu einem schonenden Ausgleich zwischen den Belangen der Nachbarschaft und der geplanten Entwicklung der Gemeinde. Die Konflikte wären damit vorprogrammiert. Es ist aber die Aufgabe der Gemeinde, bei der Aufstellung der Bauleitpläne die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen, da sich nur auf diese Weise potentielle Konflikte lösen lassen.

Mit freundlichen Grüßen

Fam.
Lodhe,
Lankenau,
Lyachenko &
Correl