

Familien
Helmut Erzgräber-Lamm und Wiltrud Lamm,
Heiko und Martina Reinecker,
Jens und Immaculada Clasen
Steingasse 8, 8a und 8b
64404 Bickenbach

Bickenbach, den 19.12.2017

Eingang: 20.12.2017

Der Gemeindevorstand
der Gemeinde Bickenbach
Darmstädter Straße 7

64404 Bickenbach

An
Herrn Bürgermeister M. Hennemann
und den Gemeindevorstand
Darmstädter Straße 7
64404 Bickenbach

Bebauungsplan Nördlich Darmstädter Straße, 1. Änderung /2. Offenlage -Einwendung-

Sehr geehrter Herr Bürgermeister,
sehr geehrte Damen und Herren des Gemeindevorstands,

hiermit erheben wir Einwendungen gegen den offen gelegten Bebauungsplan Nördlich Darmstädter Straße, 1. Änderung, bekannt gemacht und offengelegt am 13. 11. 2017.

Einleitend erlauben wir uns den Hinweis, dass wir unsere Einwendungen zur 1. Offenlage, festgehalten mit Schreiben vom 25.1.2017, in vollem Umfang aufrechterhalten.

1. Abbrucharbeiten

Wir stellen fest, dass Abbrucharbeiten auf dem Grundstück Darmstädter Straße Nummer 6 - 12 nach dem 30.11.2017 unzulässig waren. Im Bebauungsplanentwurf wurde festgelegt, dass Abbrucharbeiten nur im Oktober/November durchgeführt werden dürfen. Im Bericht zum Artenschutz, der bereits vom 28. 7. 2017 datiert, ist der eingeschränkte Abbruchzeitraum enthalten und war demzufolge bekannt. Trotz Hinweisen aus der Bevölkerung hat die Gemeindeverwaltung die Abbrucharbeiten, die im Dezember 2017 durchgeführt wurden, nicht unterbunden bzw. Notwendiges veranlasst. Der Bericht zum Artenschutz vom 28. 7. 2017 wurde im Genehmigungsverfahren zum Abbruch von der Gemeindeverwaltung der Bauaufsicht und der unteren Naturschutzbehörde nicht zur Verfügung gestellt.

In genanntem Bericht zum Artenschutz vom 28. 7. 2017 wurden Maßnahmen festgelegt, die dem Schutz der Fauna dienen sollen. In dem Bericht wird nicht festgestellt, dass in den Gebäuden Darmstädter Straße Nummer 12 (Zur Rose) und dem Gebäude Nummer 6 (Metzgerei Schemel) Fledermäuse angetroffen wurden. Es wurde in dem Bericht dennoch verlangt, dass zum Schutz und womöglich als ausgleichende Maßnahme, keine Abbrucharbeiten nach dem November durchgeführt werden dürfen. Der Bericht ist insofern eindeutig. Die Auskunft, die Herr Bürgermeister Martini nachträglich bei dem Sachverständigen für den Artenschutz eingeholt hat, zeigt, dass der Bericht zum Artenschutz entweder unzureichend ist oder es stellt sich die Frage, was den Sachverständigen zu einer so wesentlichen abweichenden Aussage nun bewegen hat.

Im Entwurf zu dem Bebauungsplan wird für die zu erhaltenden Grünflächen verlangt, dass die Flächen während der gesamten Bauzeit zu schützen sind, u. a. durch einen 2 m hohen blickdichten Zaun. Jegliche Eingriffe haben zu unterbleiben. Zur Bauphase gehört der Abbruch. Die geforderten Schutzmaßnahmen sind nicht getroffen worden. Die Flächen wurden bis heute, trotz der Durchführung von umfassenden Abbrucharbeiten auf den Grundstücken nicht geschützt. Die von dem Bürgermeister

Martini am 4. 12. 2017 per E-Mailschreiben an Herrn Ulrich Koch gerichtete Antwort, wonach die Abbruchmaßnahmen gemäß dem „Fachbeitrag Artenschutz“ durchgehend begleitet werden und „somit widerrechtliches Handeln ausgeschlossen werden kann“ ist nicht glaubhaft. In dem Bericht zum Artenschutz vom 28. 7. 2017 werden die genannten Schutzmaßnahmen verlangt.

2. Artenschutzbericht, Teil 1

Im Bericht zum Artenschutz wird ein vorhandener großer Nussbaum als Ausgleichsmaßnahme vorgeschlagen. Verwunderlich ist, dass ein weiterer großer Nussbaum, der sich am westlichen Rand des Planungsgebietes befindet, und sich in einem wesentlich besseren Zustand befindet, für den Ausgleich zum Artenschutz nicht auch herangezogen wurde. Es darf keine willkürliche Festlegung erfolgen, die nur den Maßgaben der Planung des Investors folgt. Vielmehr muss sie dem Artenschutz und den gemeindlichen Interessen folgen. Es ist folglich auch der 2., westlich stehende und in einem besseren Zustand befindliche Nussbaum in seiner heutigen Größe zu schützen und zu erhalten, zumal die Ausgleichsmaßnahmen insgesamt als völlig unzureichend erachtet werden. Der B-Planentwurf ist entsprechend zu ändern.

Der im Bebauungsplanentwurf im nördlichen Bereich dargestellte große Baum ist ein vorhandener Nussbaum. Er kann in seiner heutigen Größe nur dann erhalten werden, wie das der Bericht zum Artenschutz verlangt, in dem die maximal zulässigen Baugrenzen um die dargestellte Größe des Baums (Baumkrone) herumgeführt wird, oder der Text dahingehend ergänzt wird, dass der Baum in seiner heutigen Größe dauerhaft zu erhalten ist. Nur so können die Anforderungen des Artenschutzes erfüllt werden.

3. Artenschutzbericht, Teil 2

Im Bericht zum Artenschutz werden die in dem B-Plan enthaltenen 40 Bäume als Ausgleich für den Artenschutz herangezogen. Das kann nicht gelingen und ist als Ausgleich unzulänglich und irreführend.

Dem Sachverständigen wurde nicht mitgeteilt, beziehungsweise er ist der irrigen Meinung, dass die Bäume zumeist auf einer Tiefgarage mit nur geringer Erdüberdeckung zum Stehen kommen sollen. Die Festlegung eines Umfangs von 25 cm bedeutet einen Durchmesser von unter 8 cm. Das sind per se schon nicht sehr große Bäume. Aber selbst deren Dauerhaftigkeit auf einer Tiefgaragendecke ist nicht sicher gestellt und wird angezweifelt. Notwendige Pflanzräume müssten geschaffen werden. Dafür fehlt der Platz. Notwendige detaillierte Festlegungen zur Sicherstellung der Anforderungen aus dem Artenschutzbericht werden in dem Bebauungsplanentwurf nicht vorgenommen. Es ist daher und gerade deshalb mindestens der 2. Nussbaum an der westlichen Grenze des Baufeldes zu erhalten und sicherzustellen, dass durch 40 großkronige Bäume mit einer Mindesthöhe von 6-8 m Höhe, die eine Erdüberdeckung von min. 80cm oder direktem Erdschluss haben, den Anforderungen zum Artenschutz nachgekommen werden kann.

4. Scheune Steingasse 4

In dem Bericht zum Artenschutz wurde zum Ausgleich für Eingriffe auf dem Grundstück des Investors Maßnahmen (Begrünung) an Gebäuden vorgeschlagen, die sich im Besitz der Gemeinde befinden. Durch die vorgeschlagene Bepflanzung der zum Teil aus Fachwerk bestehenden Scheune in der Steingasse Nr. 4, die unter Denkmalschutz steht, wird der Gebäudebestand gefährdet. Es werden durch die Maßnahme außerdem Belange der Gemeinde vernachlässigt. Der Keller der Scheune soll zum Ausgleich der Baumaßnahmen auf dem Grundstück des Investors dauerhaft für den Aufenthalt von Fledermäusen dienen. Das führt zu einer völligen Einschränkung der Nutzung des gemeindlichen Gebäudes. Es wurde offenbar nicht einmal im Ansatz geprüft, welcher Wertverlust durch die Übernahme dieser „Baulast“ auf die Scheune entsteht. Die Nutzung als Ort für Fledermäuse schließt eine andersartige Nutzung auf Dauer aus. Das Wohl der Bürger als Gesamteigentümer des Grundstücks Steingasse 4 ist zu beachten und wird nach jetzigem Stand vernachlässigt. Erlauben uns an dieser Stelle den Hinweis, dass Herr Hennemann im Bürgermeisterwahlkampf ausdrücklich erklärt hatte, dass keine Lasten aus den Prüfungen zum Artenschutz, die durch die

Grundstücke des Investors hervorgerufen werden, seitens der Gemeinde übernommen werden, wenn er Bürgermeister wird.

5. Teilgebiet 2.1, -Denkmalschutz-

Im Bebauungsplan sind weiterhin für das Teilgebiet 2.1 anstelle der unter Denkmal- und Ensemble - Schutz stehenden Gebäude Steingasse Nr. 4 Planungsfestsetzungen für eine neue Bebauung enthalten. In der Begründung wurde nun auf Seite 17 ergänzt, dass " nach Niederlegung des Anwesens Gebäude errichtet werden können..." Das ist unzulässig! Die Gebäude stehen unter Denkmal- und Ensembleschutz. Es muss der Erhalt im Vordergrund stehen und der Abbruch die Ausnahme bleiben. Das ist nicht ausreichend im bisherigen Bebauungsplanverfahren gewürdigt worden, ist nachzuholen und in dem Bebauungsplan und der Begründung entsprechend klarstellend anzupassen. Es dürfen nicht analog dem Gebäude Darmstädter Straße 12 (Zur Rose) ohne vorherige fachliche und schriftliche Expertise Entscheidungen zur weiteren Verwendung getroffen werden.

6. Teilgebiet 2.1, -Änderungsvorschlag-

Bei der Gelegenheit möchten wir als direkt an das Grundstück Steingasse Nr. 4 angrenzend wohnende Eigentümer der Gemeindeverwaltung, deren Planern und den zuständigen Entscheidern in der Gemeindevertretung folgende Baukonzeption vorstellen, die aus unserer Sicht eine bessere Lösung darstellt. Das für den Fall einer zwar unwahrscheinlichen Neubebauung, das aber einen Konfliktpunkt lösen könnte. In dem Bebauungsplanentwurf ist eine Baulinie entlang der Grundstücksgrenze zwischen Steingasse 4 und 6/8 vorgesehen. Diese ist aus unserer Sicht nicht zulässig. Verweisen dazu auf unsere Einwendungen vom 25.1.2017, um Wiederholungen zu vermeiden. Ein neues Gebäude auf dem Grundstück Steingasse 4 könnte an der Grundstücksgrenze nur in der Weise realisiert werden, indem es nach Norden ohne Fenster (Brandwand) ausgeführt wird. Es dürfte leicht nachvollziehbar sein, dass sich hierdurch bei der Konzeption von Räumen eine erhebliche nicht zu vernachlässigende Einschränkung ergeben würde. Bei einer Verlagerung des Gebäudes auf die südliche Grundstückseite und in Kombination mit dem dort, auf dem angrenzenden Grundstück Nr. 2 vorhandenen Baufenster, sind ganz andere Grundrisse und Raumanordnungen möglich. Eine bessere Belichtung ist gewährleistet und auch städtebaulich ist eine solche Lösung mit zwei zur Straße giebelständig ausgerichteten Gebäuden gut architektonisch vorstellbar und kann sich angemessen in das Straßenbild einfügen. Alle sonstigen Funktionen zur Erschließung, Schaffung von Parkplätzen oder Verortung eines Kinderspielplatzes werden nicht beeinträchtigt. Die Festlegungen zur Ausnutzung werden ganz im Gegenteil eher realisiert werden können, da keine Nachbarzustimmungen notwendig werden.

7. Erhalt „Dominanz“ Gebäude Darmstädter Straße 14

In der Begründung zum Bebauungsplan wird auf Seite 17 erklärt, dass durch die Kubatur und die Materialwahl das denkmalgeschützte Gebäude Darmstädter Straße 14 weiterhin im Straßenbild "dominant bleibt".

Die "Dominanz" des Gebäudes Nummer 14 kann durch die Festsetzungen im Bebauungsplanentwurf nicht erhalten werden. Das Gebäude hat eine Traufhöhe über Gelände von 5,68 m. Die zulässige Anschlusshöhe des Neubaus, kann eine Höhe von 13,50 m haben, überragt demzufolge das Gebäude Darmstädter Straße 14 um 7,82 m. Selbst der First des Gebäudes Darmstädter Straße 14 mit der Höhe von 10,50m wird noch um 3,00m überragt.

Es entsteht eine geschlossene Wand, die das Gebäude Darmstädter Straße 14 weit überragt. Auch der angewandte architektonische Kunstgriff der Festlegung eines Rücksprungs, führt nicht dazu dem Gebäude Darmstädter Straße 14 die notwendige „Dominanz“ zu erhalten. Das kann nur durch eine Reduktion der Höhe erfolgen, die der Traufe und dem Giebelverlauf des Gebäudes Darmstädter Straße 14 folgt, also insbesondere eine Festlegung notwendig macht, dass kein Geschoss den Giebelverlauf übertragen darf.

Es wird darauf hingewiesen, dass nach dem vorliegenden Bebauungsplanentwurf die zulässige

Neubebauung die vorhandenen Baufluchten nicht aufnimmt. Zumeist giebelständig direkt an der Grundstücksgrenze am Bürgersteig angeordnete Gebäude sind im Ortskern typisch und charakteristisch für Bickenbach. Ohne Nachbesserung des Bebauungsplanentwurfs in diesem Punkt, wird außerdem ein Teil der ohne Frage unansehnlichen Giebelwand des Gebäudes Darmstädter Straße 14 sichtbar bleiben. Die Festsetzungen in dem Bebauungsplanentwurf sind daher weder städtebaulich und schon gar nicht aus architektonischer Sicht nachvollziehbar. Diese Festsetzungen dienen weder dazu die „Dominanz“ des Gebäudes Darmstädter Straße 14 aufrecht zu erhalten, noch wird damit ein harmonisches Straßenbild geschaffen. Man bedenke, dass an der Stelle verschärfend eine Tiefgarageneinfahrt geplant ist. Wie unschön solche Zufahrten sind, dürfte bekannt sein.

Die Einwendung ist auch formal zulässig, da nun mit der 2. Offenlage erstmals Höhen angegeben wurden. Der Hinweis erfolgt vorsorglich, da Bedenken bestehen, dass die Einwendung formal als nicht zulässig abgewiesen wird.

Hinsichtlich des Aufnehmens der vorhandenen Baufluchten erfährt die geplante Bebauung des Investors sogar eine Verbesserung, denn die Abstände zwischen den Häusern auf der Hofseite können damit vergrößert werden. Die Erläuterung ist nur ein Hinweis und dient als Hilfestellung für die Gemeinde, den Plan an dieser Stelle anzupassen. Unsere grundsätzliche Ablehnung der geschlossenen Bebauung und der Ausnutzung des Teilbereiches 1 bleibt davon unberührt.

8. Materialfestsetzungen

Rein vorsorglich wird Einspruch gegen die Beschränkung von Materialfestsetzungen auf lediglich die Südfassaden erhoben. Es ist sicherzustellen, dass auch West- und Ostfassaden einbezogen werden, die sichtbar bleiben und an die nicht angebaut werden darf.

Die Festsetzungen sind in vergleichbarem Umfang, wie das für die angrenzenden Grundstücke erfolgte, vorzunehmen, um damit dem Gleichbehandlungsgrundsatz Rechnung zu tragen. Es ist nicht nachvollziehbar, dass dem Investor nur für Südfassaden der auf dem Teilgebiete 1 Vorschriften zur Verwendung von Materialien gemacht werden.

Architektonisch ist schon überhaupt nicht nachvollziehbar, dass einseitig Fassaden eines Gebäudes vom Material definiert werden und die übrigen ebenfalls zum Gebäude gehörenden Fassaden nicht. Bei einer solchen eingeschränkten Festsetzung besteht die Gefahr, dass sich die Befürchtung einiger Gemeindevertreter einer unbefriedigenden gestalterischen Ausformung tatsächlich einstellt und Gebäude schnell unansehnlich werden. Es wird mit dem vorliegenden Bebauungsplanentwurf eben nicht einmal sichergestellt, dass die vom Investor gezeigte Architektur tatsächlich auch realisiert werden wird.

9. Treppenhäuser

Im PLU-Ausschuss am 1.11.2017 wurde erklärt auf Hinweis einer Bürgerin, dass die Dachaufsichten des Investors nicht richtig seien, dass die Dächer der Treppenhäuser ebenfalls aus Glas seien. Im Bebauungsplan ist das nicht eindeutig erkennbar. Es wird von transparenten Treppenhäusern gesprochen. Klarstellend ist daher aufzunehmen, dass zu der notwendigen Gliederung der Baukörper auch die Dächer der Treppenhäuser aus Glas herzustellen sind. Die von der Schlossallee GmbH vorgelegten Pläne sollen zeigen, dass es sich um eine aufgelöste Struktur handeln soll und um Punkthäuser im Innenbereich handeln. Auch wenn bezweifelt wird, dass das durch transparente Treppenhäuser tatsächlich erreicht wird, kann es aber auch nur dann in etwa erreicht werden, wenn die Dächer der Treppenhäuser aus Glas ausgeführt werden.

10. Vergrößerung Gebäude Innenhof, Teilgebiet 2

In dem Bebauungsplanentwurf wird zu Gunsten eines Platzes im Innenhofbereich ein Baufenster erheblich vergrößert. In der Begründung fehlt dazu jeglicher Hinweis!

Unabhängig davon, dass die Ausnutzungsziffern durch die Platzschaffung nicht reduziert werden, werden durch die Änderung alle einzelnen Gebäude größer (siehe eingespiegeltes Bebauungskonzept der Schlossallee GmbH). Es entsteht insbesondere ein L-förmiger sehr großer

Baukörper, der eine Gesamtlänge von 67 m, gemessen an den Längsseiten, haben könnte. Eine wichtige Schneise für die Frischluft wird damit durch die vorgenommene Änderung auch noch geschlossen. Das ist nachteilig für die Bewohner, aber auch für die Bewohner der angrenzenden Grundstücke und dem Ortskern. Offenbar wurde ohne nähere Prüfung der klimatischen Auswirkungen diese Änderung des Bebauungsplanentwurfs vorgenommen. Es ist auch nicht zu verstehen wieso hier ohne Not eine so weitreichende Änderung vorgenommen wurde, denn die aktuell vorliegende Planung des Investors geht nicht einmal so weit. Der Plan ist anzupassen zum Erhalt der Frischluftschneise und zur Verhinderung eines solchen großen Baukörpers im Innenbereich.

11. Abstandsflächen im Teilgebiet 2

Die in dem Bebauungsplanentwurf eingespiegelten Baukörper der Schlossallee GmbH für die Gebiete 2 zeigen, dass ein überwiegender Teil der Gebäude im Innenhof keine, beziehungsweise sehr wenig Sonne bekommen werden. Abstände sind auf notwendige Mindestmaße zur Einhaltung von brandschutztechnischen Vorschriften der Hessischen Bauordnung ausgelegt, nicht jedoch hinsichtlich der Vorschriften für Belichtung und Besonnung, die die Hessische Bauordnung ebenfalls vorschreibt. Die hierfür vorgesehenen Regelungen der Hessischen Bauordnung sind zwingend als Vorschrift durch die Gemeinde in dem Bebauungsplan zu verankern, damit im Wege von Befreiungen die Abstandsflächen zwischen den Gebäuden nicht unterschritten werden können.

Auch dazu noch ein ergänzender Hinweis, dass die im Eckbereich des geplanten L-förmigen Gebäudes befindlichen Wohnungen nur für kurze Zeit morgens im Sommer Sonne bekommen. Der Platz wird durch die umliegende hohe Bebauung kaum Sonne bekommen. Ein dort eventuell geplanter Spielplatz, den der Investor ebenfalls nach Bauordnung zu errichten hat, wird nicht die ihm zugedachte Funktion erfüllen können. Diese Proforma-Kinderspielplätze gibt es gehäuft bei von Bauträgern verfolgten Bauvorhaben, deren Disfunktionalität durch Eltern dann richtigerweise mit Kopfschütteln beklagt wird. Die Gemeinde muss daher Festsetzungen vornehmen, die sicherstellen, dass ein Kinderspielplatz funktioniert. Erfahrene Fachleute sollten daher zu Lasten des Vorhabenträgers von der Gemeinde beratend beigezogen werden.

12. Geländehöhen

Der Höhenbezugspunkt „A“ mit 105,07 m über NN führt zu einem Geländeversatz zu den Nachbargrundstücken. Das natürliche Gelände zum heutigen Zeitpunkt liegt tiefer. Das bedeutet, dass die Nachbarn künftig gegen eine Tiefgaragenaußenwand schauen werden, was von der Gemeinde wohl nicht gewollt sein kann, aber als Befreiung in dem Bebauungsplanentwurf bereits enthalten ist. Rechte von Anrainern werden damit massiv eingeschränkt. Für die angrenzend an die Gebiete 1 und 2 gelegenen Bereiche 1.1 und 2.1 werden sehr detaillierte Festsetzungen zum Beispiel für Einfriedungen festgelegt. Das wäre unangemessen. Daher ist sicherzustellen, dass die Tiefgarage so tief angeordnet wird, dass eine komplette Überdeckung sichergestellt ist und keine Böschungen zu den angrenzenden Grundstücken vorgenommen werden müssen. Der z. Zt. nach Bebauungsplan enthaltene Höhenversprung könnte über eine Böschung überwunden werden. Das wiederum könnte dazu führen, dass Regenwasser auf die Grundstücke der Nachbarn abgeleitet wird. Das ist unzulässig. Notwendige Anpassungen der Höhe in „A“ sind daher auch aus diesem Grund vorzunehmen, damit den berechtigten Interessen der Anrainer Rechnung getragen wird.

Dazu erlauben wir uns den Hinweis, dass die vom Investor im PLU-Ausschuss am 1.11.2017 vorgestellten Pläne hinsichtlich der Höhen noch immer falsch sind. Die Gebäude sind alle auf einer gleichbleibenden Geländehöhe dargestellt. Tatsächlich fällt das Gelände in Richtung Bachgasse aber um geschätzt durchschnittlich circa 1,20 m ab. Die vorhandenen Gebäude liegen also um einiges tiefer, als die geplanten Gebäude. Die Firsthöhe der Gebäude Bachgasse 15 a-d wurden um mindestens 71 cm höher gezeichnet, als sie tatsächlich sind. Die vorgestellten dreidimensionalen Darstellungen der Schlossallee GmbH sind daher noch immer nicht richtig, verfälschen weiterhin die Gesamtsituation und können demzufolge nach wie vor ein maßstabgerechtes Massenmodell, wobei es Usus ist, den Geländeverlauf darzustellen, nicht ersetzen. Daher wird nochmals an die Gemeinde

appelliert, sich vor Beschlussfassung für die im Vorfeld stattfindenden Prüfungen und Betrachtungen ein maßstabsgerechtes Modell von dem Investor vorlegen zu lassen.

Gestalterisch werden, wie schon oben erwähnt, für das Teilgebiet 1 und 2 nur wenige und dann auch unbedeutende Festlegungen zur Gestaltung vorgenommen. Es werden jedoch gestalterische Vorgaben bis hin zur Fenstersprosse für die Teilbereiche 1.1 und 2.1 gemacht. Die Begründung ist durchaus nachvollziehbar. Die Abgrenzung erscheint jedoch willkürlich, da für die Teilbereiche 1 + 2, das sind die Bereiche der Schlossallee, keine auch nur annähernd ähnliche detaillierte Vorgabe gemacht wird. Die derzeitige Abgrenzung ist zufällig und willkürlich und ist weder aus städtebaulichen oder räumlichen Bezügen nachvollziehbar.

Bei dem „mediterran anmutenden“ Schnellrestaurant an der Darmstädter Straße wurden Ausführungen zugelassen, die nach dem gültigen Bebauungsplan unzulässig sind. Der Gemeinde wird daher als verantwortlicher Körperschaft für den Bebauungsplanentwurf geraten, im Bebauungsplan genaue gestalterische Vorgaben für das Teilgebiet 1 und 2 zu machen, um damit der Baugenehmigungsbehörde einen Rahmen zu schaffen, in der sie sich bewegen kann.

13. Tiefgarage, Parkplätze / Doppelparker

In dem Bebauungsplanentwurf werden nun Parkplatzbreiten für die Tiefgarage mit 2,50m vorgeschrieben. Doppelparker sind nicht zulässig.

In den Behandlungen in den Gremien wurde erläutert, dass Doppelparker nicht in Frage kommen.

Doppelparker können zur Reduktion der Größe einer Tiefgarage dienen und damit dem Verbrauch von Gelände und der Versiegelung von Flächen entgegenwirken. Breiten von 2,50m für PKW-Parkplätze bewirken das Gegenteil. Die Tiefgarage wird größer. Die Anforderung nach größerer Stellplatzbreite ist nicht nachhaltig. Die momentan noch vorherrschende Tendenz nach größeren Fahrzeugen, ist mit dem ökonomischen Wohlstand zu erklären. Untersuchungen zur Mobilität von Jüngeren zeigen jedoch schon heute einen eindeutigen Trend zu kleineren und weniger Fahrzeugen. Es ist daher der Gemeinde anzuzurufen die Vorgaben zur Stellplatzbreite zurückzunehmen und sich darauf zurückzuziehen, was gesetzlich vorgeschrieben ist, etwa durch Garagenverordnung etc. und Doppelparker zuzulassen, wenn das zu einer Reduktion des Flächenverbrauchs führt.

14. Unterbauung / Versiegelung 100% Grundstücksfläche

Es werden darüber hinaus für die Unterbauung der Teilgebiete Ausnahmen zugelassen, die es ermöglichen 100% der Grundfläche zu unterbauen, etwa mit einer Tiefgarage. Die Festsetzungen im Bebauungsplan, die das einschränken, stehen dazu im Widerspruch. Es wird befürchtet, dass diese widersprüchlichen Festlegungen dazu dienen im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu Gunsten von Bauherren Ausnahmen zu gewähren. Die Passage in dem Bebauungsplan ist daher einzuschränken, auch um damit widerspruchsfrei die Begrenzung für den Bau einer Tiefgarage im Bebauungsplan deutlich zu machen.

Die Ausnahme einer Unterbauung wird auch für das Gebiet 2.1 im Bebauungsplanentwurf vorgenommen. Das ist unzulässig und falsch. Die Grundstücke stehen unter Denkmal- und Ensembleschutz und sind dauerhaft zu schützen und zu erhalten. Jeglicher Festlegung zu einer Neubebauung unter Inkaufnahme des Abrisses der denkmalgeschützten oder unter Ensembleschutz stehenden Gebäude wird vorsorglich im Zusammenhang der Festlegung zur Unterbauung widersprochen.

15. Darstellung der Planung durch den Investor

Das eingespiegelte Baukonzept der Schlossallee GmbH zeigt keine Änderung hinsichtlich der Einfügung der Gebäude in die Umgebung. Die dreidimensionalen Zeichnungen, die der Investor übergeben hat, sind weiterhin fehlerhaft. Es soll ein Einfügen in die Umgebung belegt werden. Die Perspektiven weisen Blickwinkel auf, die so gewählt sind, dass der Eindruck entsteht, die vorhandenen, zumeist daher im Vordergrund gezeigten Gebäude seien sehr groß.

Bedauerlicherweise haben sich Gemeindeverwaltung und Gremien keine Bedenkzeit zur Prüfung und Bewertung dieser Darstellungen erbeten und verlassen sich ausschließlich auf die Aussage eines Vertreters der Schlossallee GmbH, wonach die Darstellungen maßstabsgerecht seien. Erlauben uns daran zu erinnern, dass bereits bei einer der Bürgerversammlungen eine Darstellung des Investors gezeigt wurde, in der die vorhandenen, an den Bebauungsplan angrenzenden Gebiet befindlichen Häuser sehr hoch und mit Flachdach dargestellt wurden. Wir empfehlen der Gemeindeverwaltung und den verantwortlichen Entscheidungsträgern in den gemeindlichen Gremien aus vorgenannten Gründen sich intensiv mit dem geplanten Volumen der neuen Gebäude auseinander zu setzen. Neben dem Umstand, dass mit der geplanten Bebauung massiv in den Grünzug eingegriffen und das Kleinklima im Ortskern negativ beeinflusst wird, insbesondere im Sommer, wird zu sehen sein, dass die Bebauung zu dicht, zu hoch, zu voluminös für den Ort ist und sich in keiner Weise einfügt.

16. Zu erhaltende Freiflächen

Die zu erhaltenden Freiflächen sind willkürlich festgelegt worden bzw. ist erkennbar, dass es sich ausschließlich um Flächen handelt, die der Planung der Schlossallee GmbH nicht entgegen stehen. Es ist nicht erkennbar, dass den gemeindlichen Interessen oder denen der Nachbarschaft Rechnung getragen wird. Verweisen, um Wiederholungen zu vermeiden, auf die Ausnahmen zur Unterbauung. Die zu erhaltenden Flächen sind auf den Bereich entlang der Flurstücke 86/1, 86/2, 88/2 und 89/1 und von Teilen des Flurstücks 61 auszuweiten in einer Breite bzw. Geländetiefe von min.5m, um damit einen Rest des Grünzuges inkl. dort befindlicher großer Bäumen zu erhalten. Diese Flächen sind unabdingbar wichtig und dienen dem Schutz von Ökologie, Klima und der Nachbargrundstücke gegenüber Störungen.

17. Entwässerung

Verwunderlich sind die Festlegungen zur Versickerung. Vom neuen Bürgermeister wurde erklärt, dass eine Entwässerung auf dem Grundstück des Investors zu erfolgen hat. Nun wird eine Entwässerung über den Landbach zugelassen. Diese Lösung wird von dem Gutachter empfohlen, da bei einer Verunreinigung mit Schadstoffen eine Zurückhaltung der Schadstoffe schwierig ist, Rigolen beschädigt und damit ausgetauscht werden müssten. Das wurde als ausreichend erachtet um eine Entwässerung über den Landbach in den Gremien als bessere Lösung zu erachten. Weitgehend unbeachtet wurde und wird, dass bei einer solchen Lösung ein Rückhaltebecken errichtet werden muss von 37m Länge und einem Durchmesser von 1,80m, womit weitere Flächen unterbaut werden und außerdem die Wege auf dem Grundstück wie Tröge ausgebildet werden müssen, damit Regenwasser zurückgehalten werden kann. Was das im Hinblick auf die Gestaltung und der Nutzung des Innenhofbereichs und im Hinblick auf Aufkantung bedeutet, etwa an den Zu- und Ausfahrten der Tiefgarage, damit Tiefgarage nicht volllaufen kann oder für die angrenzenden Grundstücke, ist zu erahnen. Wie die Einleitung in den Landbach an der Einmündung in die Bachgasse technisch aussehen soll bei den gegebenen Höhenverhältnissen wurde nicht als Frage aufgeworfen und der Investor zur Darlegung aufgefordert. Auch hier scheint es der Gemeinde nur darum gegangen zu sein, den Wünschen des Investors nachzukommen. Nur der Vollständigkeit halber der Hinweis, dass die Berechnungen zur Entwässerung („1 Eimer Wasser pro Sekunde“) mit Nichtwissen angezweifelt wird, die Vorleistung und zu schaffenden Voraussetzungen des Abwasserverbandes zur Einleitung in den Landbach in der Begründung zur Kenntnis genommen werden. Die Einleitung in den Landbach ist technisch an der Furt an der Einmündung der Steingasse in die Bachgasse nicht machbar.

18. Schrägparker

Von der SPD wurden schräg angeordnete PKW-Kurzparkplätze entlang der Darmstädter Straße in dem zum Bebauungsplan gehörenden Straßenabschnitt vorgeschlagen. IM PLU-Ausschuss am 1. 11. 2017 wurde von einem Vertreter der Schlossallee GmbH mündlich vorgetragen, dass Hessen-Mobil mitgeteilt habe, dass schräg angeordnete Parkplätze an der Straße unzulässig seien. Unabhängig davon, dass der Ausschuss sich mit der Antwort zufrieden gab, ist die Auskunft auch falsch. An solchen Straßen, wie der Darmstädter Straße, sind schräg angeordnete Parkstände zulässig. Es ist auch sonst nicht nachvollziehbar, wieso schräg angeordnete Parkstände nicht zulässig sein sollten. Parallel zur Straße angeordnete Parkstände behindern bei dem Einparken den fließenden Verkehr

stärker als bei einem schrägen Ein- und Ausparken. Es dürfte bekannt sein, dass Einzelhandel unter den gegebenen Umständen auf viele Parkmöglichkeiten angewiesen ist, um zu funktionieren. Es ist daher unabdingbar so viele Parkplätze oberirdisch an der Straße anzuordnen, wie das nur möglich ist. Der Platz ist zu schaffen. Eine bauliche Lösung, die zu einem Verzicht auf Stützen im Erdgeschoss vorsieht, kann einen Teil des Platzes schaffen. Außerdem verbessert es den Blick auf die Geschäfte, worauf Händler ausgesprochen großen Wert legen. Gute Sicht auf Geschäfte verlangen Händler. Arkaden werden mehrheitlich als nicht geeignet abgelehnt. Es wird aber zur Herstellung einer ausreichenden Anzahl von Parkplätzen nicht zu umgehen sein, dass Teile des Baukörpers an der Darmstädter Straße zurückversetzt werden. Die nach der Stellplatzsatzung geforderte Anzahl von Stellplätzen für den Handelsbereich können die Funktion von Kurzzeitparkplätzen nicht erfüllen, da die Tiefgarage nicht öffentlich sein soll und damit für die privaten Nutzung in der Hauptsache errichtet und mit Rollgittern und sonstigen Sicherheitseinrichtungen wohl versehen wird, so dass die Tiefgarage als Parkraum für Kunden der Geschäfte nicht ohne weiteres zugänglich sein werden.

Die fehlenden Kurzzeitparkstände an der Darmstädter Straße sind mit Ursache für das Ladensterben im Ortskern. Nach dem Umbau der Darmstädter Straße mit der Asphaltierung wurde erklärt, dass Parkplätze an einer Bundesstraße unzulässig seien. Es ist mit dem Bebauungsplan zumindest belegt, dass es möglich ist.

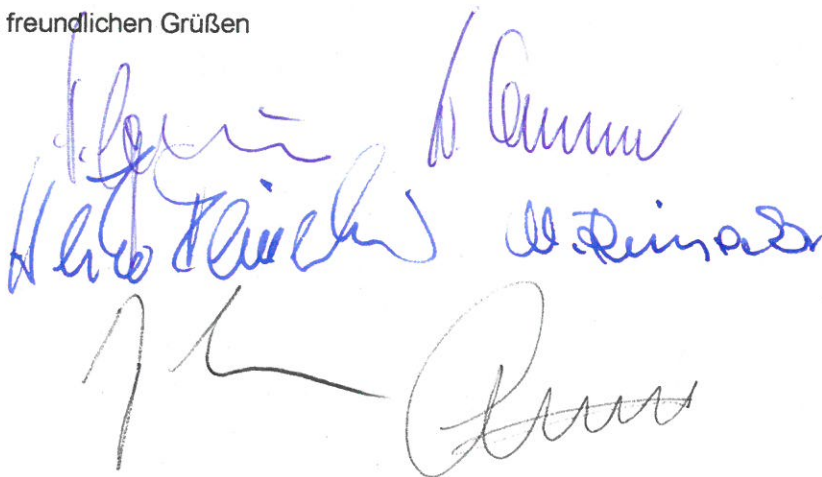
Zur Darlegung und Erörterung unserer Einwendungen stehen wir dem Ersteller des Bebauungsplans, der Gemeindeverwaltung und Ihnen, sehr verehrter Herr Bürgermeister, sowie den Entscheidungsträgern in den Gemeindegremien gerne zur Verfügung.

Wir hoffen, dass sich ein Normenkontrollverfahren durch Aufnahme eines Dialogs mit den Kritikern des Bebauungsplans vermeiden lässt, möchten aber auch deutlich machen, dass wir ein Verfahren nicht scheuen und einleiten werden, sollte der Bebauungsplan in der jetzigen Form beschlossen werden.

Wir werden dann auch gezwungenermaßen als von der geplanten Bebauung direkt Betroffene alle uns rechtlich zustehenden Mittel gegen eine erteilte Baugenehmigung ergreifen, um einen Baustopp zu erwirken.

Für einen Dialog stehen wir zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

The block contains three handwritten signatures. The top two are in blue ink: 'Herrn B. Amm' and 'Herrn Kirch'. The bottom one is in black ink: 'Herrn ...'. The signatures are written in a cursive, somewhat stylized script.