

KOMM,A — Die Kommunale Alternative Bickenbach
 % Michael Weisbarth | Jugenheimer Str. 2 | 64404 Bickenbach a. d. B.

Regierungspräsidium Darmstadt
 Abteilung 3 - Regionalpl., Bauwesen, Wirtschaft, Verkehr
 Dezernat III 31.2 - Regionale Siedlungs- und Bauleitplanung
 Herrn Markus Langsdorf
 Wilhelminenstraße 1-3
64283 Darmstadt

Bebauungsplanverfahren Bickenbach -Nördlich der Darmstädter Straße, 1. Änderung

Werter Herr Langsdorf,

verbunden mit der Hoffnung, dass es Ihnen gut geht und Sie gut und gesund durch die Covid-Pandemie kommen, wenden wir uns heute in der Angelegenheit Bebauungsplan Ortsmitte Bickenbach erneut an Sie.

Der vorgenannte Bebauungsplan in der Ortsmitte von Bickenbach wurde mit Bekanntmachung vom 7. April 2021 erneut für den Zeitraum vom 16. April 2021 bis zum 17. Mai 2021 offengelegt. Wir gehen davon aus, dass Ihr Haus im Verfahren als Träger öffentlicher Belange zur Stellungnahme aufgefordert wurde.

Als Fraktion KOMM,A sind wir im Bickenbacher Gemeindeparlament mit 7 von 25 Sitzen vertreten und werden uns im weiteren Verlauf mit dem Bebauungsplan befassen müssen. Im Zuge vergangener der Beratungen in der Gemeindevertretung wurde uns mitgeteilt, dass kein Zielabweichungsverfahren zum Regionalplan notwendig ist, da die Anzahl der geplanten 74 Wohnungen in den Teilgebieten 1.1 und 1.2 (0,6 Hektar) trotz der daraus resultierenden Bebauungsdichte von 123 Wohneinheiten pro Hektar nicht gegen Ziele des Regionalplanes verstoße. In der Begründung zu dem Bebauungsplan wird auf ein Schreiben Ihres Hauses vom 3. Juni 2020 verwiesen (Aktenzeichen RPDA -Dez. III 31.2-93 d 52.06/-2020/1). Dieses Schreiben wurde dem Gemeindeparlament trotz mehrfacher Nachfragen bis heute nicht vorgelegt.

In der Begründung zu dem Bebauungsplan erläutert der Stadtplaner, dass in dem angrenzenden Gebiet außerhalb des Plangebiets des Bebauungsplans (welches zusammen mit dem jetzt überplanten Gebiet quasi ein Quartier darstellt) theoretisch 88 Wohneinheiten errichtet werden könnten. Zusammen mit den im Plangebiet vorgesehenen 74 Wohneinheiten seien dies in Summe 162 Wohneinheiten. Dies Ergäbe gemäß den Ausführungen des Stadtplaners bezogen auf die gesamte Fläche von ca. 2,2 Hektar eine gemittelte Bebauungsdichte von "ca. 75 Einheiten pro Hektar". Auch dieser Wert läge im Übrigen höher als der maximal für die Gemeinde Bickenbach vorgesehene Dichtewert von 60 Wohneinheiten pro Hektar.

KOMM,A

Die Kommunale Alternative
 Bickenbach

**Fraktion in der
 Gemeindevertretung Bickenbach**

Fraktionsvorsitz
 Michael Weisbarth

Vorstand
 Esther Lerch
 Ulrich Friedrich Koch

26. April 2021

Anschrift:

Michael Weisbarth
 Jugenheimer Straße 2
 64404 Bickenbach a. d. B.

Telefon, Mail, Internet:

06257.9189290
 0179.4411616
 fraktion@komma-bickenbach.de
 michael.weisbarth@komma-bickenbach.de
 www.komma-bickenbach.de

Bankverbindung:

Raiffeisenbank Nördliche Bergstraße eG
 BLZ 508 615 01

KOMM,A Wähler:inneninitiative:

IBAN: DE12 5086 1501 0000 0366 92 (Spendenkonto)

KOMM,A Fraktion:

IBAN: DE25 5086 1501 0000 0366 92 (Spendenkonto)



Die Berechnung des Stadtplaners unter Einbeziehung von Gebieten außerhalb des Plangebietes und theoretisch möglichen Wohneinheiten soll auch dazu dienen, zu begründen, dass sich das Bauvorhaben im Plangebiet an der Umgebungsbebauung orientiere.

Es ist jedoch festzustellen, dass in dem Gebiet außerhalb des Plangebiets die ermittelte Anzahl von 88 theoretisch möglichen Wohneinheiten nicht realisierbar ist, da es sich um eine gewachsene Bestandsbebauung handelt, teils bestehend aus denkmalgeschützter Bausubstanz. Geschätzt befinden sich in diesem Gebiet auf ca. 1,5 Hektar ca. 40 Wohneinheiten im Bestand. Weiterhin sind die Flächen im Gebiet außerhalb des Plangebiets als Mischgebiet ausgewiesen. Der Anteil gewerblicher Flächen ist jedoch sehr gering und damit das geforderte ausgewogene Verhältnis zwischen Wohnen und Gewerbe nicht gegeben. Selbst bei signifikanten Umgestaltungen des Bestandes, müsste demnach erheblicher Anteil an Gewerbe geschaffen werden.

Unter Zugrundelegung der auf aus unserer Sicht fragwürdig ermittelten „mittleren Bebauungsdichte“ im Quartier von 75 Wohneinheiten pro Hektar, könnte es dazu kommen, dass in dem Plangebiet des Bebauungsplans in den Teilgebieten 1.1 und 1.2 sogar mehr Wohneinheiten realisiert werden könnten, ohne den erwähnten Wert von 75 Wohneinheiten pro Hektar im Quartier zu überschreiten.

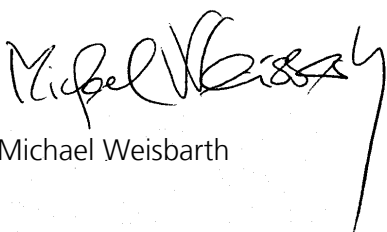
Wir haben diese Befürchtung, da weder im Bebauungsplan noch im Städtebaulichen Vertrag Regelungen zur Begrenzung der Anzahl der Wohneinheiten getroffen wurden. Im 1. Entwurf zu dem Bebauungsplan ging es noch um 55 Wohneinheiten für die Teilgebiete 1.1 und 1.2, nun bereits um 74 Wohneinheiten. Unsere Befürchtung ist auch deshalb vorhanden, da die für Großstädte entwickelten Baukonzepte des Mikrowohnen in Kombination mit der Ausweisung von Urbanen Gebieten auch in peripheren Lagen um sich greifen. Auch in dem Investorenkonzept für die Teilgebiete 1.1 und 1.2 des Bebauungsplans sind bereits Mikrowohnungen vorgesehen.

Wir bitten Sie daher bei Ihrer Stellungnahme zu dem Bebauungsplan um entsprechende Hinweise an die Gemeinde und ggf. um Hilfestellung, wie eine maßvolle Entwicklung im Sinne des Gesetzgebers erreicht und eine Verschärfung der Situation vermieden werden kann.

Als Fraktion im Gemeindeparlament sind wir ohnehin schon erstaunt, dass solch selbst für städtische Verhältnisse hohe Dichtewerte im historischen Zentrum eines Bergstraßendorfes offensichtlich möglich sind.

Für Ihre Mühen bedanken wir uns.

Ich grüße Sie.



Michael Weisbarth