

## **Bebauungsplan „Nördlich der Darmstädter Straße, 1. Änderung“**

Behandlung der Anregungen aus der erneuten öffentlichen Auslegung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB vom 20.11.2017 bis 20.12.2017

### **A Die nachfolgend aufgeführten Träger öffentlicher Belange haben keine Stellungnahme abgegeben:**

1. Wasserverband Hessisches Ried, Biebesheim
2. Hessenwasser GmbH & Co. KG, Groß-Gerau
3. Landesjagdverband Hessen e.V., Bad Nauheim
4. Verband Hessischer Fischer e.V., Wiesbaden

### **B Die nachfolgend aufgeführten Träger öffentlicher Belange haben keine Anregungen zu der Planung vorgebracht:**

1. Darmstadt-Dieburger Nahverkehrsorganisation (DADINA)  
(Schreiben vom 30.11.2017)
2. Rhein-Main-Verkehrsverbund GmbH (RMV), Hofheim am Taunus  
(Schreiben vom 22.11.2017)
3. E-Netz Südhessen GmbH & Co. KG, Darmstadt (Schreiben vom 07.12.2017)
4. GGEW AG, Bensheim (Schreiben vom 13.12.2017)

### **C Die nachfolgend aufgeführten Träger öffentlicher Belange haben Anregungen zu der Planung vorgebracht.**

#### **1 Schreiben von Hessen Mobil, Straßen- und Verkehrsmanagement, Darmstadt vom 20.12.2017**

- 1.1 Hessen Mobil weist darauf hin, dass gegen den Straßenbaulastträger keine Ansprüche auf die Durchführung von Schutzmaßnahmen aufgrund des Bundesimmissionsschutzgesetzes bestehen würden.

Erläuterung:

Eine gleichlautende Anregung wurde bereits im Rahmen der öffentlichen Auslegung vom 27.12.2016 bis 27.01.2017 vorgebracht. Diesbezüglich fasste die Gemeindevertretung in ihrer Sitzung vom 09.03.2017 folgenden Beschluss:

„Der Hinweis von Hessen Mobil, wonach keine Ansprüche auf die Durchführung von Schutzmaßnahmen aufgrund des Bundesimmissionsschutzgesetzes bestehen würden, wird zur Kenntnis genommen.“

**Beschlussvorschlag:**

Da sich der Sachverhalt bzgl. der Anregung, wonach keine Ansprüche auf die Durchführung von Schutzmaßnahmen aufgrund des Bundesimmissionschutzgesetzes bestehen würden, seit der öffentlichen Auslegung vom 27.12.2016 bis 27.01.2017 nicht geändert hat, wird Hessen Mobil auf den entsprechenden Beschluss verwiesen, den die Gemeindevertretung in ihrer Sitzung vom 09.03.2017 diesbezüglich gefasst hat.

**Abstimmungsergebnis:                      JA:                      NEIN:                      ENTH.:**

- 1.2 Das freizuhaltende Lichtraumprofil für die B 3 betrage in den einschlägigen Richtlinien 4,50 m und sei einzuhalten.

Erläuterung:

Eine gleichlautende Anregung wurde bereits im Rahmen der öffentlichen Auslegung vom 27.12.2016 bis 27.01.2017 vorgebracht.

Durch die geplanten Gebäude wird die Fahrbahn der B 3 (Darmstädter Straße) nicht überbaut.

Bezüglich dieses Sachverhalts hat die Gemeindevertretung in ihrer Sitzung vom 09.03.2017 folgenden Beschluss gefasst:

„Der Hinweis von Hessen Mobil, wonach das freizuhaltende Lichtraumprofil für die B 3 einzuhalten sei, wird zur Kenntnis genommen. Da allerdings die Fahrbahn der B 3 nicht mit den geplanten Gebäuden überbaut wird, ergeben sich keine Konsequenzen für die Planung.“

**Beschlussvorschlag:**

Da sich der Sachverhalt bezüglich des Hinweises, wonach das Lichtraumprofil für die B 3 einzuhalten sei, seit der öffentlichen Auslegung vom 27.12.2016 bis 27.01.2017 nicht geändert hat, wird Hessen Mobil auf den entsprechenden Beschluss verwiesen, den die Gemeindevertretung in ihrer Sitzung vom 09.03.2017 diesbezüglich gefasst hat.

**Abstimmungsergebnis:                      JA:                      NEIN:                      ENTH.:**

- 2 Schreiben der Deutschen Telekom Technik GmbH, Bad Kreuznach vom 11.12.2017**

- 2.1 Die Deutsche Telekom Technik GmbH verweist auf die Stellungnahme, die man bereits im Rahmen der öffentlichen Auslegung vom 27.12.2016 bis 27.01.2017 abgegeben habe.

Erläuterung:

In dem damaligen Schreiben hatte die Deutsche Telekom Technik GmbH darauf hingewiesen, dass im Plangebiet Leitungen der Telekom verlaufen würden. Zudem müsste bei geplanten Baumpflanzungen das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ beachtet werden.

Die Telekomleitungen liegen ausschließlich innerhalb der Darmstädter Straße, der Steingasse sowie der Bachgasse. Von diesen zweigen dann die entsprechenden Hausanschlussleitungen auf die einzelnen Grundstücke ab.

In den straßenrandnahen Bereichen setzt der Bebauungsplan keine Baumpflanzungen fest.

Hinsichtlich der vorgenannten Anregungen hat die Gemeindevertretung in ihrer Sitzung vom 09.03.2017 folgende Beschlüsse gefasst:

„Der Hinweis der Deutschen Telekom Technik GmbH, wonach sich im Plangebiet Telekommunikationslinien der Telekom befinden würden, wird zur Kenntnis genommen. Da auf den Grundstücken, auf denen eine Neubebauung vorgesehen ist, die entsprechenden Hausanschlussleitungen mit der Durchführung der Baumaßnahme zurückgebaut bzw. für die geplanten Neubauten nach deren Fertigstellung entsprechende Hausanschlussleitungen neu verlegt werden, ergeben sich keine Konsequenzen für die Planung.“

„Der Hinweis der Deutschen Telekom Technik GmbH, wonach bei geplanten Baumpflanzungen das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ zu beachten sei, wird zur Kenntnis genommen. Da der Bebauungsplanentwurf aber in den straßenrandnahen Bereichen keine anzupflanzenden Bäume festsetzt, ergeben sich keine Konsequenzen für die Planung.“

### **Beschlussvorschlag:**

**Da sich die Sachlage hinsichtlich von im Plangebiet verlaufenden Leitungen seit der öffentlichen Auslegung vom 27.01.2016 bis 27.01.2017 nicht geändert hat, wird die Deutsche Telekom Technik GmbH auf die entsprechenden Beschlüsse verwiesen, die die Gemeindevertretung in ihrer Sitzung vom 09.03.2017 diesbezüglich gefasst hat.**

**Abstimmungsergebnis:                      JA:                      NEIN:                      ENTH.:**

### **3        Schreiben des Kreisausschusses des Landkreises Darmstadt-Dieburg vom 13.12.2017**

- 3.1        Der Kreisausschuss des Landkreises Darmstadt-Dieburg weist darauf hin, dass für die Versickerung von Niederschlagswasser auf den Grundstücken und/oder die Einleitung des Niederschlagswassers in den Landbach bei der zuständigen Oberen Wasserbehörde entsprechende Erlaubnisse zu beantragen seien.

### Beschlussvorschlag:

**Der Hinweis des Kreisausschusses des Landkreises Darmstadt-Dieburg, wonach für die Versickerung des Niederschlagswassers auf den Grundstücken und/oder die Einleitung des Niederschlagswassers in den Landbach entsprechende Erlaubnisse bei der zuständigen Oberen Wasserbehörde zu beantragen seien, wird für die nachfolgende Objektplanung zur Kenntnis genommen.**

**Abstimmungsergebnis:                      JA:                      NEIN:                      ENTH.:**

- 3.2 Ansonsten verweist der Kreisausschuss des Landkreises Darmstadt-Dieburg hinsichtlich des Aspektes „Gewässer und Bodenschutz“ auf die Stellungnahme, die man bereits im Rahmen der öffentlichen Auslegung vom 27.12.2016 bis 27.01.2017 abgegeben habe.

Erläuterung:

Zum damaligen Zeitpunkt wurde darauf hingewiesen, dass das Plangebiet innerhalb der Zone III B des Trinkwasserschutzgebietes zum Schutz des „Wasserwerkes Allmendfeld“ der Hessenwasser GmbH & Co. KG liege. Außerdem müssten aufgrund der Lage des Plangebietes an einem Gewässer Anlagen an einem Gewässer so unterhalten und betrieben werden, dass Gewässerunterhaltungsarbeiten oder gefahrenabwehrende Maßnahmen nicht erschwert werden. Zudem wurde darauf hingewiesen, dass das Plangebiet im räumlichen Geltungsbereich des „Grundwasserbewirtschaftungsplanes Hessisches Ried“ liegt. Zudem müsse eine ausreichende Löschwasserversorgung nachgewiesen werden.

Hinsichtlich der vorgenannten Anregungen wurden folgende Beschlüsse durch die Gemeindevertretung in der Sitzung vom 09.03.2017 gefasst:

„Der Hinweis des Kreisausschusses des Landkreises Darmstadt-Dieburg, wonach das Plangebiet innerhalb der Zone III B des Trinkwasserschutzgebietes zum Schutz des „Wasserwerkes Allmendfeld“ der Hessenwasser GmbH & Co. KG liege, wird zur Kenntnis genommen. Da die geplante Bebauung aber gemäß der entsprechenden Schutzgebietsverordnung zulässig ist, ergeben sich keine Konsequenzen für die Planung.“

„Der Hinweis des Kreisausschusses des Landkreises Darmstadt-Dieburg, wonach Anlagen an Gewässern so zu unterhalten und zu betreiben seien, dass Gewässerunterhaltungsarbeiten oder gefahrenabwehrende Maßnahmen nicht erschwert werden, wird zur Kenntnis genommen. Da aber die gewässernahen Bereiche beiderseits des Wasserlaufs in der Bachgasse (Landbach) nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegen und somit auch weiterhin ein freier Zugang von der Bachgasse aus möglich ist, ergeben sich keine Konsequenzen für die Planung.“

„In den Bebauungsplanentwurf wird ein Hinweis aufgenommen, wonach das Vorhaben im räumlichen Geltungsbereich des „Grundwasserbewirtschaftungsplanes Hessisches Ried“ liegt, weshalb im Hinblick auf die Vermeidung von Gebäudeschäden bei der Standortwahl und der Bauweise die Gefahren durch grundwasserbedingte Setzungen infolge Austrocknung und Schrumpfung von Bodenschichten mit setzungsempfindlichen und organischen Bestandteilen oder Vernässungen durch zu hohe Grundwasserstände zu berücksichtigen sind.“

„Der Hinweis des Kreisausschusses des Landkreises Darmstadt Dieburg, dass eine ausreichende Löschwasserversorgung gewährleistet sein müsse, wird zur Kenntnis genommen. Da allerdings nach Auskunft des Gruppen Gas und Elektrizitätswerks Bensheim eine ausreichende Versorgung des Plangebietes mit Löschwasser gegeben ist, ergeben sich keine Konsequenzen für die Planung. Da zudem bereits im Vorfeld der Planung Lage und Dimensionierung der Rettungswege mit der Abteilung Brandschutz des Kreisausschusses des Landkreises Darmstadt-Dieburg abgestimmt wurden, ergeben sich auch diesbezüglich keine Konsequenzen für die Planung.“

### **Beschlussvorschlag:**

**Da sich der Sachverhalt bezüglich der sonstigen Anregungen im Hinblick auf den Aspekt „Gewässer- und Bodenschutz“ seit der öffentlichen Auslegung vom 27.12.2016 bis 27.01.2017 nicht geändert hat, wird der Kreisausschuss des Landkreises Darmstadt-Dieburg auf die entsprechenden Beschlüsse verwiesen, die die Gemeindevertretung in ihrer Sitzung vom 09.03.2017 diesbezüglich gefasst hat.**

**Abstimmungsergebnis:                      JA:                      NEIN:                      ENTH.:**

- 3.3 Da geplant sei, anfallendes Niederschlagswasser mittels Rigolen zu versickern, müsse geprüft werden, ob eine Versickerung auf den Grundstücken möglich ist.

Erläuterung:

Im Oktober 2017 wurde vom Büro BGS Wasser, Darmstadt ein Konzept zur Niederschlagswasserbeseitigung vorgelegt (dieses wurde den Trägern öffentlicher Belange im Rahmen der erneuten öffentlichen Auslegung zugesandt). Danach ist die Wasserdurchlässigkeit der angetroffenen Sande für eine gezielte Versickerung von Niederschlagswasser als potentiell geeignet zu beurteilen. Als grundsätzliche Möglichkeiten zur Beseitigung des im Vorhabenbereich anfallenden Niederschlagswassers sind eine Versickerung im Untergrund sowie eine Einleitung in ein Gewässer möglich. Nach dem o.g. Konzept kann in Teilen des Plangebietes aufgrund der dort anstehenden Sande anfallendes Niederschlagswasser versickert werden. Da das Plangebiet in der Schutzzone III B eines Trinkwasserschutzgebietes liegt, ist vor einer Versickerung das anfallende Niederschlagswasser entsprechend aufzubereiten. Zudem wurde neben einer Versickerung auch die Möglichkeit geprüft, dass das anfallende Niederschlagswasser über ein Rohrsystem in den Landbach abgeleitet werden kann. Aus Sicht der Unteren bzw. der Oberen Wasserbehörde sind beide Alternativen genehmigungsfähig.

**Beschlussvorschlag:**

Der Hinweis des Kreisausschusses des Landkreises Darmstadt-Dieburg, wonach aufgrund der geplanten Niederschlagswasserversickerung geprüft werden müsse, ob eine Versickerung auf den Grundstücken möglich sei, wird zur Kenntnis genommen. Da allerdings bereits im Rahmen des Planverfahrens eine ingenieurtechnische Berechnung hinsichtlich der möglichen Versickerung von Niederschlagswasser ergeben hat, dass dies im Bereich des Plangebietes möglich ist, und da dieses Gutachten im Rahmen der erneuten öffentlichen Auslegung auch den zuständigen Behörden vorgelegen hat, ergeben sich keine Konsequenzen für die Planung.

**Abstimmungsergebnis:                      JA:                      NEIN:                      ENTH.:**

- 3.4 Die Untere Denkmalschutzbehörde weist darauf hin, dass Teilbereiche des Plangebietes Bestandteil einer denkmalgeschützten Gesamtanlage gemäß des Hessischen Denkmalschutzgesetzes seien. Das Vorderhaus, Steingasse 2 sei darüber hinaus ein Kulturdenkmal gemäß Hessischem Denkmalschutzgesetz. Diese Erfassung müsse textlich und zeichnerisch aufgenommen werden.

**Beschlussvorschlag:**

**Gemäß der Anregung des Kreisausschusses des Landkreises Darmstadt-Dieburg werden die Teilbereiche des Plangebietes, die Bestandteil einer denkmalgeschützten Gesamtanlage bzw. als Kulturdenkmal im Sinne des Hessischen Denkmalschutzgesetzes eingestuft werden, gemäß § 9 Abs. 6 BauGB nachrechtlich in den Bebauungsplan übernommen.**

**Abstimmungsergebnis:                      JA:                      NEIN:                      ENTH.:**

- 3.5 Der Kreisausschuss des Landkreises Darmstadt-Dieburg weist darauf hin, dass die geplante Tiefgarageneinfahrt auf der Westseite des Anwesens Darmstädter Straße 14 / Steingasse 2 als auch die geplante Tiefgarage selbst in direktem Anschluss an das Scheunengebäude des Anwesens Steingasse 4 sehr kritisch gesehen werde, da hier die bestehenden Gebäude bei der Bauausführung durch den dafür notwendigen Aushub und die erforderliche Baugrube in ihrem Bestand gefährdet seien. Auch würde die Tiefgaragenplanung die denkmalgeschützte Gesamtanlage in nachhaltiger und nicht hinnehmbarer Weise beeinträchtigen und stören. Gegen die geplante Neubebauung entlang der Darmstädter Straße und die Bebauung in den grünen Blockinnenbereichen würden dagegen denkmalschutzrechtliche Bedenken zurückgestellt.

Erläuterung:

Ähnlich lautende Bedenken wurden bereits im Rahmen der öffentlichen Auslegung vom 27.12.2016 bis 27.01.2017 vorgebracht. Diesbezüglich fasste die Gemeindevertretung in ihrer Sitzung vom 09.03.2017 folgenden Beschluss:

„Die Bedenken der Unteren Denkmalschutzbehörde hinsichtlich möglicher Gefährdungen der Anwesen Steingasse Nr. 2 und 4 bzw. Darmstädter Straße Nr. 14 werden dahingehend berücksichtigt, dass die im Bebauungsplan ausgewiesene Fläche für Tiefgaragen - mit Ausnahme des Anwesens Darmstädter Straße Nr. 2 bzw. des südlichen Grenzabschnittes des Anwesens Darmstädter Straße Nr. 14 - um 3 m zurückgenommen wird. Zudem erfolgt die Baustellensicherung unter der Aufsicht eines Fachingenieurs, sodass keine Bauschäden zu erwarten sind. Außerdem darf ohnehin gemäß § 14 HBO durch die Errichtung baulicher Anlagen die Errichtung baulicher Anlagen die Standsicherheit anderer baulicher Anlagen und die Tragfähigkeit des Baugrunds vom Nachbargrundstück gefährdet werden. Da zudem gemäß § 10 des Hessischen Nachbarrechts der Erbauer eines an der gemeinsamen Grenze zu errichtenden Bauwerks eine solche Gründung vorzunehmen hat, dass der Eigentümer des Nachbargrundstücks keine zusätzlichen Baumaßnahmen zum Schutz seines Gebäudes durchführen muss, kann sichergestellt werden, dass durch den Tiefgaragenneubau keine Beeinträchtigungen der benachbarten Anwesen eintreten.“

#### **Beschlussvorschlag:**

**Da sich der Sachverhalt hinsichtlich der Auswirkungen der geplanten Neubebauung und der Tiefgarage auf die denkmalgeschützten Gebäude im Bereich des Plangebietes seit der öffentlichen Auslegung vom 27.12.2016 bis 27.01.2017 nicht geändert hat, wird der Kreisausschuss des Landkreises Darmstadt-Dieburg auf den Beschluss zur entsprechenden Stellungnahme verwiesen, den die Gemeindevertretung in ihrer Sitzung vom 09.03.2017 diesbezüglich gefasst hat.**

**Da zudem im Rahmen der Bauausführung ein Baustellenbeweis Sicherungsverfahren durchgeführt, und zudem die einschlägigen Vorschriften zur Absicherung der Baustelle gegenüber Nachbargebäude eingehalten werden, ergeben sich keine Konsequenzen für die Planung. Auch ist nicht erkennbar, dass eine unterhalb der Geländeoberfläche geführte Tiefgaragenzufahrt zu in nachhaltiger und nicht hinnehmbarer Weise die denkmalgeschützte Gesamtanlage beeinträchtigt, weshalb kein Erfordernis gesehen wird, die Planung zu ändern.**

**Abstimmungsergebnis:                      JA:                      NEIN:                      ENTH.:**

- 3.6 Aus Sicht des Fachgebietes „Ländlicher Raum“ werden keine grundsätzlichen Bedenken hinsichtlich der Planung vorgebracht. Sollte sich allerdings die Notwendigkeit naturschutzrechtlicher Kompensationsmaßnahmen ergeben, so müsse gewährleistet werden, dass diese mit dem örtlichen Vertreter der Landwirtschaft (Ortslandwirt) und den Bewirtschaftern der Flächen abgestimmt werden.

Erläuterung:

Das Planverfahren wird gemäß § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) durchgeführt. Dabei werden gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 durch derartige Bebauungspläne keine Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereitet.

### **Beschlussvorschlag:**

**Der Hinweis des Kreisausschusses des Landkreises Darmstadt-Dieburg, wonach sich bei der Notwendigkeit naturschutzrechtlicher Kompensationsmaßnahmen der Ortslandwirt und die Bewirtschafter der Flächen zu benachrichtigen seien, wird zur Kenntnis genommen. Da das Planverfahren allerdings gemäß § 13a BauGB durchgeführt wird, wobei gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 durch derartige Bebauungspläne keine Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereitet werden, ergeben sich diesbezüglich keine Änderungen für die Planung.**

**Abstimmungsergebnis:                      JA:                      NEIN:                      ENTH.:**

- 3.7 Aus verkehrspolizeilicher Sicht bestünden keine grundsätzlichen Bedenken gegen die Planung. Bei den Kurzzeitparkplätzen entlang der Darmstädter Straße müssten diese in einem ausreichenden Abstand zur Fahrbahn angelegt werden, damit bei offenen Fahrzeugtüren keine Gefährdungen des fließenden Verkehrs entstehen. Deshalb müssten die Stellflächen mindestens 2 m breit sein. Zudem sollte zwischen den Kurzzeitparkern und der Fahrbahn der Darmstädter Straße ein Mindestabstand von 1 m eingehalten werden.

Erläuterung:

Der Bebauungsplanentwurf setzt entlang der Darmstädter Straße einen ca. 1 m breiten Streifen als öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, Kurzzeitparker fest. Die Straßenparzelle der Darmstädter Straße weist in diesem Bereich eine Breite zwischen 8 und 10 m auf.

### **Beschlussvorschlag:**

**Der Hinweis des Kreisausschusses des Landkreises Darmstadt-Dieburg, wonach die Kurzzeitparker in einer Breite ausgewiesen werden müssten, dass keine Beeinträchtigungen des fließenden Verkehrs zu erwarten seien, wird für die nachfolgende Ausbauplanung zur Kenntnis genommen.**

**Abstimmungsergebnis:                      JA:                      NEIN:                      ENTH.:**

- 3.8 Aufgrund des Verkehrsaufkommens und der Gegenlage der Tiefgaragenausfahrt zur Bushaltestelle sollte die Ausfahrt aus der Tiefgarage nur in Fahrtrichtung rechts durch entsprechende bauliche Maßnahmen zugelassen werden.

### **Beschlussvorschlag:**

**Der Hinweis des Kreisausschusses des Landkreises Darmstadt-Dieburg, wonach die Ausfahrt aus der Tiefgarage nur in Fahrtrichtung rechts durch entsprechende bauliche Maßnahmen zugelassen werden dürfe, wird für die nachfolgende Objektplanung zur Kenntnis genommen.**

**Abstimmungsergebnis:                      JA:                      NEIN:                      ENTH.:**



- 3.9 Die Abteilung „Schulservice“ weist darauf hin, dass die Grundschule räumlich erweitert werden müsse.

Erläuterung:

Der Bebauungsplan lässt durch die Ausweisung eines Mischgebietes bzw. eines allgemeinen Wohngebietes überwiegend die Errichtung von Wohnungen zu. Die Altersstruktur der zukünftigen Wohnbevölkerung kann dabei allerdings nicht prognostiziert werden.

**Beschlussvorschlag:**

**Der Hinweis des Kreisausschusses des Landkreises Darmstadt-Dieburg, wonach die Grundschule räumlich erweitert werden müsse, wird zur Kenntnis genommen.**

**Abstimmungsergebnis:                      JA:                      NEIN:                      ENTH.:**

- 3.10 Es wird darauf hingewiesen, dass im Plangebiet Altlasteneinträge vorlägen.

Erläuterung:

Die Stellungnahme des Regierungspräsidiums Darmstadt enthält einen Hinweis, dass sich aus der Altflächendatei ALTIS des Hessischen Landesamtes für Umwelt und Geologie keine Hinweise auf das Vorhandensein von Altflächen im Bereich des Plangeltungsbereiches ergäben.

Der Stellungnahme des Kreisausschusses ist eine Auflistung beigefügt, nach der die Anwesen Bachgasse 15 (Gebäudereinigung, Abmeldung März 2008) und Darmstädter Straße 2 (Trockenbau, Abmeldung Juni 2009) als Altstandorte gelten.

**Beschlussvorschlag:**

**Gemäß der Anregung des Kreisausschusses des Landkreises Darmstadt-Dieburg werden die Anwesen Bachgasse 15 und Darmstädter Straße 2 als Altstandorte gekennzeichnet.**

**Abstimmungsergebnis:                      JA:                      NEIN:                      ENTH.:**

- 3.11 Der Kreisausschuss des Landkreises Darmstadt-Dieburg weist darauf hin, dass der Erhalt des markanten und gebietsprägenden Nussbaumes besonders herauszustellen sei. Allerdings sei im Planentwurf die eingetragene Grenze für die Tiefgarage bis weit in den Traufbereich des Nussbaumes hinein festgelegt. Deshalb sei zu befürchten, dass es dadurch im Zuge des Baus der Tiefgarage zu so starken Eingriffen in den Wurzelbereich des Baumes kommen werde, dass dieser dann nicht mehr standsicher sei. Dies sei unbedingt zu vermeiden. Die Baugrenze für die Tiefgarage sollte daher aus Sicht des Arten- und Naturschutzes zurückgesetzt werden. Während der Baumaßnahme sei unbedingt darauf zu achten, dass der Nussbaum durch die im Gutachten formulierten Schutzmaßnahmen (Errichtung eines Schutzzaunes) vor Beschädigungen geschützt werde. Gleiches gelte für die zwei zum Erhalt festgesetzten Gehölzflächen.

Erläuterung:

Die mittlerweile vorgelegte Tiefgaragenplanung ist so konzipiert, dass die Außenwände nicht in den Traufbereich des zu erhaltenden Nussbaumes hineinragen. Auch zu den Flächen, die als Fläche für die Erhaltung und das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ausgewiesen sind, werden entsprechende Abstände eingehalten.

#### **Beschlussvorschlag:**

**Die Befürchtung des Kreisausschusses des Landkreises Darmstadt-Dieburg, dass es durch den Bau der Tiefgarage zu Eingriffen in den Wurzelbereich des zu erhaltenden Nussbaumes bzw. zu Schädigungen von Gehölzen innerhalb der Fläche für die Erhaltung und das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern kommen könne, wird nicht geteilt. So sieht die zwischenzeitlich vorgelegte Objektplanung der Tiefgarage ausreichende Abstände zu den zu erhaltenden Gehölzbeständen vor. Vor diesem Hintergrund, aber auch im Hinblick darauf, dass der Bebauungsplan eine Festsetzung enthält, wonach diese Flächen während der gesamten Bauphase durch einen mindestens 2 m hohen blickdichten Zaun zu schützen sind und jegliche Eingriffe sowie die Nutzung der Flächen als Lager- und Baustelleneinrichtungsbereich unzulässig ist, gleichzeitig vorhandene Einzelbäume während der Bauphase durch geeignete Maßnahmen gemäß den Bestimmungen der DIN 18920 zu schützen sind, wird kein Erfordernis gesehen, die im Bebauungsplan ausgewiesene Fläche für Tiefgaragen zu reduzieren.**

**Abstimmungsergebnis:                      JA:                      NEIN:                      ENTH.:**

- 3.12 Zudem sei die ökologische Baubegleitung bei Abrissarbeiten sicherzustellen, um zu vermeiden, dass artenschutzrechtliche Verstöße stattfinden. Es sei bereits Kontakt mit dem Ersteller des Artenschutzberichts aufgenommen worden, wobei dieser bestätigt habe, dass bei bereits durchgeführten Abrissarbeiten diese fachgutachterlich begleitet worden seien. Daher bestünden vonseiten der Unteren Naturschutzbehörde keine Bedenken gegen die Überschreitung der im Bebauungsplanentwurf festgesetzten Frist (Ende November) für den Abschluss der Abrissarbeiten.

**Eine Beschlussfassung erübrigt sich.**

#### **4 Schreiben des Landesamtes für Denkmalpflege Hessen vom 12.12.2017**

Das Landesamt für Denkmalpflege Hessen erhebt keine grundsätzlichen Bedenken oder Änderungswünsche hinsichtlich der Planung. Es sollte allerdings ein Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen, dass bei Erdarbeiten jederzeit Bodendenkmäler, wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände entdeckt werden könnten, die gemäß des Hessischen Denkmalschutzgesetzes unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege, HessenARCHÄOLOGIE oder der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden seien und dass Funde und Fundstellen in unveränderten Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen seien.

**Beschlussvorschlag:**

**Gemäß der Anregung des Landesamtes für Denkmalpflege Hessen wird ein Hinweis auf die entsprechenden Bestimmungen des § 21 des Hessischen Denkmalschutzgesetzes in den Bebauungsplanentwurf aufgenommen.**

**Abstimmungsergebnis:                      JA:                      NEIN:                      ENTH.:**

**5        Schreiben des Regierungspräsidiums Darmstadt vom 24.01.2017**

- 5.1        Aus regionalplanerischer Sicht bestünden keine Bedenken hinsichtlich der Planung, da diese an die Ziele der Raumordnung angepasst sei. Sie widerspreche insbesondere nicht den im Erläuterungsbericht des Regionalplanes Südhessen 2010 festgelegten Dichtevorgaben. Zudem sei die im Bebauungsplan erfolgte Auseinandersetzung mit den regionalplanerischen Dichtewerten städtebaulich nachvollziehbar.

**Eine Beschlussfassung erübrigt sich.**

- 5.2        Vonseiten der Oberen Naturschutzbehörde wird mitgeteilt, dass hinsichtlich der Belange des Naturschutz und der Landschaftspflege auf die Stellungnahmen der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Darmstadt-Dieburg verwiesen werde.

**Beschlussvorschlag:**

**Hinsichtlich der Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege wird das Regierungspräsidium Darmstadt auf die Beschlüsse zu den entsprechenden Stellungnahmen des Kreisausschusses des Landkreises Darmstadt-Dieburg verwiesen.**

**Abstimmungsergebnis:                      JA:                      NEIN:                      ENTH.:**

- 5.3        Das Regierungspräsidium Darmstadt weist darauf hin, dass im Norden der Geltungsbereich an den Landbach angrenze. Das festgesetzte Überschwemmungsgebiet des Landbaches gehe bis zur nördlichen Geltungsbereichsgrenze. Man weist darauf hin, dass bei größeren Niederschlagsereignissen es zu Ausuferungen bis in den südlichen Bereich kommen könne. Das festgesetzte Überschwemmungsgebiet des Landbaches müsse im Bebauungsplan dargestellt werden.

### **Beschlussvorschlag:**

**Der Hinweis des Regierungspräsidiums Darmstadt, wonach es bei Extremniederschlägen zu Überschwemmungen im Bereich des Plangebietes kommen könne, wird nicht geteilt. So sind innerhalb des Plangebietes - welches gemäß der Überschwemmungsgebietsverordnung des Landbaches lediglich am Nordrand an dieses angrenze, bisher keine Überflutungen aufgrund von Extremniederschlägen bekannt. Die Grenze des festgesetzten Überschwemmungsgebietes des Landbaches wird nachrichtlich gemäß § 9 Abs. 6a BauGB in den Bebauungsplan übernommen.**

- 5.4 Das Regierungspräsidium Darmstadt weist darauf hin, dass sich nach der Altflächendatei ALTIS des Hessischen Landesamtes für Umwelt und Geologie für den Plangeltungsbereich keine Hinweise auf das Vorhandensein von Altflächen (Altstandorte, Altablagerungen), schädliche Bodenveränderungen und/oder Grundwasserschäden ergeben würden. Es sollte allerdings ein Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen werden, wonach bei Erdarbeiten entdeckte organoleptische Auffälligkeiten umgehend dem Regierungspräsidium Darmstadt mitzuteilen seien und dass ein Fachgutachter in Altlastenfragen hinzuzuziehen sei.

Erläuterung:

Der bisherige Bebauungsplanentwurf enthält einen Hinweis, wonach bei Erdarbeiten entdeckte organoleptische Auffälligkeiten dem Regierungspräsidium Darmstadt zu melden sind.

### **Beschlussvorschlag:**

**Der im bisherigen Bebauungsplanentwurf enthaltene Hinweis zum nachsorgenden Bodenschutz wird dahingehend ergänzt, dass bei einem Verdacht einer schädlichen Bodenveränderung ein Fachgutachter in Altlastenfragen hinzuzuziehen ist.**

**Abstimmungsergebnis:                      JA:                      NEIN:                      ENTH.:**

- 5.5 Aus Sicht des Immissionsschutzes würden keine grundsätzlichen Bedenken bestehen. Aufgrund der Lärmbelastung durch den Kfz-Verkehr auf der B 3 wird allerdings eine Untersuchung für sinnvoll angesehen.

Erläuterung:

Gleichlautende Anregungen wurden bereits im Rahmen der öffentlichen Auslegung vom 27.12.2016 bis 27.01.2017 vorgebracht. Diesbezüglich fasste die Gemeindevertretung in ihrer Sitzung vom 09.03.2017 folgenden Beschluss:

„Ein Erfordernis, im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens eine schalltechnische Untersuchung durchzuführen, wird nicht gesehen. So handelt es sich bei dieser Innerortslage um eine bereits derzeit lärmvorbelastete Situation, wobei allerdings seit Jahren für den Schwerlastverkehr ein Durchfahrtsverbot besteht. Auch gilt in diesem Straßenabschnitt der B 3 eine Höchstgeschwindigkeit von 30 km/h, sodass auch vor diesem Hintergrund nicht mit Immissionswerten zu rechnen ist, die zu unzumutbaren Wohn- und Arbeitsverhältnissen führen würden.“

Deshalb wird schon allein aufgrund der örtlichen Verhältnisse von der Ausweisung aktiver Schallschutzmaßnahmen abgesehen. Es wird allerdings ein Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen, wonach der Einbau von Schallschutzfenstern empfohlen wird.“

**Beschlussvorschlag:**

**Da sich die Sachlage hinsichtlich der zukünftigen Immissionssituation im Bereich des Plangebietes seit der öffentlichen Auslegung vom 27.12.2016 bis 27.01.2017 nicht geändert hat, wird das Regierungspräsidium Darmstadt auf den Beschluss verwiesen, den die Gemeindevertretung in ihrer Sitzung vom 09.03.2017 diesbezüglich gefasst hat.**

**Abstimmungsergebnis:                      JA:                      NEIN:                      ENTH.:**

**6      Schreiben des Abwasserverbandes Bickenbach, Seeheim-Jugenheim vom 20.11.2017**

Der Abwasserverband Bickenbach, Seeheim-Jugenheim erhebt keine grundsätzlichen Bedenken zu der Planung. Es wird allerdings darauf hingewiesen, dass die Bemessungswerte bzw. Bemessungsfrachten bereits erreicht seien, sodass eine weitere Steigerung der Anschlussfrachten, ohne eine Ertüchtigung der Kläranlage, eine Grenzwertüberschreitung des Parameters CSB nach sich ziehen könne.

Erläuterung:

Gleichlautende Anregungen wurden bereits im Rahmen der öffentlichen Auslegung vom 27.12.2016 bis 27.01.2017 vorgebracht. Diesbezüglich fasste die Gemeindevertretung in ihrer Sitzung vom 09.03.2017 folgenden Beschluss:

„Der Hinweis des Abwasserverbandes Bickenbach, Seeheim-Jugenheim, wonach es ohne eine Ertüchtigung der Kläranlage zu Überschreitungen der Grenzwerte kommen könne, wird zur Kenntnis genommen. Da allerdings bis zur Fertigstellung der im Plangeltungsbereich zulässigen Gebäude auch die erweiterte und ertüchtigte Kläranlage in Betrieb gehen soll, ergeben sich keine Konsequenzen für die Planung.“

**Beschlussvorschlag:**

**Da sich die Sachlage hinsichtlich der bei Realisierung der Planung notwendigen Ertüchtigung der Kläranlage seit der öffentlichen Auslegung vom 27.12.2016 bis 27.01.2017 nicht geändert hat, wird der Abwasserverband Bickenbach, Seeheim-Jugenheim auf den Beschluss verwiesen, den die Gemeindevertretung in ihrer Sitzung vom 09.03.2017 diesbezüglich gefasst hat.**

**Abstimmungsergebnis:                      JA:                      NEIN:                      ENTH.:**

## **7 Schreiben der Manuela Deckert i.A. der Naturschutzvereinigungen vom 20.12.2017**

- 7.1 Die Naturschutzvereinigungen weisen darauf hin, dass das Fazit des Artenschutzberichts den Erwartungen der Naturschutzverbände entsprechen würde und dieser Sachverhalt im Bebauungsplan ausreichend berücksichtigt sei. Diese Maßnahmen sollten allerdings auch in die Begründung aufgenommen werden, so z.B. Aussagen zu Rodungszeiten, zur artenschutzrechtlichen Begleitung der Baufeldfreiräumung oder auch bauzeitliche Schutzmaßnahmen gegenüber den Erhaltungs- und Randflächen zur Vermeidung erheblicher Störungen.

Erläuterung:

Der Bebauungsplanentwurf enthält verschiedene Festsetzungen, die die im Artenschutzbericht vorgesehenen Maßnahmen berücksichtigen. So sind verschiedene Einzelbäume oder auch flächige Gehölzbereiche zu erhalten und während der gesamten Bauphase durch Zäune zu schützen. Zudem sind an den zu erhaltenden Einzelbäumen mindestens drei Nisthöhlen für den Gartenrotschwanz anzubringen und zu unterhalten. Der Kellerraum der Scheune des Anwesens Steingasse 4 ist als Fledermausquartier bereitzustellen. Dabei sind Einschluflmöglichkeiten zu schaffen. Je Gebäude ist mindestens ein Quartierstein für Fledermäuse in die Hauswand oder ein Quartierstein und Dachziegel anzubringen. Je Gebäude ist mindestens ein Niststein für Vögel in die Hauswand oder ein Niststein-Dachziegel einzubringen. Der Abriss von Gebäuden ist aus Gründen des Artenschutzes nur im Oktober/November zulässig. Die Rodung von Bäumen und Sträuchern und Maßnahmen zur Baufeldfreiräumung und -vorbereitung dürfen nur zwischen dem 1. Oktober und 28./29. Februar durchgeführt werden. Die gesamten Arbeiten zum Abriss der Gebäude, zur Rodung von Bäumen und Sträuchern sowie der Baufeldfreiräumung sind unter artenschutzrechtlichen Gesichtspunkten durch fachlich geeignetes Personal im Rahmen der Umweltbaubegleitung durchzuführen. Beim Auftreten geschützter Arten während der Abriss-, Rodungs- und Baufeldfreimachungsarbeiten sind die Arbeiten zum Schutz der Tiere im betroffenen Bereich einzustellen und die Tiere durch eine fachlich geeignete Person an sichere Standorte umzusetzen.

### **Beschlussvorschlag:**

**Der Anregung der Naturschutzvereinigungen, die im Bebauungsplan enthaltenen artenschutzrechtlichen Festsetzungen auch in die Begründung aufzunehmen, wird entsprochen.**

**Abstimmungsergebnis:                      JA:                      NEIN:                      ENTH.:**

## **D Vonseiten der Bürger wurden folgende Anregungen vorgebracht**

### **1 Schreiben der Eheleute Gerlinde und Burkhard Merg, August-Bebel-Straße 14 vom 20.12.2017**

- 1.1 Man befürchte, dass bei Umsetzung des Entwässerungskonzeptes für die geplante Bebauung bei extremen Regenereignissen der Garten ihres Anwesens überflutet werde oder sich Wasser in den Garten drücke

Darüber hinaus befürchte man einen Anstieg des Grundwassers, das sich dann in den Keller ihres Hauses drücken werde.

Erläuterung:

Gemäß dem im Rahmen dieses Planverfahrens erstellten Konzept zur Niederschlagswasserbeseitigung kann aufgrund der im Plangebiet angetroffenen Sande eine gezielte Versickerung von Niederschlagswasser als potentiell geeignet beurteilt werden. Dabei wird im Gutachten darauf hingewiesen, dass das Niederschlagswasserbeseitigungskonzept eine Lösung aufzeigt, die eine schadfreie Ableitung des im Vorhabenbereich anfallenden Niederschlagswassers bietet. Zudem sehen sowohl Untere als auch Obere Wasserbehörde die vorgeschlagenen Maßnahmen zur Niederschlagswasserversickerung als genehmigungsfähig an.

**Beschlussvorschlag:**

**Die Befürchtungen der Eheleute Gerlinde und Burkhard Merg, wonach es bei extremen Regenereignissen zu Überflutungen ihres Gartens bzw. zu Vernäsungsschäden des Gebäudes kommen könne, werden nicht geteilt. So wird in dem Konzept zur Niederschlagswasserbeseitigung gutachterlich darauf hingewiesen und durch eine Baugrunduntersuchung belegt, dass eine schadfreie Ableitung des im Vorhabenbereich anfallenden Niederschlagswassers durch die gutachterlich erarbeiteten Lösungen gewährleistet werden kann. Da diese zudem von der Unteren als auch von der Oberen Wasserbehörde als genehmigungsfähig angesehen werden kann, wird kein Erfordernis gesehen, die Planung zu ändern.**

**Abstimmungsergebnis:                      JA:                      NEIN:                      ENTH.:**

- 1.2 Man befürchte, dass sich bei der Umsetzung des Entwässerungskonzeptes durch offene Wasserbehälter große Stechmückenpopulationen entwickeln könnten, die die Wohnqualität und den Aufenthalt im Freien beeinträchtigen könnten.

Erläuterung:

Gemäß dem Konzept zur Niederschlagswasserbeseitigung werden die erforderlichen Versickerungsanlagen unterirdisch errichtet. Dabei handelt es sich um geschlossene Systeme.

**Beschlussvorschlag:**

**Die Befürchtung, dass es sich durch offene Wasserbehälter große Stechmückenpopulationen entwickeln könnten, wird nicht geteilt. So sind gemäß dem Konzept zur Niederschlagswasserbeseitigung ausschließlich unterirdische und geschlossene Versickerungsanlagen vorgesehen, die somit nicht zu den von den Eheleuten Gerlinde und Burkhard Merg befürchteten Beeinträchtigungen der Wohnqualität führen.**

**Abstimmungsergebnis:                      JA:                      NEIN:                      ENTH.:**

- 1.3 Man befürchte, dass durch die an ihr Grundstück angrenzende dichte Bebauung der Erholungswert ihres Gartens beeinträchtigt werde.

**Beschlussvorschlag:**

Die Befürchtung, dass durch die dichte Bebauung der Erholungswert ihres Gartens beeinträchtigt werde, führt nicht zu einer Änderung der Planung. So halten die zukünftigen Gebäude den bauordnungsrechtlich erforderlichen Grenzabstand ein, welcher vom Gesetzgeber so vorgegeben ist, dass eine ausreichende Belichtung und Besonnung der Nachbargrundstücke gewährleistet ist, gleichzeitig aber auch bei Einhaltung dieser Abstände gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse vorherrschen. Daher wird kein Erfordernis gesehen, die Abstände zu den Nachbargrundstücken hin zu vergrößern.

Abstimmungsergebnis:                      JA:                      NEIN:                      ENTH.:

- 1.4 Man befürchte, dass durch die geplante Bebauung der Wert ihrer Immobilie verringern werde.

**Beschlussvorschlag:**

Die Auffassung, wonach der Bebauungsplanentwurf zu einer Wertminderung ihrer Immobilie führe, führt nicht zu einer Aufgabe der Planung. So besteht kein Rechtsanspruch auf die unbefristete Freihaltung bisher unbebauter Grünbereiche. Daher wird im Rahmen der Abwägung der Möglichkeit, zusätzliche innerörtliche Flächen für die Errichtung von Wohngebäuden zu schaffen bzw. zur Aufwertung des Ortskernbereiches von Bickenbach die Ansiedlung von Gastronomie- und Einzelhandelsbetrieben sowie von Büros und Praxen zu ermöglichen, der Vorrang eingeräumt vor der weiteren Freihaltung eines innerörtlichen Grünbereiches von baulichen Nutzungen. Diese Einschätzung erfolgt auch im Hinblick darauf, da es das Regierungspräsidium Darmstadt ausdrücklich begrüßt, dass mit dieser Maßnahme weitere Flächen im Außenbereich vor einer Bebauung geschützt werden.

Abstimmungsergebnis:                      JA:                      NEIN:                      ENTH.:

- 1.5 Die an ihrer Grundstücksgrenze wachsenden hohen Fichten dienen im Herbst und im Frühjahr als Rast- und Sammelpunkt für Scharen von Zugvögeln. Bei Entfernung der Bäume befürchte man negative Auswirkungen auf die Artenvielfalt der regelmäßig vorkommenden Vögel.

**Beschlussvorschlag:**

Die Auffassung der Eheleute Gerlinde und Burkhard Merg, wonach die Entfernung von im Plangebiet vorhandener Gehölze zu negativen Auswirkungen auf die Artenvielfalt der regelmäßig vorkommenden Vögel führe, wird nicht geteilt. So hat ein im Rahmen dieses Planverfahrens erstellter Artenschutzbericht ergeben, dass die Aufnahme entsprechender artenschutzrechtlich bedingter Festsetzungen im Bebauungsplan als Vorkehrungen zur Vermeidung von den Verbotstatbeständen des § 44 Bundesnaturschutzgesetz (Tötung, Verletzung, erhebliche Störung sowie Zerstörung von Fortpflanzungs-/Ruhestätten) ausreichen. Vor diesem Hintergrund ergeben sich keine Konsequenzen für die Planung.

Abstimmungsergebnis:                      JA:                      NEIN:                      ENTH.:



- 1.6 Man befürchte, dass sich durch die geplante Dichte und geschlossene Bebauung die Lärmentwicklung auf ihrem Grundstück durch Schallreflexe erhöhe.

**Beschlussvorschlag:**

**Die Auffassung der Eheleute Gerlinde und Burkhard Merg, wonach sich durch die geplante Dichte und geschlossene Bebauung die Lärmentwicklung auf ihrem Grundstück durch Schallreflektion deutlich erhöhe, führt nicht zu einer Änderung der Planung. So hat das Regierungspräsidium Darmstadt als für den Immissionsschutzaspekt zuständige Fachbehörden in seinen Stellungnahmen explizit darauf hingewiesen, dass aus Sicht des Immissionsschutzes keine grundsätzlichen Bedenken hinsichtlich der Planung bestehen. Vor diesem Hintergrund wird deshalb kein Erfordernis gesehen, die Planung zu ändern.**

**Abstimmungsergebnis:                      JA:                      NEIN:                      ENTH.:**

- 1.7 Man befürchte, dass durch die geplante Dichte und geschlossene Bebauung der Luftaustausch in West-Ostrichtung unterbrochen werde. Bei sommerlichen Hitzeperioden befürchte man eine Aufheizung der direkt angrenzenden Grundstücke durch den mangelnden Luftaustausch und die großen Baukörper.

**Beschlussvorschlag:**

**Die Auffassung der Eheleute Gerlinde und Burkhard Merg, dass die geplante Bebauung zu Negativwirkungen des lokalen Kleinklimas führen könne, wird nicht geteilt. So ist mit der geplanten Bebauung zwar der Verlust eines bisherigen innerörtlichen Grünbereichs verbunden. Da diese Fläche aber gesamtheitlich von bereits derzeit durch einen hohen Versiegelungsgrad charakterisierten Grundstücken umgeben ist und diese Fläche zudem aufgrund der gesamtheitlichen Baustruktur des Ortskernbereiches von Bickenbach keine wesentlichen Austauschfunktionen zum Außenbereich besitzt, ist nicht zu erwarten, dass die geplante Bebauung zukünftig zu wesentlichen Beeinträchtigungen des lokalen Kleinklimas führt.**

**Abstimmungsergebnis:                      JA:                      NEIN:                      ENTH.:**

- 1.8 Das Konzept der Niederschlagswasserbeseitigung sehe die Errichtung von Hochborden entlang der Grenze zu den Nachbargrundstücken vor. Eine durchgehend ausgebildete Mauer entlang ihrer Grundstücksgrenze wirke wie ein Fremdkörper und entwerte optisch ihr Grundstück.

Erläuterung:

Gemäß der einschlägigen Fachliteratur ist ein Hochbord ein Bauelement, das eine Breite zwischen 15 und 18 cm und eine Höhe von 25 - 30 cm aufweist.

### Beschlussvorschlag:

Die Befürchtung der Eheleute Gerlinde und Burkhard Merg, dass es durch den im Konzept zur Niederschlagswasserbeseitigung enthaltenen Hinweis, an den Grenzen zu den Nachbargrundstücken Hochborde einzubauen, um ein Abfließen von im Plangebiet anfallenden Wasser auf die Nachbargrundstücke zu unterbinden, ihr Grundstück optisch entwerte, wird nicht geteilt. So weisen gemäß der einschlägigen Fachliteratur derartige Bauelemente eine Höhe zwischen 25 und 30 cm auf, sodass das Entstehen optischer Negativwirkungen für die angrenzenden Grundstücke nicht erkennbar ist. Vor diesem Hintergrund wird deshalb an der Möglichkeit, durch solche bauliche Maßnahmen die an das Plangebiet angrenzenden Nachbargrundstücke vor dem bei Starkregenereignissen ggf. aus dem Plangebiet abfließenden Niederschlagswasser schützen zu können, auch weiterhin festgehalten.

**Abstimmungsergebnis:                      JA:                      NEIN:                      ENTH.:**

- 1.9 Man weist darauf hin, dass die bereits im Rahmen der 1. Offenlegung des Planentwurfes eingereichten Einwände in vollem Umfang aufrechterhalten werden.

Erläuterung:

Zum damaligen Zeitpunkt wurden u.a. folgende Anregungen vorgebracht:

Der Bebauungsplan gehe nur oder nur unzureichend auf Belange des Umwelt- und des Artenschutzes ein. Die vorgesehene Möglichkeit einer kompletten Unterbauung der Gebiete 1 und 2 mit einer Tiefgarage sei völlig offen. Die im Bebauungsplan durchgeführte Ermittlung der regionalplanerisch vorgegebenen Dichtewerte sei falsch. Die Plangebiete 2 und 2.1 müssten, da lediglich Wohnungen geplant seien, als „Reines Wohngebiet“ ausgewiesen werden. Die vorgesehene Freiraumplanung sei unverbindlich und unzureichend. Die Würdigung der Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege finde nicht statt. Die geplante Bebauung stelle eine Überformung des ländlich geprägten Charakters von Bickenbach dar, insbesondere entlang der B 3. Es fehle einer Alternativplanung.

Hinsichtlich der vorgebrachten Belange fasst die Gemeindevertretung in ihrer Sitzung vom 09.03.2017 folgende Beschlüsse:

„Die Auffassung der Eheleute Gerlinde und Burkhard Merg, wonach im Bebauungsplan nicht oder nur unzureichend auf die Belange des Umweltschutzes eingegangen worden sei, wird nicht geteilt. So werden im Hinblick darauf, dass es sich um eine innerörtliche und bereits weitgehend bebaute Fläche handelt, die in der Begründung getroffenen umweltbezogenen Aussagen sowie die im Bebauungsplan enthaltenen Festsetzungen für ausreichend angesehen, um die Umweltbelange umfassend zu würdigen. Die Durchführung einer Umweltprüfung ist nicht erforderlich, da es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB handelt.“

„Gemäß der Anregung der Unteren Naturschutzbehörde wird für den Bereich des Plangebietes ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erstellt.“ (Hinweis: Im Rahmen des Planverfahrens wurde ein Artenschutzgutachten erstellt, wobei die dort vorgesehenen artenschutzrechtlich bedingten Maßnahmen als Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen wurden).

„Die Auffassung, wonach eine 100 %ige Unterbauung des Plangebietes unzulässig sei, wird nicht geteilt. So enthält explizit § 19 Abs. 4 eine Regelung, wonach im Bebauungsplan für Garagen, Stellplätze, Nebenanlagen sowie für unterirdische Gebäudeteile durchaus derartige Bestimmungen getroffen werden können. Gleichzeitig wird die im Bebauungsplanentwurf festgesetzte Fläche für Tiefgaragen - mit Ausnahme zu den Grenzen des Anwesens Darmstädter Straße bzw. zu dem südlichen Grenzabschnitt des Anwesens Darmstädter Straße Nr. 14 - um 3 m zurückgenommen.“

„Die Auffassung des Herrn Rechtsanwalt Weiser, wonach im Plangebiet lediglich 35 bis maximal 50 Wohneinheiten pro ha zulässig seien, wird nicht geteilt. Aufgrund der Lage des Plangebietes im Verdichtungsraum Rhein-Main / Rhein-Neckar, wonach gemäß dem Textteil des Regionalplanes Südhessen 2010 ein ausreichendes Wohnungsangebot durch die Ausweisung von Wohngebieten, vorrangig in zentralen Lagen sowie an den Haltepunkten des schienengebundenen ÖPNV vorzusehen sind sowie aufgrund der Lage der Gemeinde Bickenbach an der Regionalachse Frankfurt - Darmstadt - Bensheim - Heppenheim wird auch weiterhin an den bisherigen Dichtewerten festgehalten. Diese Einschätzung erfolgt auch im Hinblick darauf, dass das Regierungspräsidium Darmstadt in seiner Stellungnahme darauf hingewiesen hat, dass die Planung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung angepasst sei.“

„Die Forderung der Eheleute Gerlinde und Burkhard Merg, wonach die Plangebiete 2 und 2.1 als „Reines Wohngebiet“ festgesetzt werden müssten, führt nicht zu einer Änderung der Planung. So soll in diesem Bereich auch weiterhin die Möglichkeit bestehen, die der Versorgung des Gebietes dienende Läden sowie nicht störende Handwerksbetriebe errichten zu können. Zur Klarstellung des Sachverhalts wird die Begründung entsprechend ergänzt.“

„Die Forderung, ein Freiflächenkonzept zu erstellen und dieses in den Bebauungsplan zu integrieren, wird nicht gefolgt. So werden die verschiedenen grünordnerischen Regelungen zur Ausgestaltung der Grundstücksfreiflächen im Bebauungsplan für ausreichend angesehen, um eine umfassende Durchgrünung des Plangebietes gewährleisten zu können. Diese Einschätzung erfolgt auch im Hinblick darauf, dass im Rahmen der nachfolgenden Objektplanung eine Freiflächengestaltung vorgesehen ist, die zur Attraktivierung und Erhöhung der Wohnqualität, insbesondere im Teilgebiet 2 beiträgt. Da zudem vonseiten des Investors allein schon aus Vermarktungsgründen ein hohes Interesse an einer hochwertigen Flächengestaltung besteht, wird kein Erfordernis gesehen, die Planung zu ändern.“

„Die Bedenken ... hinsichtlich möglicher Gefährdungen der Anwesen Steingasse Nr. 2 und 4 bzw. Darmstädter Straße Nr. 14 werden dahingehend berücksichtigt, dass die im Bebauungsplan ausgewiesene Fläche für Tiefgaragen - mit Ausnahme des Anwesens Darmstädter Straße Nr. 2 bzw. des südlichen Grenzabschnitts des Anwesens Darmstädter Straße Nr. 14 - um 3 m zurückgenommen wird. Zudem erfolgt die Baustellensicherung unter der Aufsicht eines Fachingenieurs, sodass keine Bauschäden zu erwarten sind. Außerdem darf ohnehin gemäß § 11 HBO durch die Errichtung baulicher Anlagen die Standsicherheit anderer baulicher Anlagen und die Tragfähigkeit des Baugrunds von Nachbargrundstücken nicht gefährdet werden. Da zudem gemäß § 10 des Hessischen Nachbarrechts der Erbauer eines an der gemeinsamen Grenze zu errichtenden Bauwerks eine solche Gründung vorzunehmen hat, dass der Eigentümer des Nachbargrundstücks keine zusätzlichen Baumaßnahmen zum Schutz seines Gebäudes durchführen muss, kann sichergestellt werden, dass durch den Tiefgaragenneubau keine Beeinträchtigungen der benachbarten Anwesen eintreten.“

„Die Auffassung, wonach sich die geplante Bebauung nicht in die vorhandene Bebauung einfüge und der Dorferneuerung diametral entgegenstehe, wird nicht geteilt. So soll in diesem Bereich von Bickenbach die Errichtung einer zeitgemäßen Architektur mit den dafür charakteristischen modernen Gestaltungselementen, wie Flachdach oder Staffelgeschoss, ermöglicht werden, die durch Wohnungen, Gastronomiebetriebe, Läden sowie von Praxen und Büros zu einer langfristigen Stärkung und Weiterentwicklung des Bickenbacher Ortskerns beitragen kann. Zudem können durch die geplanten Bauformen Grundrisse erstellt werden, die dem heutigen Wohnstandard gerecht werden. Diese Einschätzung erfolgt auch im Hinblick darauf, dass die Untere Denkmalbehörde keine Bedenken hinsichtlich der zukünftigen unmittelbaren Nachbarschaft von denkmalgeschützten Bereichen und den geplanten Gebäudeformen hat. Auch das Regierungspräsidium begrüßt ausdrücklich die geplante Bebauung einer innerörtlichen Fläche, da durch diese Maßnahme Außenbereichsflächen vor einer baulichen Nutzung geschützt werden können.“

„Die Forderung, die Schutzwürdigkeit des Gasthauses „Zur Rose“ zu überprüfen, wird nicht für notwendig erachtet. So hat weder die Untere Denkmalschutzbehörde noch das Landesamt für Denkmalpflege Hessen diesbezüglich Bedenken hinsichtlich der Planung vorgebracht. Da dieses Gebäude zudem der Hessischen Denkmaltopographie nicht dem Denkmalschutz unterliegt, ist somit auch nicht zu erwarten, dass aufgrund der Ausgestaltung dieses Gebäudes dieses zum jetzigen Zeitpunkt aus fachbehördlicher Sicht dem Denkmalschutz zu unterstellen ist.“

„Die Auffassung des ..., wonach der Übergang zwischen der Neubebauung und dem denkmalgeschützten gemeindlichen Anwesen nicht gelungen sei, wird nicht geteilt. So wird im Hinblick darauf, dass die für diesen Sachverhalt zuständige Untere Denkmalschutzbehörde diesbezüglich keine Anregungen vorgebracht, auch bisher weiterhin an der bisherigen Planung festgehalten.“

„Der Forderung, zunächst einen Architektenwettbewerb für die Ortsmitte durchzuführen, wird nicht gefolgt. So wird aus städtebaulicher Sicht das dem Bebauungsplanentwurf zugrundeliegende Konzept, welches neben der Schaffung von zusätzlichem Wohnraum auch die Errichtung von Einzelhandels- und Gastronomiebetrieben sowie von Büro- und Praxisräumen in der Ortsmitte ermöglicht, für ausreichend erachtet, um zu einer Attraktivierung des Ortskernbereiches beiderseits der Darmstädter Straße zu führen.“

„Die Auffassung des Herrn Gerd Helmut Erzgräber-Lamm, dass der Bebauungsplan ausschließlich eine Investorenplanung zulasse, welche sich nur an gesetzlichen Vorgaben orientiere, führt nicht zu einer Änderung der Planung. So stellt dieser Bebauungsplan lediglich eine Angebotsplanung dar, wobei aufgrund seiner verschiedenen bauplanungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen, die selbstverständlich das dem Planentwurf zugrundeliegende städtebauliche Konzept ermöglichen, durchaus auch anders gestaltete Bauvorhaben ermöglichen.“

### Beschlussvorschlag:

Da sich die Sachlage hinsichtlich der während der Offenlage vom 27.12.2016 bis 27.01.2017 vorgebrachten Anregungen nicht geändert hat, werden die Eheleute Gerlinde und Burkhard Merg auf die entsprechenden Beschlüsse verwiesen, die die Gemeindevertretung in ihrer Sitzung vom 09.03.2017 diesbezüglich gefasst hat.

Da zudem die im zwischenzeitlich vorliegenden Artenschutzgutachten, welches im Rahmen der öffentlichen Auslegung sowohl den Fachbehörden als auch den Bürgern zur Einsichtnahme vorgelegen hat, und die darin vorgesehenen artenschutzrechtlichen Maßnahmen als entsprechende Festsetzungen in den Bebauungsplan, der erneut öffentlich ausgelegt wurde, aufgenommen wurden, ergeben sich auch diesbezüglich keine Konsequenzen für die Planung.

Abstimmungsergebnis:                      JA:                      NEIN:                      ENTH.:

## **2      Schreiben der Familien Gerd Helmut Erzgräber-Lamm und Wiltrud Lamm, Heiko und Martina Reinecker sowie Jens und Immaculada Clasen vom 19.12.2017**

- 2.1      Man halte die Einwendungen aus der 1. Offenlage, festgehalten mit Schreiben vom 25.01.2017, in vollem Umfang aufrecht.

Erläuterung:

In dem o.g. Schreiben wurden folgende Anregungen vorgebracht:

Auch in einem Bauleitplanverfahren müssten die unterschiedlichen gemeindlichen und nachbarlichen Interessen gegeneinander abgewogen werden.

Die Wirkung auf die vorhandene Siedlungsstruktur und das Ortsbild blieben durch den Planentwurf völlig unberücksichtigt.

Eine Prüfung unter Umwelt- und Artenschutzgesichtspunkten habe nicht stattgefunden. Auch werde den Anforderungen an das Klima- und Grundwasser ebenso wenig Rechnung getragen wie dem des Lärmschutzes.

Mit der geplanten Tiefgarage werde die Parkplatzsituation auf dem Rathausplatz nicht entlastet.

Durch die Planung werde die Ortsmitte nicht aufgewertet, sondern ihrer Seele beraubt.

Der Bebauungsplanentwurf sei nicht öffentlich vorgestellt worden.

Die geplanten Arkaden seien weder ortstypisch noch geeignet, die formulierten gemeindlichen Zielsetzungen zu verwirklichen.

Im Bebauungsplan würden keinerlei gestalterische Vorgaben gemacht. Zudem müsse eine ortsverträgliche Bebauung geschaffen werden.

Eine Überschreitung der Grundflächenzahl sei nur dann zulässig, wenn städtebauliche Gründe es rechtfertigen würden.

In der Flächennutzungsplanung sei eine Umweltprüfung durchzuführen. Die Ermittlung der möglichen Siedlungsdichte sei nicht sachgerecht erfolgt.

Der Bebauungsplan benachteilige die Eigentümer des aktuell gültigen Bebauungsplanes und die Änderung des Bebauungsplanes stelle die Grundzüge des gesamten Planinhaltes in Frage.

Im Teilgebiet 1 sei eine Grundfläche von 1.500 m<sup>2</sup> und eine Geschossfläche von 4.500 m<sup>2</sup> vorgesehen. Es gäbe keine städtebaulichen Gründe für diese Ausweitung. Die im Teilgebiet 1.1 vorgesehene Festsetzung einer GFZ von 1,4 sei unzulässig.

Für das Teilgebiet 2.1 würden Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung getroffen, die über die vorhandene Bebauung hinausgehen würden. Dies sei unzulässig sei.

Die für das Teilgebiet 1 zugelassene abweichende Bauweise sei unzulässig, da sich ein solcher Baukörper nicht ins Ortsbild einfüge.

Eine Unterbauung des Plangebietes von bis zu 100 % sei unzulässig.

Die Richtigkeit der angegebenen Anzahl der Stellplätze werde angezweifelt.

Es wird Einspruch hinsichtlich der im Bereich des Anwesens Steingasse Nr. 4 getroffenen Festsetzung einer Baulinie erhoben.

Die Dimension der Tiefgarage, da sie an die historische, unter Denkmalschutz stehende Scheune heranführe, sei unzulässig.

Die Erhaltung des Gebäudes „Zur Rose“ sei aufgrund seiner Historie nicht in Betracht gezogen worden.

Die Gebäudehöhe ließe weitere Gebäudeerhöhungen zu.

Bestehende artenschutzrechtliche Belange seien bei der Aufstellung des Bebauungsplanes nicht beachtet worden.

Das Plangebiet liege im Vorbehaltsgebiet „Klima“ und im Vorbehaltsgebiet „Grundwasser“. Es müssten detailliertere grünordnerische Festsetzungen getroffen werden.

Es müsse nachgewiesen werden, dass das anfallende Schmutz- und Oberflächenwasser abgeleitet werden könne. Die Abstände nach der Hessischen Bauordnung müssten eingehalten werden.

Es müssten detailliertere Regelungen zum Staffelgeschoss getroffen werden.

Es sollte eine Regelung zur Materialangabe für die Verkleidung von Fassaden und Dachaufbauten getroffen werden.

Hinsichtlich der vorgebrachten Anregungen wurden folgende Beschlüsse gefasst:

„Die Auffassung, wonach dieser Bebauungsplan das Abwägungsgebot verletze, ist nicht nachvollziehbar. So wurden die im Bebauungsplanentwurf getroffenen verschiedenen städtebaulichen und grünordnerischen Festsetzungen gesamtheitlich unter Berücksichtigung der verschiedenen Belange des § 1 Abs. 6 BauGB erstellt sowie die öffentlichen und privaten Belange untereinander gerecht abgewogen.“

„Die Auffassung, wonach das angewendete beschleunigte Verfahren unzulässig sei, wird nicht geteilt. So dient der vorliegende Bebauungsplan durchaus der innerörtlichen Nachverdichtung und erfüllt somit die gesetzlichen Voraussetzungen des § 13a Abs. 1 Satz 1 BauGB. Da das Plangebiet zudem eine Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO von weniger als 20.000 m<sup>2</sup> umfasst und innerhalb des Plangebietes auch keine Vorhaben zulässig sind, die die Durchführung einer Umweltprüfung erfordern, wird auch weiterhin das Verfahren gemäß § 13a BauGB angewandt.“

„Die Auffassung, wonach sich die geplante Bebauung nicht in die vorhandene Bebauung einfüge und der Dorferneuerung diametral entgegenstehe, wird nicht geteilt. So soll in diesem Bereich von Bickenbach die Errichtung einer zeitgemäßen Architektur mit den dafür charakteristischen modernen Gestaltungselementen, wie Flachdach oder Staffelgeschoss, ermöglicht werden, die durch Wohnungen, Gastronomiebetriebe, Läden sowie von Praxen und Büros zu einer langfristigen Stärkung und Weiterentwicklung des Bickenbacher Ortskerns beitragen kann. Zudem können durch die geplanten Bauformen Grundrisse erstellt werden, die dem heutigen Wohnstandard gerecht werden. Diese Einschätzung erfolgt auch im Hinblick darauf, dass die Untere Denkmalbehörde keine Bedenken hinsichtlich der zukünftigen unmittelbaren Nachbarschaft von denkmalgeschützten Bereichen und den geplanten Gebäudeformen hat. Auch das Regierungspräsidium begrüßt ausdrücklich die geplante Bebauung einer innerörtlichen Fläche, da durch diese Maßnahme Außenbereichsflächen vor einer baulichen Nutzung geschützt werden können.“

„Der Auffassung, wonach den Artenschutzgesichtspunkten nicht Rechnung getragen werde, wird nicht gefolgt. So wird im Rahmen dieses Planverfahrens ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erstellt, in dem ggf. erforderliche Ersatzmaßnahmen vorzunehmen sind. Ein Erfordernis, weitergehende Untersuchungen hinsichtlich des Klima- und Grundwasserschutzes zu treffen, wird nicht gesehen. So wird durch die geplante Bebauung weder eine Kaltluftproduktionsfläche überbaut, noch werden in die bebaute Ortslage führende Kaltluftströme behindert oder beeinträchtigt. Dem Grundwasserschutz wird durch die geplante Versickerung des im Plangebiet anfallenden Niederschlags- und Oberflächenwassers ausreichend Rechnung getragen.“

„Ein Erfordernis, im Rahmen dieses Bebauungsplanverfahrens eine schalltechnische Untersuchung durchzuführen, wird nicht gesehen. So handelt es sich bei dieser Innerortslage um eine bereits derzeit lärmvorbelastete Situation, wobei allerdings bereits seit Jahren für den Schwerlastverkehr ein Durchfahrtsverbot besteht. Auch gilt in diesem Straßenabschnitt der B 3 eine Höchstgeschwindigkeit von 30 km/h, sodass auch vor diesem Hintergrund nicht mit Immissionswerten zu rechnen ist, die zu unzumutbaren Wohn- und Arbeitsverhältnissen führen würden. Deshalb wird allein schon aufgrund der örtlichen Verhältnisse von der Ausweisung aktiver Schallschutzmaßnahmen abgesehen. Es wird allerdings ein Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen, wonach der Einbau von Schallschutzfenstern empfohlen wird.“

„Die Auffassung, wonach durch die geplante Tiefgarage die Parkplatzsituation auf dem Rathausplatz entlastet werden müsse, wird nicht geteilt.“

So sind innerhalb der Tiefgarage ausschließlich die durch die Neubebauung gemäß der gemeindlichen Stellplatzsatzung erforderlichen Stellplätze nachzuweisen und vorzuhalten. Die Schaffung von öffentlichen Parkplätzen ist dagegen nicht Gegenstand der Planung.“

„Die Auffassung, wonach auch der Bebauungsplanentwurf hätte öffentlich vorgestellt werden müsse, wird nicht geteilt. So bedarf es einerseits gemäß § 13a Abs. 2 BauGB nicht zwingend einer frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit, gleichzeitig kann aber auch gemäß § 3 Abs. 1 BauGB von der eigentlichen Vorstellung eines Bebauungsplanentwurfes abgesehen werden, wenn die Unterrichtung und Erörterung einer Planung bereits zuvor auf anderer Grundlage erfolgt ist. Deshalb wird, da die Hochbauplanung bereits in zwei Bürgerversammlungen vorgestellt und erörtert wurde, kein Rechtsverstoß für dieses Bebauungsplanverfahren hinsichtlich der Öffentlichkeitsbeteiligung gesehen.“

„Die Auffassung, wonach Arkaden nicht ortstypisch seien und die Stärkung einer Einzelhandelsnutzung verhindern würden, wird nicht geteilt. So besteht durch die Errichtung von Arkaden – in Verbindung mit der beabsichtigten Gehwegverbreiterung - die Möglichkeit, gerade für den Kunden von Einzelhandelsnutzungen wetterunabhängig die Geschäftsauslagen zu sichten, welches durchaus zu einer Attraktivitätssteigerung der Einzelhandelsnutzung beiträgt. Auch wenn Arkaden in Bickenbach ortsuntypisch sind, wird im Rahmen der Abwägung den Vorteilen, die diese baulichen Anlagen bieten, der Vorrang eingeräumt.“

„Die Auffassung, wonach sich die zukünftigen Gebäude aufgrund der geplanten Fassadengestaltung nicht in das Ortsbild einfügen würden, wird nicht geteilt. So wird im Hinblick darauf, dass aus städtebaulicher Sicht kein Erfordernis gesehen wird, insbesondere aufgrund der unterschiedlichsten Farb- und Formgebung der einzelnen Gebäude beiderseits der Darmstädter Straße, für die geplante Straßenrandbebauung umfassende bauordnungsrechtliche Vorschriften in den Bebauungsplanentwurf aufzunehmen. Vor diesem Hintergrund soll es deshalb vielmehr den Bauherren überlassen bleiben, über die detaillierte Außengestaltung der Gebäude frei entscheiden zu können. So werden die im bisherigen Bebauungsplanentwurf für die Neubebauung getroffenen gestalterischen Festsetzungen zu Staffelgeschossen, zu Grundstücksfreiflächen sowie zu Dachbegrünungen und der Ausgestaltung von Werbeanlagen für ausreichend erachtet, um Gebäude entstehen zu lassen, die gemäß § 9 HBO nach Form, Maßstab, Verhältnis der Baumassen und Bauteile, Werkstoff und Farbe so gestaltet werden, dass sie weder verunstaltend wirken noch das Straßen-, Orts- oder Landschaftsbild negativ beeinträchtigen oder stören.“

„Die Auflistung verschiedener Regelungsinhalte des BauGB und der BauNVO bedingen keine Änderung der Planung. So werden die zitierten Vorschriften, soweit sie für das Bauleitplanverfahren dieses Bebauungsplanentwurfes zutreffen, eingehalten, sodass sich keine Konsequenzen für die Planung ergeben.“

Die Auffassung, wonach eine Überschreitung der in § 17 BauNVO festgesetzten Obergrenzen nur zulässig ist, wenn städtebauliche Gründe das rechtfertigen, werden geteilt. So sind die im Bereich der Anwesen Steingasse Nr. 4 bzw. Bachgasse Nr. 13 und 15 sowie 15a bis 15d ausgewiesenen Grundflächenzahlen aufgrund der vorhandenen Bestandsbebauung, die auch bei Niederlegung der Anwesen bzw. bei Neuerrichtung von Gebäuden ausgenutzt werden soll, städtebaulich gegeben. Zur Klarstellung dieses Sachverhaltes werden in der Begründung für das Anwesen Steingasse Nr. 4 entsprechende Ausführungen gemacht. Für die Anwesen in der Bachgasse ist dies nicht erforderlich, da die Begründung bereits diesbezügliche Ausführungen enthält.“



„Der Hinweis, wonach in der Flächennutzungsplanung eine Umweltprüfung durchzuführen sei, wird zur Kenntnis genommen. Da allerdings das Planverfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt wird, kann ein solcher Bebauungsplan gemäß § 13a Nr. 2 BauGB auch dann aufgestellt werden, wenn er von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes abweicht. Vor diesem Hintergrund wird deshalb kein Erfordernis gesehen, eine Umweltprüfung auf Ebene des Flächennutzungsplanes durchzuführen.“

„Die aufgeführten Zielformulierungen des Regionalplanes Südhessen, Regionalen Flächennutzungsplan 2010 bedürfen keine Änderung der Planung. So dient die Ausweisung des Plangebietes mit einer Größenordnung von ca. 0,6 ha für eine Neubebauung, von der lediglich ein Flächenanteil von ca. 2.000 m<sup>2</sup> bisher unbebaut war, durchaus der gemeindlichen Eigenentwicklung. Diese Einschätzung erfolgt auch im Hinblick darauf, dass die Gemeinde Bickenbach zum Verdichtungsraum Rhein-Main / Rhein-Neckar gehört, dessen Stärken neben einer hohen Wirtschaftskraft und einem vielfältigen Arbeitsmarkt auch ein breites Infrastruktur- und Freizeitangebot umfasst, wozu auch ein ausreichendes Wohnungsangebot durch die Ausweisung von Wohngebieten vorrangig in zentralen Lagen sowie an den Haltepunkten, insbesondere des schienengebundenen ÖPNV, vorzusehen ist. Da die Gemeinde zudem zur Regionalachse Frankfurt-Darmstadt-Bensheim-Heppenheim gehört und im Rahmen des Bauleitplanverfahrens Nachweise zur Einhaltung der regionalplanerisch vorgegebenen Dichtewerte durchgeführt wurden, hält die Planung somit durchaus die vorgegebenen regionalplanerischen Zielvorgaben ein. Diese Einschätzung erfolgt auch im Hinblick darauf, dass das für die regionalplanerischen Belange zuständige Regierungspräsidium Darmstadt in seiner Stellungnahme darauf hingewiesen hat, dass hinsichtlich der Planung aus regionalplanerischer Sicht keine Bedenken bestehen.“

„Die Auffassung, wonach der Bebauungsplanentwurf die benachbarten Eigentümer wesentlich benachteilige, führt nicht zu einer Aufgabe der Planung. So besteht kein Rechtsanspruch auf die unbefristete Freihaltung bisher unbebauter Grünbereiche. Da zudem die Gemeinden gemäß § 1 Abs. 3 BauGB Bebauungspläne aufzustellen haben, soweit und sobald es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist, wird auch weiterhin an der Planung festgehalten. So wird im Rahmen der Abwägung der Möglichkeit, zusätzliche Flächen für die Errichtung von Wohngebäuden zu schaffen bzw. zur Aufwertung des Ortskernbereiches von Bickenbach die Ansiedlung von Gastronomie- und Einzelhandelsbetrieben sowie von Büros und Praxen zu ermöglichen, der Vorrang eingeräumt vor der weiteren Freihaltung eines innerörtlichen Grünbereiches von baulichen Nutzungen. Diese Einschätzung erfolgt auch im Hinblick darauf, da das Regierungspräsidium Darmstadt ausdrücklich begrüßt, dass mit dieser Maßnahme weitere Flächen im Außenbereich vor einer Bebauung geschützt werden.“

„Die Anregung, einen Bebauungsplan für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Nördlich der Darmstädter Straße“ aufzustellen, wird nicht aufgegriffen. So wird diesbezüglich kein städtebauliches Erfordernis gesehen, die baulichen Nutzungsmöglichkeiten im Bereich der sonstigen Grundstücke des Geltungsbereiches gegenüber der derzeitigen Rechtssituation zu ändern oder neu zu ordnen. Da zudem ein Bebauungsplan auch in Teilbereichen dahingehend geändert werden kann, dass die Grundzüge des „Ursprungsbebauungsplanes“ geändert werden, weshalb auch das Verfahren zu diesem 1. Änderungsplan gemäß § 13a BauGB und nicht gemäß § 13 BauGB durchgeführt wird, werden somit die rechtlichen Vorschriften des Baugesetzbuches durchaus eingehalten. Daher wird kein Erfordernis gesehen, die Planung zu ändern.“

„Die Auffassung, wonach die Festsetzung der Grundfläche und der Geschossfläche in dem vorgesehenen Umfang nicht zulässig sei, wird nicht geteilt. So gelten die Obergrenzen des § 17 BauNVO ausschließlich für die Festsetzung von Grundflächen- bzw. von Geschossflächenzahlen. Deshalb wird im Hinblick darauf, um auch bei einer Grundstücksaufteilung das geplante Bauvolumen realisieren zu können, auch weiterhin an der Festsetzung einer maximal zulässigen Grundfläche / Geschossfläche festgehalten. Diese Einschätzung erfolgt auch im Hinblick darauf, dass die zuständigen Fachbehörden im Rahmen dieses Planverfahrens keine Bedenken hinsichtlich dieser bauplanungsrechtlichen Festsetzungen vorgebracht haben.“

„Die Auffassung, wonach die festgesetzte Geschossflächenzahl im Teilgebiet 1.1 unbegründet und unzulässig sei, wird nicht geteilt. So wird in der Begründung dargelegt, dass diese Festsetzung, insbesondere in Bezug auf die bauplanungsrechtliche Absicherung des vorhandenen Gebäudebestandes, gerechtfertigt ist. Deshalb wird auch weiterhin an dieser Regelung festgehalten.“

„Die Auffassung, wonach die getroffenen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung im Teilgebiet 2.1 unzulässig seien, wird nicht geteilt. So wird, da der vorhandene Gebäudebestand bauplanungsrechtlich abgesichert werden soll, um gleichzeitig aber auch eine Neubebauung mit einer heutigen Wohnqualitäten genügenden Grundrissgestaltung realisieren zu können, auch weiterhin an den entsprechenden Festsetzungen festgehalten. Zur Klarstellung des Sachverhaltes wird die Begründung entsprechend ergänzt.“

„Die Auffassung, wonach die zugelassene abweichende Bauweise unzulässig sei, wird nicht geteilt. So ist es Ziel der gemeindlichen Planung, im straßennahen Bereich der Darmstädter Straße, auch zur Aufwertung des Ortskernbereiches, einen ca. 70 m langen Baukörper errichten zu können, insbesondere im Hinblick darauf, dass die in den Erdgeschossen zulässigen Einzelhandelsbetriebe oder Gastronomiebetriebe von dem jeweiligen Kunden über einen durchlaufenden Arkadengang witterungsunabhängig erreicht werden können. Vor diesem Hintergrund wird deshalb auch weiterhin an dieser Bauform festgehalten. Hinsichtlich der Auffassung, wonach sich der Baukörper nicht in das Ortsbild einfüge, werden die Eheleute Wiltrud Lamm und Gerd Helmut Erzgräber-Lamm auf den Beschluss zur entsprechenden Stellungnahme des Serienbriefes verwiesen.“

„Die Auffassung, wonach die Anzahl der ermittelten zulässigen Wohneinheiten falsch sei, wird nicht geteilt. So wurde die Anzahl nach den Vorgaben zur „Ermittlung der Dichtevorgaben der Regionalplanung in Bebauungsplänen“ des Regierungspräsidiums Darmstadt ermittelt.“

Da zudem das für die Überprüfung der Einhaltung von regionalplanerischen Zielvorgaben zuständige Regierungspräsidium Darmstadt in seiner Stellungnahme darauf hingewiesen hat, dass aus regionalplanerischer Sicht keine Bedenken bezüglich der Planung bestehen, wird kein Erfordernis gesehen, die Berechnung zu ändern.“

„Die Auffassung, wonach eine 100 %ige zulässige Unterbauung des Plangebietes unzulässig sei, wird nicht geteilt. So enthält explizit § 19 Abs. 4 BauNVO eine Regelung, wonach im Bebauungsplan für Garagen, Stellplätze, Nebenanlagen sowie für unterirdische Gebäudeteile durchaus derartige Bestimmungen getroffen werden können. Gleichzeitig wird die im Bebauungsplanentwurf festgesetzte Fläche für Tiefgaragen – mit Ausnahme zu den Grenzen des Anwesens Darmstädter Straße Nr. 2 bzw. zu dem südlichen Grenzabschnitt des Anwesens Darmstädter Straße Nr. 14 – um 3 m zurückgenommen.“

„Die Auffassung, wonach die Ermittlung der Anzahl der notwendigen Stellplätze bestritten werde, wird nicht geteilt. So wurden bereits im Vorfeld der Planung die aufgrund der zulässigen Nutzungen erforderlichen Stellplätze, die gemäß der Satzung der Gemeinde Bickenbach nachzuweisen sind sowie der dafür erforderliche Flächenbedarf ermittelt. Inwieweit sich im Rahmen der detaillierten Objektplanung aufgrund der dann exakt festgesetzten Nutzungen innerhalb der Teilgebiete 1 und 2 ggf. eine Reduzierung der notwendigen Stellplätze und damit auch eine flächenmäßige Reduzierung der Tiefgarage ergibt, ist dann im Rahmen des Bauantragsverfahrens zu ermitteln.“

„Die Auffassung, wonach die am Nordrand des Grundstücks Steingasse Nr. 4 festgesetzte Baulinie die Interessen der benachbarten Grundstückseigentümer unverhältnismäßig beeinträchtigt, wird dahingehend berücksichtigt, dass die ausgewiesene Baulinie im Bereich der rückwärtigen Scheune durch eine Baugrenze ersetzt wird. Andererseits wird an der sonstig festgesetzten Baulinie weiterhin festgehalten, da zum einen aus Denkmalschutzgründen, aber auch aus stadtgestalterischen und städtebaulichen Gründen auch bei der Errichtung eines Neubaus dieser, in Anpassung an den derzeitigen Gebäudebestand, als Grenzbau errichtet werden muss. So weisen die unmittelbar nördlich angrenzenden Grundstücksteile des Grundstücks Flur 1 Nr. 88/2 lediglich eine Breite von 3 m auf und sind somit ohnehin nicht für eine bauliche Nutzung geeignet.“

Gleichzeitig halten die Anwesen Steingasse Nr. 8A/8B einen Abstand von etwa 15 m zum Anwesen Steingasse Nr. 4 ein, der aufgrund der entsprechenden Festsetzungen des Bebauungsplanes „Nördlich der Darmstädter Straße“ auch nicht unterschritten werden darf, weshalb die vorgebrachten Bedenken nicht nachvollziehbar sind. Auch der Forderung zur Festlegung einer Traufaußenwandhöhe wird nicht gefolgt. So enthält der Bebauungsplanentwurf bereits derzeit eine Regelung zur maximal zulässigen Höhe baulicher Anlagen. In Verbindung mit der gestalterischen Festsetzung zur maximal zulässigen Dachneigung ist ein ausreichendes Regulativ gegeben, um die maximal zulässige Höhe traufseitiger Außenwände zu regeln.“

„Die Bedenken der Unteren Denkmalschutzbehörde hinsichtlich möglicher Gefährdungen der Anwesen Steingasse Nr. 2 und 4 bzw. Darmstädter Straße Nr. 14 werden dahingehend berücksichtigt, dass die im Bebauungsplan ausgewiesene Fläche für Tiefgaragen – mit Ausnahme des Anwesens Darmstädter Straße Nr. 2 bzw. des südlichen Grenzabschnitts des Anwesens Darmstädter Straße Nr. 14 – um 3 m zurückgenommen wird. Zudem erfolgt die Baustellensicherung unter der Aufsicht eines Fachingenieurs, sodass keine Bauschäden zu erwarten sind. Außerdem darf ohnehin gemäß § 11 HBO durch die Errichtung baulicher Anlagen die Standsicherheit anderer baulicher Anlagen und die Tragfähigkeit des Baugrunds von Nachbargrundstücken nicht gefährdet werden. Da zudem gemäß § 10 des Hessischen Nachbarrechts der Erbauer eines an der gemeinsamen Grenze zu errichtenden Bauwerks eine solche Gründung vorzunehmen hat, dass der Eigentümer des Nachbargrundstücks keine zusätzliche Baumaßnahmen zum Schutz seines Gebäudes durchführen muss, kann sichergestellt werden, dass durch den Tiefgaragenneubau keine Beeinträchtigungen der benachbarten Anwesen eintreten.“

„Die Forderung, die Schutzwürdigkeit des Gasthauses „Zur Rose“ zu überprüfen, wird nicht für notwendig erachtet. So hat weder die Untere Denkmalschutzbehörde noch das Landesamt für Denkmalpflege Hessen diesbezüglich Bedenken hinsichtlich der Planung vorgebracht.“

Da dieses Gebäude zudem gemäß der Hessischen Denkmaltopographie nicht dem Denkmalschutz unterliegt, ist somit auch nicht zu erwarten, dass aufgrund der Ausgestaltung dieses Gebäudes dieses zum jetzigen Zeitpunkt aus fachbehördlicher Sicht dem Denkmalschutz zu unterstellen ist.“

„Es wird eine Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen, wonach die Höhe baulicher Anlagen nicht durch technische Dachaufbauten überschritten werden darf. Ausgenommen von dieser Regelung sind Sammelanlagen für den Satellitenempfang, Photovoltaikanlagen, Anlagen der Solartechnik sowie Kamine und Aufzugseinrichtungen.“

„Gemäß der Anregung der Unteren Naturschutzbehörde wird für den Bereich des Plangebietes ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erstellt. Zudem wird zur Kenntnis genommen, dass vor der Rodung von Gehölzen eine naturschutzrechtliche Eingriffsgenehmigung durch die Untere Naturschutzbehörde erteilt werden muss.“

„Die Auffassung, wonach das Plangebiet nach dem Regionalplan Südhessen 2010 in einem „Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen“ liege, wird nicht geteilt. So weist dieser das Plangebiet ausschließlich als „Vorranggebiet Siedlung, Bestand“ aus. Da der Regionalplan Südhessen 2010 lediglich für die Außenbereichsflächen im Gemeindegebiet von Bickenbach die Signatur „Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen“ darstellt, ergeben sich diesbezüglich keine Konsequenzen für die Planung.“

„Da das Plangebiet im Regionalplan Südhessen 2010 ausschließlich als „Vorranggebiet Siedlung, Bestand“ dargestellt ist, ergeben sich hinsichtlich der Einhaltung des Grundwasserschutzziele der „Vorbehaltsgebiete für den Grundwasserschutz“ keine Konsequenzen.“

„Der Anregung, für die Plangebiete 1 und 2, analog zu den Plangebieten 1.1 und 2.1, umfangreiche gestalterische Festsetzungen zu treffen, wird nicht gefolgt. So wird im Hinblick darauf, dass die in den Gebieten 1 und 2 geplanten Gebäude mit modernen gestalterischen Mitteln erstellt werden sollen, kein Erfordernis gesehen, analog zu den Gebieten 1.1 und 2.1 detaillierte gestalterische Regelungen zu treffen.“

„Der Forderung, in den Teilplangebieten 1 und 2 pro 100 m<sup>2</sup> Grünfläche einen Einzelbaum zu pflanzen, wird nicht gefolgt. So ist auch durch die bisherige Regelung gewährleistet, dass eine umfassende Durchgrünung dieser Teilbereiche des Plangebietes gewährleistet werden kann.“

Der Anregung, Vorgaben zum Stammdurchmesser zum Zeitpunkt der Bepflanzung zu machen, wird aufgegriffen. Durch die Regelung, wonach ausschließlich solche Gehölze verwendet werden dürfen, die zur Pflanzung auf einem Tiefgaragendach geeignet sind, wird kein Erfordernis gesehen, eine Regelung in den Bebauungsplan aufzunehmen, wonach durch nachweislich geeignete Maßnahmen sicherzustellen ist, dass die geplanten Einzelbäume gedeihen können.“

„Die Anregung, Nachweise vorzulegen, dass das anfallendes Schmutz- und Oberflächenwasser aus dem Plangebiet abgeleitet werden kann, wird für die nachfolgende Objektplanung zur Kenntnis genommen. Zudem wird auf Pkt. 3.4 verwiesen.“

„Die Auffassung, wonach die Zulässigkeit von Rampen, Stütz- und Außenwänden von Tiefgaragen innerhalb der Abstandsflächen nicht zulässig sein sollte, wird, wird nicht geteilt. So sind gemäß § 23 BauNVO Nebenanlagen im Sinne des § 14 auch innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Zudem dürfen Tiefgaragenzufahrten gemäß der Regelung des § 6 Abs. 10 HBO auch ohne Abstandsflächen errichtet werden. Vor diesem Hintergrund wird deshalb an der entsprechenden klarstellenden Regelung weiterhin festgehalten.“

„Gemäß der Anregung der Eheleute Wiltrud Lamm und Gerd Helmut Erzgräber-Lamm wird eine Regelung in den Bebauungsplan aufgenommen, wonach alle nach Norden orientierten Staffelgeschosse zwingend um 1 m zur nördlichen Außenwand zurückzusetzen sind. Der Anregung, diesen Rücksprung grundsätzlich auf 2 m zu erweitern, wird nicht gefolgt, um auch weiterhin eine möglichst umfassende Nutzung der Staffelgeschosse zu ermöglichen.“

„Gemäß der Anregung der Eheleute Wiltrud Lamm und Gerd Helmut Erzgräber-Lamm wird in den Teilgebieten 1.1, 2.1 und in der Fläche für den Gemeinbedarf für die Verkleidung von Fassaden, Dachaufbauten und Kaminen Naturschiefer als Material festgesetzt.“

### **Beschlussvorschlag:**

**Da sich die Sachlage hinsichtlich der im Rahmen der öffentlichen Auslegung vom 27.12.2016 bis 27.01.2017 vorgebrachten Anregungen seither nicht geändert hat, werden die Eheleute Helmut Erzgräber-Lamm und Wiltrud Lamm, Heiko und Martina Reinecker sowie Jens und Immaculada Clasen auf die entsprechenden Beschlüsse verwiesen, die die Gemeindevertretung in ihrer Sitzung vom 09.03.2017 gefasst hat.**

**Da zudem im Rahmen des Planverfahrens sowohl ein Artenschutzgutachten erstellt wurde, wobei die darin getroffenen Maßnahmen als artenschutzrechtliche Festsetzungen in den erneut öffentlich ausgelegten Bebauungsplanentwurf aufgenommen wurden und zudem ein Konzept zur Niederschlagswasserbeseitigung erstellt wurde, welches ebenfalls im Rahmen dieser erneuten öffentlichen Auslegung den Fachbehörden und den Bürgern zur Einsichtnahme vorgelegen hat, ergeben sich auch diesbezüglich keine Konsequenzen für die Planung.**

**Abstimmungsergebnis:                      JA:                      NEIN:                      ENTH.:**

- 2.2     Man kritisiert, dass Abbrucharbeiten außerhalb des Zeitraums durchgeführt wurden, der im Artenschutzgutachten vorgesehen sei. Auch habe eine Baubetreuung bei Abrissarbeiten außerhalb dieses Zeitraums durch einen Fachgutachter nicht stattgefunden.

**Beschlussvorschlag:**

Die Auffassung, wonach Abbrucharbeiten, die außerhalb der im Artenschutzbericht vorgegebenen Zeiträume durchgeführt worden seien, nicht unter der Aufsicht eines Fachgutachters erfolgt seien, wird nicht geteilt. So werden diese Vorwürfe im Hinblick darauf, dass die Abbruchmaßnahmen gemäß dem „Fachbeitrag Artenschutz“ durchgehend begleitet wurden und somit widerrechtliches Handeln ausgeschlossen werden kann, zurückgewiesen.

**Abstimmungsergebnis:                      JA:                      NEIN:                      ENTH.:**

- 2.3 Es wird angeregt, einen weiteren großen Nussbaum, der sich am westlichen Rand des Plangebietes befindet, zum Erhalt festzusetzen.

**Beschlussvorschlag:**

Der Anregung, einen weiteren großen Nussbaum, der sich am westlichen Rand des Plangebietes befindet, zum Erhalt festzusetzen, wird nicht gefolgt. So wird im Rahmen der Abwägung der Möglichkeit, durch die im Bebauungsplanentwurf vorgenommene Ausweisung überbaubarer Grundstücksflächen die städtebauliche Konzeptplanung realisieren und damit durch die Errichtung einer zeitgemäßen Architektur mit der Unterbringungsmöglichkeit von Wohnungen, Gastronomiebetrieben, Läden sowie Praxen und Büros zu einer langfristigen Stärkung und Weiterentwicklung des Bickenbacher Ortskerns beitragen zu können, höher gewichtet als die Erhaltung eines Einzelbaums.

**Abstimmungsergebnis:                      JA:                      NEIN:                      ENTH.:**

- 2.4 Im Bericht zum Artenschutz würden die im Bebauungsplan enthaltenen 40 Bäume als Ausgleich für den Artenschutz herangezogen. Diese seien, da sie auf einer Tiefgaragendecke stehen würden, nicht dafür geeignet.

**Beschlussvorschlag:**

Die Auffassung, wonach die im Bebauungsplanentwurf enthaltenen 40 Bäume nicht als Ausgleichsmaßnahme herangezogen werden könnten, da sie auf einer Tiefgarage stehen würden, wird nicht geteilt. So sind die in der im Bebauungsplanentwurf aufgeführten Auswahlliste enthaltenen Baumarten aus gartenarchitektonischer Sicht durchaus geeignet, um auch auf einer Tiefgarage dauerhaft eine natürliche Entwicklung gewährleisten zu können.

**Abstimmungsergebnis:                      JA:                      NEIN:                      ENTH.:**

- 2.5 Durch die geplante Fassadenbegrünung der zum Teil aus Fachwerk bestehenden Scheune in der Steingasse Nr. 4 werde der Gebäudebestand gefährdet. Auch die geplante Nutzung des Kellerraums der Scheune des Anwesens Steingasse 4 als Fledermauswinterquartier dürfe nicht umgesetzt werden, da dies zu einer Einschränkung der Nutzung des gemeindlichen Gebäudes führe.

### **Beschlussvorschlag:**

Die Auffassung, wonach die im Bericht zum Artenschutz vorgesehenen Fassadenbegrünungen ungeeignet seien bzw. die Nutzung des Kellerraumes der Scheune des Anwesens Steingasse Nr. 4 als Fledermausquartier zu einer völligen Nutzungseinschränkung des gemeindlichen Gebäudes führe, wird nicht geteilt. So sind diese Maßnahmen aus fachgutachterlicher Sicht durchaus geeignet, um den Artenschutzbelangen im Bereich des Plangebietes gerecht werden zu können. Da zudem weder die für den Naturschutz zuständigen Naturschutzbehörden noch die Naturschutzvereinigungen Bedenken hinsichtlich dieser Maßnahmen vorgebracht haben, wird auch weiterhin an der Planung festgehalten. Dass sich durch die Nutzung des Kellerraumes als Fledermausquartier zumindest zeitlich begrenzte Nutzungseinschränkungen ergeben können, wird dabei im Rahmen der Abwägung hingenommen.

**Abstimmungsergebnis:                      JA:                      NEIN:                      ENTH.:**

- 2.6 In der Begründung zum Bebauungsplanentwurf sei erwähnt, dass die vorgesehenen Planungsfestsetzungen auch dazu dienen könnten, dass „nach Niederlegung des Anwesens Steingasse 4 Gebäude errichtet werden können“. Dies sei unzulässig, da das Gebäude unter Denkmal- und Ensembleschutz stehe.

### **Beschlussvorschlag:**

Die Auffassung, wonach die Planungsfestsetzungen für das Gebäude Steingasse Nr. 4 nicht für eine Neubebauung gelten dürften, wird nicht geteilt. So wird an den entsprechenden bauplanungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen auch weiterhin festgehalten, da auch nach einem Feuerereignis, welches eine Gebäudesanierung ausschließen kann, muss auch weiterhin der Gemeinde die Möglichkeit gegeben werden, eine an die Umgebungsbebauung angepassten Neubebauung auf diesem Grundstück realisieren zu können.

**Abstimmungsergebnis:                      JA:                      NEIN:                      ENTH.:**

- 2.7 Im Bebauungsplanentwurf sei entlang der Grundstücksgrenze zwischen Steingasse 4 und 8A/8B eine Baulinie vorgesehen. Diese sei nicht zulässig.

Erläuterung:

Eine gleichlautende Anregung wurde bereits im Rahmen der öffentlichen Auslegung vom 27.12.2016 bis 27.01.2017 vorgebracht. Diesbezüglich fasste die Gemeindevertretung in ihrer Sitzung vom 09.03.2017 folgenden Beschluss:

„Die Auffassung, wonach die am Nordrand des Grundstücks Steingasse Nr. 4 festgesetzte Baulinie die Interessen der benachbarten Grundstückseigentümer unverhältnismäßig beeinträchtigt, wird dahingehend berücksichtigt, dass die im Bereich der rückwärtigen Scheune ausgewiesene Baulinie durch eine Baugrenze ersetzt wird. Ansonsten wird an der festgesetzten Baulinie festgehalten, da zum einen aus Denkmalschutzgründen, aber auch stadtgestalterischen und städtebaulichen Gründen auch bei der Errichtung eines Neubaus dieser, in Anpassung an den derzeitigen Gebäudebestand als Grenzbau errichtet werden muss.

So weisen die unmittelbar nördlich angrenzenden Grundstücksteile des Grundstücks Flur 1 Nr. 88/2 lediglich eine Breite von 3 m auf und sind somit ohnehin nicht für eine bauliche Nutzung geeignet. Gleichzeitig halten die Anwesen Steingasse Nr. 8A/8B einen Abstand von etwa 15 m zum Anwesen Steingasse Nr. 4 ein, der aufgrund der entsprechenden Festsetzungen des Bebauungsplanes „Nördlich der Darmstädter Straße“ auch nicht unterschritten werden darf, weshalb die vorgebrachten Bedenken nicht nachvollziehbar sind.“

**Beschlussvorschlag:**

**Da sich der Sachverhalt hinsichtlich der Auffassung, wonach die am Nordrand des Grundstücks Steingasse Nr. 4 festgesetzte Baulinie die Interessen der benachbarten Grundstückseigentümer unverhältnismäßig beeinträchtigt, seither nicht geändert hat, werden die Familien Helmut Erzgräber-Lamm und Wiltrud Lamm, Heiko und Martina Reinecker sowie Jens und Immacula Clasen auf den Beschluss verwiesen, den die Gemeindevertretung in ihrer Sitzung am 09.03.2017 diesbezüglich gefasst hat**

**Abstimmungsergebnis:                      JA:                      NEIN:                      ENTH.:**

- 2.8 Man hält die im Bebauungsplanentwurf getroffenen Festsetzungen, insbesondere zur maximal zulässigen Gebäudehöhe nicht für geeignet, um die in der Begründung getroffene Erklärung, wonach die Kubatur und Materialwahl des denkmalgeschützten Gebäudes Darmstädter Straße weiterhin im Stadtbild dominant bleibe. So könne aufgrund der getroffenen Höhenfestsetzungen das zukünftige Gebäude das Anwesen Darmstädter Straße 14 überragen. Auch sollten die vorhandenen Baufluchten aufgenommen werden, da zumeist giebelständig direkt an der Grundstücksgrenze am Bürgersteig angeordnete Gebäude im Ortskern typisch und charakteristisch für Bickenbach seien.

**Beschlussvorschlag:**

**Die Forderung, die im Bebauungsplanentwurf enthaltenen Festsetzungen, insbesondere zur zulässigen Gebäudehöhe zu reduzieren bzw. die vorhandenen Baufluchten zu berücksichtigen, um insbesondere die „Dominanz“ des Anwesens Darmstädter Straße 14 aufrecht erhalten zu können, führt nicht zu einer Änderung der Planung. So ist es Ziel der gemeindlichen Planung, dass das diesem Bebauungsplan zugrundeliegende städtebauliche Konzept mit den darin vorgesehenen Gebäudehöhen realisiert werden kann, um durch die Möglichkeit der Ansiedlung von Wohnungen sowie Einzelhandelsnutzungen, Büros und Praxen zu einer Attraktivitätssteigerung des Ortskernbereichs beitragen kann. Dabei kann durch die zulässige Gebäudekubatur durchaus die städtebauliche „Dominanz“ des Anwesens Darmstädter Straße 14 weiterhin aufrecht erhalten werden, da diese im Wesentlichen aus der Gestaltung und Ausformung der straßenseitigen Fassade dieses Anwesens resultiert, welche durch die geplante Neubebauung weder beeinträchtigt noch eingeschränkt wird.**

**Abstimmungsergebnis:                      JA:                      NEIN:                      ENTH.:**



- 2.9 Es wird Einspruch gegen die Materialfestsetzungen auf lediglich die Südfassaden erhoben. Es sei sicherzustellen, dass auch die West-, Nord- und Ostfassaden im Teilgebiet 1 einbezogen werden. Auch sollten detaillierte gestalterische Festsetzungen für das Gebiet 2 getroffen werden.

Erläuterung:

Aus ortsbildgestalterischen Gründen sind lediglich die zur Darmstädter Straße hin orientierten Gebäudefronten und Fassaden von Belang. Vor diesem Hintergrund fasste die Gemeindevertretung in ihrer Sitzung vom 09.03.2017 den Beschluss, verschiedene gestalterische Regelungen, wie z.B. die Verwendung von Klappläden oder Schiebeläden, die Errichtung von Balkonen, Brüstungen und Erkern oder auch die Materialwahl für die Verblendung von Außenwandflächen auf die Südfassaden des Teilgebietes 1 zu begrenzen.

**Beschlussvorschlag:**

**Der Forderung, Regelungen und Materialien der Außenwandflächen für alle Fronten des Teilgebietes 1 und detaillierte gestalterische Festsetzungen auch für das Gebiet 2 vorzusehen, wird nicht gefolgt. So tragen aus ortsbildgestalterischer Sicht lediglich die unmittelbar zur Darmstädter Straße hin orientierten Fassadenteile wesentlich zur Ortsbildgestaltung bei. Daher werden auch weiterhin die im Bebauungsplanentwurf getroffenen Regelungen zur Fenster- und Fassadengestaltung lediglich auf die Südfassaden der im Teilgebiet 1 zulässigen Gebäude beschränkt.**

**Abstimmungsergebnis:                      JA:                      NEIN:                      ENTH.:**

- 2.10 Es sollte eine Regelung in den Bebauungsplan aufgenommen werden, wonach auch die Dächer der Treppenhäuser aus Glas hergestellt werden sollten. Dies ging aus den bisher vorgelegten Plänen der Schlossallee GmbH nicht hervor. So könne eine aufgelöste Struktur nur erreicht werden, wenn auch die Dächer der Treppenhäuser aus Glas ausgeführt würden.

Erläuterung:

Der bisherige Bebauungsplanentwurf enthält eine Regelung, wonach Treppenhäuser in den an die Darmstädter Straße angrenzenden Fassaden ausschließlich aus durchgehend transparenten und durchsichtigen Materialien auszuführen sind. Im rückwärtigen Bereich dürfen gegenüberliegende Außenwände der Treppenhäuser ausschließlich mit transparenten Materialien errichtet werden. Ausgenommen hiervon sind konstruktive Bauteile von Treppenlauf, Aufzugsanlagen und Decken inkl. technischer Ausrüstungen.

**Beschlussvorschlag:**

**Für die Anregung, explizit eine Regelung in den Bebauungsplan aufzunehmen, wonach auch die Dächer von Treppenhäusern aus Glas herzustellen sind, wird kein städtebauliches Erfordernis gesehen. So kann auch durch die im bisherigen Bebauungsplanentwurf enthaltene Regelung zur Ausgestaltung von Treppenhäusern die damit verfolgte Entstehung einer aufgelösten Baustruktur erreicht werden. Vor diesem Hintergrund wird kein Erfordernis gesehen, die Planung zu ändern.**

**Abstimmungsergebnis:                      JA:                      NEIN:                      ENTH.:**

- 2.11 Im Bebauungsplanentwurf werde zugunsten eines Platzes im Innenhofbereich ein Baufenster erheblich vergrößert. In der Begründung fehle dazu jeglicher Hinweis. So könnte ein L-förmiger sehr großer Baukörper entstehen, der eine Gesamtlänge von 67 m aufweise. Eine wichtige Schneise für die Frischluft werde damit durch die vorgenommene Änderung geschlossen. Dies sei nachteilig für die Bewohner.

Erläuterung:

Hinsichtlich der rückwärtigen Bebauung enthält die Begründung u.a. folgende Aussagen:

„Im rückwärtigen Bereich des Anwesens Darmstädter Straße Nr. 6 bzw. des Grundstücks Flur 1 Nr. 64 wird das dortige „Baufenster“ entsprechend reduziert. So sollen die Baukörper in diesem Bereich so angeordnet werden, dass sie eine kleinere zusammenhängende Freifläche umschließen. Auf dieser kann dann, insbesondere zur Erhöhung der Wohnumfeldqualitäten, entweder eine zusammenhängende Grünfläche oder ein Kinderspielplatz angelegt werden.“

Die „Baufenster“ in diesem Bereich sind so ausgewiesen, dass – unter Einhaltung eines gegenseitigen Abstandes von mindestens 5 m - neben einem ca. 15 m x 15 m großen Einzelhaus ein weiteres Gebäude mit einer Länge von bis zu 30 m entstehen kann.

**Beschlussvorschlag:**

**Die Auffassung, wonach zu der rückwärtigen Bebauung, insbesondere im Bereich des Anwesens Darmstädter Straße Nr. 6 bzw. des Grundstücks Flur 1 Nr. 64 in der Begründung keine Aussagen enthalten seien, wird nicht geteilt. So enthält die Begründung durchaus verschiedene Aussagen zur Ausgestaltung der in diesem Bereich geplanten Bebauung.**

**Die Befürchtung, dass es durch die Bebauung im Bereich des Innenhofes zu Veränderungen der kleinklimatischen Situation kommen könne, wird nicht geteilt. So werden diese Gebäude, die – unter Einhaltung eines gegenseitigen Mindestabstandes von 5 m - lediglich innerhalb von zwei jeweils eigenständig festgesetzten „Baufenstern“ möglich sind, nicht zu Beeinträchtigungen der Frischluftzufuhr führen.**

**Abstimmungsergebnis:                      JA:                      NEIN:                      ENTH.:**

- 2.12 Die im Bebauungsplanentwurf vorgesehenen Baukörper für das Gebiet 2 würden zeigen, dass ein überwiegender Teil im Innenhof keine bzw. sehr wenig Sonne bekommen werde. Es müssten die Abstände der Hessischen Bauordnung eingehalten werden, insbesondere im Hinblick auf die Vorschriften für Belichtung und Besonnung. Auch der in diesem Bereich geplante Spielplatz werde kaum Sonne bekommen. Die Gemeinde müsse daher Festsetzungen vornehmen, die sicherstellen, dass ein Kinderspielplatz funktioniere.

### Beschlussvorschlag:

Die Auffassung, wonach weite Teile des Innenhofes verschattet seien, wird nicht geteilt. So halten die Gebäude die bauordnungsrechtlich erforderlichen Grenzabstände ein, welche vom Gesetzgeber so vorgegeben sind, dass eine ausreichende Belichtung und Besonnung sowohl der Gebäude und Freiflächen im Plangebiet als auch im Bereich der Nachbargrundstücke gewährleistet ist. Da gleichzeitig aber auch bei Einhaltung dieser Abstände gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse vorherrschen, wird kein Erfordernis gesehen, die Planung zu ändern. Dass es aufgrund der geplanten Bauformen und Gebäudehöhen zu jahreszeiten- und tageszeitenabhängigen Verschattungen einzelner Teilbereiche des Plangebietes kommen kann, wird im Rahmen der Abwägung hingenommen.

Abstimmungsergebnis:                      JA:                      NEIN:                      ENTH.:

- 2.13 Der Höhenbezugspunkt „A“ mit 105,07 m ü.NN führe zu einem Geländeversatz zu den Nachbargrundstücken. Das natürliche Gelände zum heutigen Zeitpunkt liege tiefer. Es müsse sichergestellt werden, dass die Tiefgarage so tief angeordnet werde, dass eine komplette Überdeckung sichergestellt sei und keine Böschungen zu den angrenzenden Grundstücken entstehen.

Erläuterung:

Gemäß einer vermessungstechnischen Höhenaufnahme stellt der o.g. Höhenbezugspunkt (dieser liegt im Nahbereich der südlichen Grundstücksgrenzen der Anwesen Bachgasse Nr. 15C und 15d). Er stellt das dortige natürliche Gelände dar.

### Beschlussvorschlag:

Die Auffassung, wonach das natürliche Gelände zum heutigen Zeitpunkt tiefer liege als der im Bebauungsplanentwurf ausgewiesene Höhenbezugspunkt „A“, wird nicht geteilt. So wurde dieser Bezugspunkt gemäß einer vermessungstechnischen Höhenaufnahme des Geländes als das derzeitige Höhenniveau im Nahbereich der Grundstücksgrenze der Anwesen Bachgasse Nr. 15C und 15d ermittelt. Da zudem der Bebauungsplanentwurf eine Regelung enthält, wonach die Deckenoberkante der Tiefgarage den Höhenbezugspunkt „A“ nicht überschreiten darf, kann gewährleistet werden, dass die Tiefgaragenaußenwände nicht über das derzeitige Geländeniveau hinausragen werden.

Abstimmungsergebnis:                      JA:                      NEIN:                      ENTH.:

- 2.14 Man ist der Auffassung, dass in der vorgestellten 3-dimensionalen Darstellung der zukünftigen Gebäude falsche Gelände- und Gebäudehöhen ausgewiesen seien. Man fordere daher nach wie vor die Vorlage eines maßstabgerechten Massenmodells.

Erläuterung:

Gleichlautende Anregungen wurden bereits im Rahmen der öffentlichen Auslegung vom 27.12.2016 bis 27.01.2017 vorgebracht. Diesbezüglich fasste die Gemeindevertretung folgenden Beschluss:

„Der Forderung zum Bau eines Modells wird nicht gefolgt. So werden die in den Bürgerversammlungen vorgestellten Visualisierungen und Verschattungssimulationen für ausreichend angesehen, um beurteilen zu können, inwieweit sich das Vorhaben hinsichtlich seiner entstehenden Baumassen und der Abstände in den Bestand einfügt.“

**Beschlussvorschlag:**

**Da sich die Sachlage hinsichtlich der Forderung, ein maßstabsgerechtes Massenmodell zu erstellen, seit der öffentlichen Auslegung vom 27.12.2016 bis 27.01.2017 nicht geändert hat, werden die Eheleute Helmut Erzgräber-Lamm und Wiltrud Lamm, Heiko und Martina Reinecker sowie Jens und Immaculada Clasen auf den entsprechenden Beschluss verwiesen, den die Gemeindevertretung in ihrer Sitzung vom 09.03.2017 diesbezüglich gefasst hat.**

**Abstimmungsergebnis:                      JA:                      NEIN:                      ENTH.:**

- 2.15 Es wird angeregt, Doppelparker zuzulassen, da dadurch die Größe der Tiefgarage reduziert werden könnte. Zudem sollte die Vorgabe zur Stellplatzbreite zurückgenommen werden, da Untersuchungen gezeigt hätten, dass heutzutage ein eindeutiger Trend zu kleineren und weniger Fahrzeugen bestehe.

Erläuterung:

Der Bebauungsplanentwurf enthält eine Regelung, wonach Doppelparker unzulässig sind. Zwischenzeitlich liegt eine Planung vor, die die Errichtung einer Tiefgarage in zwei Ebenen vorsieht, wobei ausschließlich „klassische“ Stellplätze errichtet werden.

**Beschlussvorschlag:**

**Der Forderung, Doppelparker zuzulassen und die Stellplatzbreite zu reduzieren, wird nicht gefolgt. So wird im Rahmen der Abwägung der Möglichkeit, durch die Anordnung „klassischer“ Stellplätze mit einer Mindestbreite von 2,50 m die Nutzungsqualität der Tiefgarage verbessern zu können, höher gewichtet als der damit verbundene größere Flächenverbrauch gegenüber der Errichtung von Doppelparkern.**

**Abstimmungsergebnis:                      JA:                      NEIN:                      ENTH.:**

- 2.16 Durch eine entsprechende Festsetzung könnten 100 % der Grundfläche unterbaut werden, etwa mit einer Tiefgarage.

Die Festsetzungen im Bebauungsplan, die das einschränken könnten, stünden dazu im Widerspruch. Zudem könnte auch das Gebiet 2.1 mit einer Tiefgarage bis zu 100 % unterbaut werden, obwohl dieses Grundstück unter Denkmal- und Ensembleschutz stehe.

Erläuterung:

Der Bebauungsplanentwurf enthält eine Festsetzung, wonach in den Gebieten 1 und 2 bis zu einer Grundflächenzahl von 1,0 z.B. durch Tiefgaragen mit ihren Rampen und Zufahrten unterbaut werden.

**Beschlussvorschlag:**

**Die Auffassung, wonach die ermöglichte Unterbauung der Grundfläche zu 100 % durch Festsetzungen im Bebauungsplan eingeschränkt würde, ist nicht nachvollziehbar. So enthält der Bebauungsplanentwurf mit der Festsetzung, wonach die festgesetzte Grundfläche durch die Grundfläche von baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück überbaut wird, bis zu einer Grundflächenzahl von 1,0 überschritten werden darf, eine eindeutige Regelung zum Flächenumfang der zulässigen Tiefgarage. Zur Klarstellung, dass das Gebiet 2.1 nicht zu 100 % durch Tiefgaragen unterbaut werden darf, wird eine entsprechende Regelung in den Planentwurf aufgenommen.**

**Abstimmungsergebnis:                      JA:                      NEIN:                      ENTH.:**

- 2.17 Mit der geplanten Bebauung werde massiv in den vorhandenen Grünzug eingegriffen und das Kleinklima im Ortskern negativ beeinflusst. Zudem sei die Bebauung zu dicht, zu hoch, zu voluminös und würde sich in keiner Weise einfügen.

Erläuterung:

Gleichlautende Anregungen wurden bereits im Rahmen der öffentlichen Auslegung vom 27.12.2016 bis 27.01.2017 vorgebracht. Diesbezüglich fasste die Gemeindevertretung in ihrer Sitzung vom 09.03.2017 folgende Beschlüsse:

„Die Bedenken, wonach der historisch gewachsene Grünzug im Ortszentrum zerstört werde und die geplanten Ersatzbegrünungen keinen akzeptablen Ausgleich darstellen würden, führen nicht zu einer Änderung der Planung. So wird im Rahmen der Abwägung der Schaffung zusätzlicher Bebauungsmöglichkeiten im Innenbereich, wodurch dem Grundgedanken des Baugesetzbuches, mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen, und der politisch propagierten verstärkten Innenentwicklung der Vorrang eingeräumt vor der Alternative, bauliche Erweiterungen der Ortslage auf Außenbereichsflächen vorzunehmen, um bisher gärtnerisch genutzte Flächen auch weiterhin zu erhalten.“

„Die Auffassung, wonach sich die zukünftigen Gebäude aufgrund der geplanten Fassadengestaltung nicht in das Ortsbild einfügen würden, wird nicht geteilt. So wird im Hinblick darauf, dass aus städtebaulicher Sicht kein Erfordernis gesehen wird, insbesondere aufgrund der unterschiedlichsten Farb- und Formgebung der einzelnen Gebäude beiderseits der Darmstädter Straße, für die geplante Straßenrandbebauung umfassende bauordnungsrechtliche Vorschriften in den Bebauungsplanentwurf aufzunehmen. Vor diesem Hintergrund soll es deshalb vielmehr den Bauherren überlassen bleiben, über die detaillierte Außengestaltung der Gebäude frei entscheiden zu können.“

So werden die im bisherigen Bebauungsplanentwurf für die Neubebauung getroffenen gestalterischen Festsetzungen zu Staffelgeschossen, zu Grundstücksfreiflächen sowie zu Dachbegrünungen und der Ausgestaltung von Werbeanlagen für ausreichend erachtet, um Gebäude entstehen zu lassen, die gemäß § 9 HBO nach Form, Maßstab, Verhältnis der Baumassen und Bauteile, Werkstoff und Farbe so gestaltet werden, dass sie weder verunstaltend wirken noch das Straßen-, Orts- oder Landschaftsbild negativ beeinträchtigen oder stören.“

„Die Auffassung, wonach sich die geplante Bebauung nicht in die vorhandene Bebauung einfüge und der Dorferneuerung diametral entgegenstehe, wird nicht geteilt. So soll in diesem Bereich von Bickenbach die Errichtung einer zeitgemäßen Architektur mit den dafür charakteristischen modernen Gestaltungselementen, wie Flachdach oder Staffelgeschoss, ermöglicht werden, die durch Wohnungen, Gastronomiebetriebe, Läden sowie von Praxen und Büros zu einer langfristigen Stärkung und Weiterentwicklung des Bickenbacher Ortskerns beitragen kann. Zudem können durch die geplanten Bauformen Grundrisse erstellt werden, die dem heutigen Wohnstandard gerecht werden. Diese Einschätzung erfolgt auch im Hinblick darauf, dass die Untere Denkmalbehörde keine Bedenken hinsichtlich der zukünftigen unmittelbaren Nachbarschaft von denkmalgeschützten Bereichen und den geplanten Gebäudeformen hat. Auch das Regierungspräsidium begrüßt ausdrücklich die geplante Bebauung einer innerörtlichen Fläche, da durch diese Maßnahme Außenbereichsflächen vor einer baulichen Nutzung geschützt werden können.“

#### **Beschlussvorschlag:**

**Da sich die Sachlage hinsichtlich der Auffassung, wonach die geplante Bebauung massiv in den Grünzug eingreife, das Kleinklima im Ortskern negativ beeinflusst werde und zudem die Bebauung zu dicht, zu hoch und zu voluminös für den Ort sei und sich in keiner Weise einfüge, seit der öffentlichen Auslegung von 27.12.2016 bis 27.01.2017 nicht geändert hat, werden die Eheleute Helmut Erzgräber-Lamm und Frau Wiltrud Lamm, Heiko und Martina Reinecker sowie Jens und Immaculada Clasen auf die entsprechenden Beschlüsse verwiesen, die die Gemeindevertretung in ihrer Sitzung vom 09.03.2017 diesbezüglich gefasst hat.**

**Abstimmungsergebnis:                      JA:                      NEIN:                      ENTH.:**

- 2.18 Die zu erhaltenden Freiflächen seien willkürlich festgelegt worden. Daher seien zu erhaltende Flächen in einer Breite von mindestens 5 m entlang der Flurstücke 86/1, 86/2, 88/2 und 89/1 und Teile des Flurstücks 61 auszuweisen.

Erläuterung:

Gleichlautende Anregungen wurden bereits im Rahmen der öffentlichen Auslegung vom 27.12.2016 bis 27.01.2017 vorgebracht. Diesbezüglich fasste die Gemeindevertretung in ihrer Sitzung vom 09.03.2017 folgenden Beschluss:

„Der Forderung, einen Grünstreifen zwischen den bestehenden Grundstücken und allen Grenzen des Projektes „Neue Mitte“ zu wahren, um die dort angesiedelte Flora und Fauna zu erhalten, wird nicht gefolgt. So wird dem Aspekt, in einem möglichst umfassenden Rahmen eine Neubebauung einschließlich der neu anzulegenden Grünbereiche und damit der Freiflächengestaltung zu ermöglichen, der Vorrang eingeräumt vor dem Erhalt vorhandener Vegetationsbestände.“

**Beschlussvorschlag:**

Da sich die Sachlage hinsichtlich der Forderung, in einer Tiefe von mindestens 5 m entlang der Flurstücke 86/1, 86/2, 88/2, 89/1 und Teilen des Flurstücks 61 Grünbereiche auszuweisen, seit der öffentlichen Auslegung vom 27.12.2016 bis 27.01.2017 nicht geändert hat, werden die Eheleute Helmut Erzgräber-Lamm und Wiltrud Lamm, Heiko und Martina Reinecker sowie Jens und Immaculada Clasen auf den Beschluss verwiesen, den die Gemeindevertretung in ihrer Sitzung vom 09.03.2017 diesbezüglich gefasst hat.

**Abstimmungsergebnis:                      JA:                      NEIN:                      ENTH.:**

- 2.19 Es wird Kritik an der vorgelegten Entwässerungsplanung geäußert. So werde angezweifelt, dass die im Gutachten vorgeschlagenen Maßnahmen, wie Rigolen oder auch die Einleitung von Niederschlagswasser in den Landbach unsachgerecht bzw. nicht machbar seien.

**Beschlussvorschlag:**

Die Kritik an dem Konzept zur Niederschlagswasserbeseitigung wird zurückgewiesen. So wurde dieses nach allgemein anerkannten Berechnungsmethoden erstellt. Zudem sind Maßnahmen vorgesehen, die dem aktuellen Stand der Technik entsprechen. Da dieses Niederschlagswasserbeseitigungskonzept zudem von der Unteren und der Oberen Naturschutzbehörde für genehmigungsfähig eingestuft wird, wird kein Erfordernis gesehen, das Gutachten zu ändern.

**Abstimmungsergebnis:                      JA:                      NEIN:                      ENTH.:**

- 2.20 Man ist der Auffassung, dass entgegen der Aussage von Hessen Mobil, entlang der Darmstädter Straße durchaus Schrägparker angeordnet werden könnten. Durch Schrägparker könnten ausreichend Stellplätze geschaffen werden, da die Tiefgarage nicht öffentlich sei und damit für die private Nutzung und nicht für Kunden der Geschäfte vorgesehen sei.

**Beschlussvorschlag:**

Die Auffassung, wonach durchaus Schrägparker entlang der Darmstädter Straße zugelassen werden könnten, wird nicht geteilt. So wird, da die für diesen Sachverhalt zuständige Fachbehörde, Hessen Mobil, Straßen- und Verkehrsmanagement, darauf hingewiesen hat, dass entlang der Darmstädter Straße aus Verkehrssicherheitsgründen Schrägparker nicht zugelassen werden, aber auch im Hinblick darauf, dass mit der Errichtung von Schrägparkern das Entstehen von Unfällen mit dem fließenden Verkehr wesentlich höher eingestuft wird als bei der Anordnung von Längsparkern, an der bisherigen Planung auch weiterhin festgehalten.

**Abstimmungsergebnis:                      JA:                      NEIN:                      ENTH.:**

### **3 Schreiben der Eheleute Birgit und Dr. Sascha Correll vom 20.12.2017**

- 3.1 Man weist darauf hin, dass die Einwendungen, die man bereits im Rahmen der ersten Offenlegung vorgebracht habe, in vollem Umfang aufrechterhalten werden.

Erläuterung:

Die Eheleute Correll hatten im Rahmen der öffentlichen Auslegung vom 27.12.2016 bis 27.01.2017 u.a. ein Exemplar des verfassten Serienbriefes eingereicht. Darin wurde kritisiert, dass keine Alternativen vorgelegt werden, dass die Bebauung zu dicht sei, dass kein bezahlbarer Wohnraum geschaffen werde, dass die geregelte Abwasserbehandlung nicht geklärt sei, dass es bei Hochwasserereignissen zu Überflutungen kommen könne, dass es zu zusätzlichen Belastungen für den Verkehr komme, dass der historisch gewachsene Grünzug zerstört werde, dass eine Ausgleichsplanung nicht existiere, dass das anfallende Niederschlags- bzw. Oberflächenwasser nicht ordnungsgemäß abgeleitet werden könne, zudem sollte das Gasthaus „Zur Rose“ hinsichtlich seiner Denkmalwürdigkeit geprüft werden, das Haus „Burger“ könnte aufgrund von Bauarbeiten im Bestand gefährdet sein. Hinsichtlich dieser Anregungen fasste die Gemeindevertretung in ihrer Sitzung vom 09.03.2017 folgende Beschlüsse:

„Die Auffassung, wonach die Planaufstellung ohne ausreichende Planungsgrundlagen zur Beurteilung, ohne Alternativen und fachliche Bewertung und ohne eine öffentliche Auseinandersetzung über die Ziele der Entwicklung für Bickenbach, insbesondere im Ortskern erfolge, ist nicht nachvollziehbar. So schreiben die entsprechenden Bestimmungen des Baugesetzbuches nicht zwingend die Vorlage von Alternativen für eine städtebauliche Planung vor.

Zudem werden die dem Bebauungsplanentwurf zugrundeliegenden städtebaulichen Planungen zur Anordnung der einzelnen Baukörper auf den Baugrundstücken sowie zur Dimensionierung und zur Fassadengestaltung für ausreichend erachtet, um als Beurteilungsgrundlage herangezogen werden zu können. Da zudem in mehreren öffentlichen Versammlungen den Bürgern Gelegenheit gegeben wurde, auch über die Entwicklung des Ortszentrums zu diskutieren, wird den entsprechenden Vorschriften des Baugesetzbuches zur Öffentlichkeitsbeteiligung in ausreichendem Umfang Rechnung getragen.“

„Die Auffassung, wonach sich die geplante Bebauung nicht in die vorhandene Bebauung einfüge und der Dorferneuerung diametral entgegenstehe, wird nicht geteilt. So soll in diesem Bereich von Bickenbach die Errichtung einer zeitgemäßen Architektur mit den dafür charakteristischen modernen Gestaltungselementen, wie Flachdach oder Staffelgeschoss, ermöglicht werden, die durch Wohnungen, Gastronomiebetriebe, Läden sowie von Praxen und Büros zu einer langfristigen Stärkung und Weiterentwicklung des Bickenbacher Ortskerns beitragen kann. Zudem können durch die geplanten Bauformen Grundrisse erstellt werden, die dem heutigen Wohnstandard gerecht werden. Diese Einschätzung erfolgt auch im Hinblick darauf, dass die Untere Denkmalbehörde keine Bedenken hinsichtlich der zukünftigen unmittelbaren Nachbarschaft von denkmalgeschützten Bereichen und den geplanten Gebäudeformen hat. Auch das Regierungspräsidium begrüßt ausdrücklich die geplante Bebauung einer innerörtlichen Fläche, da durch diese Maßnahme Außenbereichsflächen vor einer baulichen Nutzung geschützt werden können.“



„Die Befürchtung, dass es zu einem vermehrten Leerstand an Ladengeschäften komme, wird nicht geteilt. So können die geplante Gehwegverbreiterung und das Angebot an geschäftsnahen oberirdischen und Tiefgaragenstellplätzen gegenüber den derzeitigen Geschäftslagen im Innerort zu einer wesentlichen Qualitätsverbesserung sowie zu einer Verbesserung der Aufenthaltsfunktionen beitragen. Da zudem durch die bauplanungsrechtlich erwünschte Nachverdichtung im Sinne des Baugesetzbuches im rückwärtigen Bereich der Grundstücke an der Darmstädter Straße zusätzliche Kunden generiert werden können, die in dann auch fußläufig erreichbaren Geschäften ihren Bedarf an Gütern des täglichen Bedarfs decken können, ist nicht mit einem Geschäftsleerstand im Bereich des Plangebietes zu rechnen.“

„Der Anregung, durch entsprechende Festsetzungen innerhalb des Plangebietes bezahlbaren Wohnraum zu schaffen, kann nicht gefolgt werden, da es keine Rechtsgrundlage gibt, wonach Bauherren bauplanungsrechtlich gezwungen werden können, mietgünstige Wohnungen zu errichten. Allerdings stehen im Bereich des als Fläche für den Gemeinbedarf festgesetzten Grundstücks Flächen für die Errichtung von sozial geförderten Wohnungen zur Verfügung, weshalb die überbaubare Grundstücksfläche in diesem Bereich entsprechend groß dimensioniert ist.

Zudem gibt es einen politischen Grundsatzbeschluss, wonach in zukünftigen Baugebieten auch Flächen für die Errichtung von Wohngebäuden, die mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden, auszuweisen sind.“

Der Hinweis des Abwasserverbandes Bickenbach, Seeheim-Jugenheim, wonach es ohne eine Ertüchtigung der Kläranlage zu Überschreitungen der Grenzwerte kommen könne, wird zur Kenntnis genommen. Da allerdings bis zur Fertigstellung der im Plangeltungsbereich zulässigen Gebäude auch die erweiterte und ertüchtigte Kläranlage in Betrieb gehen soll, ergeben sich keine Konsequenzen für die Planung.“

„Der Hinweis des Regierungspräsidiums Darmstadt, wonach es bei Extremniederschlägen zu Überschwemmungen im Bereich des Plangebietes kommen könne, wird nicht geteilt. So sind innerhalb des Plangebietes – welches gemäß der Überschwemmungsgebietsverordnung des Landbaches lediglich am Nordrand an dieses angrenzt – bisher keine Überflutungen aufgrund von Extremniederschlägen bekannt. Der Hinweis, wonach die geordnete Ableitung von anfallendem Niederschlagswasser nachzuweisen sei, wird für die nachfolgenden Bauantragsverfahren zur Kenntnis genommen. Zudem wird auf Pkt. 3.4 verwiesen.“

„Die Bedenken hinsichtlich der verkehrlichen Auswirkungen durch die geplante Tiefgarage führen nicht zu einer Änderung der Planung. So hat ein im Vorfeld des Bebauungsplanverfahrens erstelltes Verkehrsgutachten ergeben, dass es nicht zu einer wesentlichen Zunahme der derzeitigen Verkehrsmengen im Bereich des betroffenen Straßenabschnitts der Darmstädter Straße kommen wird. Zudem werden die Wartezeiten von Linksabbiegern in die Tiefgarage kaum spürbar, auch ist der Anschluss der Tiefgaragenzu- und -ausfahrt an die B 3 rechnerisch leistungsfähig. Außerdem obliegt das verkehrssichere Verhalten, ohne sonstige Verkehrsteilnehmer zu gefährden, ohnehin im Rahmen der allgemeinen Sorgfaltspflicht. Auch kann die sichere Führung von Fußgängern durch die Errichtung der geplanten Arkaden mit einem verbreiterten Gehweg gegenüber der heutigen Situation im Bereich des Plangebietes wesentlich verbessert werden.“

„Die Bedenken, wonach der historisch gewachsene Grünzug im Ortszentrum gänzlich zerstört werde und die geplanten Ersatzbegrünungen keinen akzeptablen Ausgleich darstellen würden, führen nicht zu einer Änderung der Planung. So wird im Rahmen der Abwägung der Schaffung zusätzlicher Bebauungsmöglichkeiten im Innenbereich, wodurch dem Grundgedanken des Baugesetzbuches, mit Grund und Boden schonend und sparsam umzugehen und der politisch propagierten verstärkten Innenentwicklung der Vorrang eingeräumt vor der Alternative, bauliche Erweiterungen der Ortslage auf Außenbereichsflächen vorzunehmen, um bisher gärtnerisch genutzte Flächen auch weiterhin zu erhalten.“

„Die Kritik, dass keine Ausgleichsplanung existiere, führt nicht zu einer Änderung der Planung. So wird das Planverfahren, da es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung handelt, im Sinne des § 13a BauGB durchgeführt. Damit gelten Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung eines solchen Bebauungsplanes zu erwarten sind, als bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Vor diesem Hintergrund wird kein Erfordernis gesehen, eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung zu erstellen oder weitere Flächen für ausgleichende Maßnahmen festzusetzen.“

„Die Auffassung, wonach die Baukörper zur Versickerung von anfallendem Niederschlags- bzw. Oberflächenwasser kaum auf dem Gelände selbst herstellbar seien, führt nicht zu einer Änderung der Planung. So ist im Rahmen des Bauantragsverfahrens durch ingenieurtechnische Planungen sicherzustellen, dass in ausreichendem Umfang Einrichtungen vorgesehen werden, die eine ordnungsgemäße Abführung der im Bereich des Plangebietes anfallenden Abwässer gewährleisten.“

„Die Forderung, die Schutzwürdigkeit des Gasthauses „Zur Rose“ zu überprüfen, wird nicht für notwendig erachtet. So hat weder die Untere Denkmalschutzbehörde noch das Landesamt für Denkmalpflege Hessen diesbezüglich Bedenken hinsichtlich der Planung vorgebracht. Da dieses Gebäude zudem gemäß der Hessischen Denkmaltopographie nicht dem Denkmalschutz unterliegt, ist somit auch nicht zu erwarten, dass aufgrund der Ausgestaltung dieses Gebäudes dieses zum jetzigen Zeitpunkt aus fachbehördlicher Sicht dem Denkmalschutz zu unterstellen ist.“

„Hinsichtlich der Auffassung, wonach das Haus „Burger“ in der Steingasse durch Bauarbeiten für die Tiefgarage in ihrem Bestand akut gefährdet sei, wird auf den Beschlussvorschlag zur entsprechenden Stellungnahme des Kreisausschusses des Landkreises Darmstadt-Dieburg verwiesen.“

### **Beschlussvorschlag:**

**Da sich die Sachlage hinsichtlich der im Rahmen der öffentlichen Auslegung vom 27.12.2016 bis 27.01.2017 vorgebrachten Anregungen seither nicht geändert hat, werden die Eheleute Birgit und Dr. Sascha Correll auf die Beschlüsse verwiesen, die die Gemeindevertretung in ihrer Sitzung vom 09.03.2017 diesbezüglich gefasst hat.**

**Abstimmungsergebnis:                      JA:                      NEIN:                      ENTH.:**

- 3.2 Man erwarte, dass alle Naturschutzvorgaben im Bebauungsplan umgesetzt und beachtet werden.

**Beschlussvorschlag:**

**Die Forderung, wonach die Naturschutzvorgaben im Bebauungsplan zu beachten seien, wird geteilt. Da die entsprechenden Festsetzungen durch die jeweils betroffenen Grundstückseigentümer eingehalten werden müssen, wobei dies von den jeweils zuständigen Fachbehörden zu überprüfen ist, ergeben sich keine Konsequenzen für die Planung.**

**Abstimmungsergebnis:                      JA:                      NEIN:                      ENTH.:**

- 3.3 Man erhebt Bedenken gegen die im Bebauungsplanentwurf getroffenen zulässigen Gebäudehöhen, da man davon ausgegangen sei, dass das allgemeine Geländeniveau zumindest im nördlichen Teil des zu bebauenden Areals auf dem gleichen Level wie das Niveau des Hausgartens der Eheleute Correll liege.

Erläuterung:

Der Bebauungsplanentwurf, der in der Zeit vom 27.12.2016 bis 27.01.2017 öffentlich ausgelesen hatte, enthielt eine Festsetzung, wonach die Höhe baulicher Anlagen maximal 13,5 m beträgt - bezogen auf das natürliche Gelände. Im Gebiet 2 beträgt die Höhe baulicher Anlagen maximal 9,5 m.

In dem nunmehr vorliegenden Bebauungsplan wurde der Höhenbezugspunkt über NN festgelegt, wobei die Höhe baulicher Anlagen im Gebiet 1i 119,5 m ü.NN beträgt, in Gebiet 2i 114,70 m ü.NN. Der angesprochene Höhenbezugspunkt, der sich im Nahbereich der südlichen Grundstücksgrenze der Anwesen Bachgasse Nr. 15C und 15d befindet, liegt auf 105,07 m ü.NN. Dies bedeutet, dass im Gebiet 2 Gebäudehöhen von maximal 9,60 m und an der Straße (diese liegt auf 105,86 m ü.NN) Gebäudehöhen von 13,60 m entstehen können.

**Beschlussvorschlag:**

**Die Auffassung der Eheleute Birgit und Dr. Sascha Correll, wonach im nunmehr vorgelegten Bebauungsplanentwurf wesentlich größere Gebäudehöhen erreicht werden könnten als in dem Planentwurf, der in der Zeit vom 27.12.2016 bis 27.01.2017 öffentlich ausgelegen hat, ist nicht nachvollziehbar. So können durch die eindeutige Festlegung von Höhenbezugspunkten ü.NN nahezu gleichhohe Gebäudehöhen erreicht werden wie in dem Planentwurf, der vom 27.12.2016 bis 27.01.2017 öffentlich ausgelegen hat. Da durch die Festsetzung von Höhenbezugspunkten entgegen der Begrifflichkeit „Natürliches Gelände“ eindeutige Bezugspunkte im Bebauungsplan festgelegt sind, wird kein Erfordernis gesehen, diese Regelungen zu ändern. Da die dabei zulässigen Gebäudehöhen aufgrund der daraus resultierenden Abstandsflächen gemäß Hessischer Bauordnung so vorzunehmen sind, dass auch weiterhin eine ausreichende Belichtung und Besonnung der Nachbargrundstücke bzw. gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse in/auf den dort vorhandenen Gebäuden und Freiflächen gewährleistet werden kann, ergeben sich keine Konsequenzen für die Planung.**

**Abstimmungsergebnis:                      JA:                      NEIN:                      ENTH.:**

- 3.4 Um eine korrekte Darstellung der zukünftigen Gebäude im Hinblick auf die Nachbarbebauung besser beurteilen zu können, werde nach wie vor ein Massenmodell gefordert.

Erläuterung:

Gleichlautende Anregungen wurden bereits im Rahmen der öffentlichen Auslegung vom 27.12.2016 bis 27.01.2017 vorgebracht. Diesbezüglich fasste die Gemeindevertretung in ihrer Sitzung vom 09.03.2017 folgenden Beschluss:

„Der Forderung zum Bau eines Modells wird nicht gefolgt. So werden die in den Bürgerversammlungen vorgestellten Visualisierungen und Verschattungssimulationen für ausreichend angesehen, um beurteilen zu können, inwieweit sich das Vorhaben hinsichtlich seiner entstehenden Baumassen und der Abstände in den Bestand einfügt.“

**Beschlussvorschlag:**

**Da sich die Sachlage hinsichtlich der Forderung, ein Massenmodell zu erstellen, seit der öffentlichen Auslegung vom 27.12.2016 bis 27.01.2017 nicht geändert hat, werden die Eheleute Birgit und Dr. Sascha Correll auf den Beschluss verwiesen, den die Gemeindevertretung in ihrer Sitzung vom 09.03.2017 diesbezüglich gefasst hat.**

**Abstimmungsergebnis:                      JA:                      NEIN:                      ENTH.:**

- 3.5 Man erwarte eine genaue Prüfung, ob dem Ortskern Bickenbach die aus dem Bebauungsplan resultierende Verkehrsführung zumutbar, da man befürchtet, ansonsten unzumutbaren Belastungen ausgesetzt zu sein. Dabei erwarte man eine Zurücksetzung der geplanten Häuserfront an der Darmstädter Straße, um diese Belastung zu reduzieren. Zudem sei nicht nur das aktuelle, sondern auch ein älteres Verkehrsgutachten in die Planung einzubeziehen.

**Beschlussvorschlag:**

**Die Forderung der Eheleute Birgit und Dr. Sascha Correll, die genaue Verkehrslage in der Darmstädter Straße zu überprüfen bzw. die Gebäudefront zurückzusetzen, führt nicht zu einer Änderung der Planung. So wird das im Rahmen dieses Bauleitplanverfahrens erstellte Verkehrsgutachten, wonach die Leistungsfähigkeit der Darmstädter Straße auch nach Inbetriebnahme der Tiefgarage ausreichend ist, für ausreichend angesehen, um als Abwägungsgrundlage für diesen Bebauungsplan herangezogen werden zu können. Diese Einschätzung erfolgt auch im Hinblick darauf, dass die für verkehrliche Aspekte zuständige Fachbehörde, Hessen Mobil, in seinen Stellungnahmen darauf hingewiesen hat, dass die verkehrliche Erschließung des Plangebietes unter den getroffenen Annahmen des vorgelegten Verkehrsgutachtens als gesichert angesehen wird.**

**Abstimmungsergebnis:                      JA:                      NEIN:                      ENTH.:**

- 3.6 Die geplante Entwässerung des zu bebauenden Areals über den Landbach werde kritisch hinterfragt. Man befürchtet, dass durch die zusätzliche geplante Einleitung des Oberflächenwassers des zu bebauenden Areals in den Landbach dieser über die Ufer trete und Schäden an ihrem Gebäude durch Hochwasser entstünden.

**Beschlussvorschlag:**

**Hinsichtlich der Befürchtung, dass die geplante Einleitung des Oberflächenwassers in den Landbach zu Hochwasser und Schäden an ihrem Gebäude führen könne, werden die Eheleute Birgit und Dr. Sascha Correll auf den Beschluss zur entsprechenden Stellungnahme der Eheleute Helmut Erzgräber-Lamm und Frau Wiltrud Lamm, Heiko und Martina Reinecker sowie Jens und Immaculada Clasen verwiesen.**

**Abstimmungsergebnis:                      JA:                      NEIN:                      ENTH.:**

**4 Schreiben der Eheleute Ingrid und Marc Lyachenko vom 19.12.2017**

- 4.1 Man weist darauf hin, dass die Einwendungen aus der ersten öffentlichen Auslegung auch weiterhin gelten würden.

Erläuterung:

Zum damaligen Zeitpunkt hatten die Eheleute Lyachenko u.a. Bedenken hinsichtlich der Versiegelung des Geländes sowie aufgrund bauarbeitsbedingter Schäden vorgebracht. Diesbezüglich fasste die Gemeindevertretung in ihrer Sitzung vom 09.03.2017 folgende Beschlüsse:

„Die Forderung, Überflutungsnachweise für die „Neue Mitte“ vorzulegen, wird für die nachfolgende Objektplanung zur Kenntnis genommen. Zudem wird auf Pkt. 3.4 verwiesen.“

„Die Bedenken der Unteren Denkmalschutzbehörde hinsichtlich möglicher Gefährdungen der Anwesen Steingasse Nr. 2 und 4 bzw. Darmstädter Straße Nr.14 werden dahingehend berücksichtigt, dass die im Bebauungsplan ausgewiesene Fläche für Tiefgaragen – mit Ausnahme des Anwesens Darmstädter Straße Nr. 2 bzw. des südlichen Grenzabschnitts des Anwesens Darmstädter Straße Nr. 14 – um 3 m zurückgenommen wird . Zudem erfolgt die Baustellensicherung unter der Aufsicht eines Fachingenieurs, sodass keine Bauschäden zu erwarten sind. Außerdem darf ohnehin gemäß § 11 HBO durch die Errichtung baulicher Anlagen die Standsicherheit anderer baulicher Anlagen und die Tragfähigkeit des Baugrunds von Nachbargrundstücken nicht gefährdet werden. Da zudem gemäß § 10 des Hessischen Nachbarrechts der Erbauer eines an der gemeinsamen Grenze zu errichtenden Bauwerks eine solche Gründung vorzunehmen hat, dass der Eigentümer des Nachbargrundstücks keine zusätzliche Baumaßnahmen zum Schutz seines Gebäudes durchführen muss, kann sichergestellt werden, dass durch den Tiefgaragenneubau keine Beeinträchtigungen der benachbarten Anwesen eintreten.“

„Die Forderung, dass dem Vorhabenträger ein umfassendes Beweissicherungsverfahren zwingend vorzuschreiben sei, welches sich auf die anliegenden Grundstücke erstreckt, wird für die nachfolgende Objektplanung zur Kenntnis genommen.“

„Die Forderung, während der Bauarbeiten seitens des Vorhabenträgers flächendeckend und darüber hinaus insbesondere im Bereich von denkmalgeschützten Gebäuden kontinuierliche Messungen hinsichtlich Erschütterungen und Bodenverformungen vorzuschreiben, wird für die nachfolgende Objektplanung zur Kenntnis genommen.“

„Die Forderung, die Verwendung wiederverwendbarer Ankerlitzen bzw. die Verwendung eines verformungsarmen Baugrubenverbau vorzuschreiben, wird für die nachfolgende Objektplanung zur Kenntnis genommen. Entsprechende Festsetzungen können in den Bebauungsplan nicht aufgenommen werden, da der Festsetzungskatalog des § 9 Abs. 1 BauGB diesbezüglich keine Rechtsgrundlage bietet.“

In einem weiteren gemeinsamen Schreiben hatte man darauf hingewiesen, dass eine wichtige Grünfläche vernichtet werde, dass die Einbeziehung der Anwesen Bachgasse Nr. 15A bis 15d nicht nachvollziehbar sei, das Planverfahren nicht nach § 13 BauGB durchgeführt werden dürfe, dass der Bebauungsplanentwurf gegen die Vorgaben des Regionalplanes Südhessen 2010 verstoße, dass es zu Schädigungen des Orts- und Landschaftsbildes komme, dass sich die Gebäude nicht in die Umgebung einfügten, dass der Denkmalschutz gewahrt bleiben müsse, dass die wasserwirtschaftlichen Belange nicht berücksichtigt worden seien, dass die topographischen Verhältnisse nicht berücksichtigt seien, dass das Verkehrsgutachten unzureichend sei, dass Befürchtungen hinsichtlich Verkehrsbehinderungen und Parkplatzbedarf. Diesbezüglich fasste die Gemeindevertretung in der o.g. Sitzung folgende Beschlüsse:

„Die Auffassung, wonach dieser Bebauungsplan das Abwägungsgebot verletze, ist nicht nachvollziehbar. So wurden die im Bebauungsplanentwurf getroffenen verschiedenen städtebaulichen und grünordnerischen Festsetzungen gesamtheitlich unter Berücksichtigung der verschiedenen Belange des § 1 Abs. 6 BauGB erstellt sowie die öffentlichen und privaten Belange untereinander gerecht abgewogen.“

„Die Bedenken, wonach der historisch gewachsene Grünzug im Ortszentrum gänzlich zerstört werde und die geplanten Ersatzbegrünungen keinen akzeptablen Ausgleich darstellen würden, führen nicht zu einer Änderung der Planung. So wird im Rahmen der Abwägung der Schaffung zusätzlicher Bebauungsmöglichkeiten im Innenbereich, wodurch dem Grundgedanken des Baugesetzbuches, mit Grund und Boden schonend und sparsam umzugehen, und der politisch propagierten verstärkten Innenentwicklung der Vorrang eingeräumt vor der Alternative, bauliche Erweiterungen der Ortslage auf Außenbereichsflächen vorzunehmen, um bisher gärtnerisch genutzte Flächen weiterhin zu erhalten.“

„Der Anregung der Eheleute Ingrid und Marc Lyachenko, das Teilgebiet 1.1 aus der dem Geltungsbereich herauszunehmen, wird nicht gefolgt. So könnte nämlich, wenn auch nur theoretisch, bei Beibehaltung der im Bebauungsplan „Nördlich der Darmstädter Straße“ festgesetzten Gebietsausweisung als „Dorfgebiet“ die Wiederansiedlung eines landwirtschaftlichen Betriebes in diesem Bereich zu Immissionskonflikten mit der benachbarten Wohnbebauung führen. Ein städtebauliches Erfordernis, die baulichen Nutzungsmöglichkeiten im Bereich der sonstigen Grundstücke des Bebauungsplanes „Nördlich der Darmstädter Straße“ zum jetzigen Zeitpunkt zu ändern, wird nicht gesehen, weshalb von der Aufnahme dieser Flächen in den 1. Änderungsplan abgesehen wird.“

„Gemäß der Anregung der Unteren Naturschutzbehörde wird für den Bereich des Plangebietes ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erstellt. Zudem wird zur Kenntnis genommen, dass vor der Rodung von Gehölzen eine naturschutzrechtliche Eingriffsgenehmigung durch die Untere Naturschutzbehörde erteilt werden muss.“

„Die Auffassung, wonach das angewendete beschleunigte Verfahren unzulässig sei, wird nicht geteilt. So dient der vorliegende Bebauungsplan durchaus der innerörtlichen Nachverdichtung und erfüllt somit die gesetzlichen Voraussetzungen des § 13a Abs. 1 Satz 1 BauGB. Da das Plangebiet zudem eine Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO von weniger als 20.000 m<sup>2</sup> umfasst und innerhalb des Plangebietes auch keine Vorhaben zulässig sind, die die Durchführung einer Umweltprüfung erfordern, wird auch weiterhin das Verfahren gemäß § 13a BauGB angewandt.“

„Die aufgeführten Zielformulierungen des Regionalplanes Südhessen, Regionalen Flächennutzungsplan 2010 bedürfen keine Änderung der Planung. So dient die Ausweisung des Plangebietes mit einer Größenordnung von ca. 0,6 ha für eine Neubebauung, von der lediglich ein Flächenanteil von ca. 2.000 m<sup>2</sup> bisher unbebaut war, durchaus der gemeindlichen Eigenentwicklung. Diese Einschätzung erfolgt auch im Hinblick darauf, dass die Gemeinde Bickenbach zum Verdichtungsraum Rhein-Main / Rhein-Neckar gehört, dessen Stärken neben einer hohen Wirtschaftskraft und einem vielfältigen Arbeitsmarkt auch ein breites Infrastruktur- und Freizeitangebot umfasst, wozu auch ein ausreichendes Wohnungsangebot durch die Ausweisung von Wohngebieten vorrangig in zentralen Lagen sowie an den Haltepunkten, insbesondere des schienengebundenen ÖPNV, vorzusehen ist. Da die Gemeinde zudem zur Regionalachse Frankfurt-Darmstadt-Bensheim-Heppenheim gehört und im Rahmen des Bauleitplanverfahrens Nachweise zur Einhaltung der regionalplanerisch vorgegebenen Dichtewerte durchgeführt wurden, hält die Planung somit durchaus die vorgegebenen regionalplanerischen Zielvorgaben ein. Diese Einschätzung erfolgt auch im Hinblick darauf, dass das für die regionalplanerischen Belange zuständige Regierungspräsidium Darmstadt in seiner Stellungnahme darauf hingewiesen hat, dass hinsichtlich der Planung aus regionalplanerischer Sicht keine Bedenken bestehen.“

„Die Auffassung, wonach sich die geplante Bebauung nicht in die vorhandene Bebauung einfüge und der Dorferneuerung diametral entgegenstehe, wird nicht geteilt. So soll in diesem Bereich von Bickenbach die Errichtung einer zeitgemäßen Architektur mit den dafür charakteristischen modernen Gestaltungselementen, wie Flachdach oder Staffelgeschoss, ermöglicht werden, die durch Wohnungen, Gastronomiebetriebe, Läden sowie von Praxen und Büros zu einer langfristigen Stärkung und Weiterentwicklung des Bickenbacher Ortskerns beitragen kann. Zudem können durch die geplanten Bauformen Grundrisse erstellt werden, die dem heutigen Wohnstandard gerecht werden. Diese Einschätzung erfolgt auch im Hinblick darauf, dass die Untere Denkmalbehörde keine Bedenken hinsichtlich der zukünftigen unmittelbaren Nachbarschaft von denkmalgeschützten Bereichen und den geplanten Gebäudeformen hat. Auch das Regierungspräsidium begrüßt ausdrücklich die geplante Bebauung einer innerörtlichen Fläche, da durch diese Maßnahme Außenbereichsflächen vor einer baulichen Nutzung geschützt werden können.“

„Die Auffassung des Herrn Gerd Helmut Erzgräber-Lamm, dass der Bebauungsplan ausschließlich eine Investorenplanung zulasse, welche sich nur an gesetzlichen Vorgaben orientiere, führt nicht zu einer Änderung der Planung.“

So stellt dieser Bebauungsplan lediglich eine Angebotsplanung dar, wobei aufgrund seiner verschiedenen bauplanungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen, die selbstverständlich das dem Planentwurf zugrundeliegende städtebauliche Konzept ermöglichen, durchaus auch anders gestaltete Bauvorhaben ermöglichen. Deshalb wird kein Erfordernis gesehen, die Planung zu ändern. Dass sich das städtebauliche Konzept dabei an die verschiedenen gesetzlichen Vorgaben und Verordnungen hält, ist dabei legitim.“

„Die Befürchtung, dass es zu einem vermehrten Leerstand an Ladengeschäften komme, wird nicht geteilt. So können die geplante Gehwegverbreiterung und das Angebot an geschäftsnahen oberirdischen und Tiefgaragenstellplätzen gegenüber den derzeitigen Geschäftslagen im Innerort zu einer wesentlichen Qualitätsverbesserung sowie zu einer Verbesserung der Aufenthaltsfunktionen beitragen. Da zudem durch die bauplanungsrechtlich erwünschte Nachverdichtung im Sinne des Baugesetzbuches im rückwärtigen Bereich der Grundstücke an der Darmstädter Straße zusätzliche Kunden generiert werden können, die in dann auch fußläufig erreichbaren Geschäften ihren Bedarf an Gütern des täglichen Bedarfs decken können, ist nicht mit einem Geschäftsleerstand im Bereich des Plangebietes zu rechnen.“

„Der Auffassung der Eheleute Ingrid und Marc Lyachenko, wonach im Rahmen dieses Bauleitplanverfahrens die Auswirkungen auf das Bestandsgewerbe analysiert werden müsse, wird nicht gefolgt. So kann ein Bebauungsplan ausschließlich die städtebaulichen Vorgaben für die Ansiedlung bestimmter Nutzungen enthalten. Lenkende Funktionen, die die wirtschaftliche und insbesondere die gewerbliche Entwicklung einer Gemeinde steuern, kann ein Bebauungsplan dagegen nicht übernehmen, da die entsprechenden Rechtsgrundlagen durch das Baugesetzbuch nicht gegeben sind.“

„Die Forderung, die Schutzwürdigkeit des Gasthauses „Zur Rose“ zu überprüfen, wird nicht für notwendig erachtet. So hat weder die Untere Denkmalschutzbehörde noch das Landesamt für Denkmalpflege Hessen diesbezüglich Bedenken hinsichtlich der Planung vorgebracht. Da dieses Gebäude zudem gemäß der Hessischen Denkmaltopographie nicht dem Denkmalschutz unterliegt, ist somit auch nicht zu erwarten, dass aufgrund der Ausgestaltung dieses Gebäudes dieses zum jetzigen Zeitpunkt aus fachbehördlicher Sicht dem Denkmalschutz zu unterstellen ist.“

„Die Auffassung der Eheleute Ingrid und Marc Andre Lyachenko, wonach die wasserwirtschaftlichen Belange in keiner Weise berücksichtigt wurden, führt nicht zu einer Änderung der Planung. So haben entsprechende Erhebungen im Vorfeld der Planung ergeben, dass grundsätzlich sowohl eine Versorgung des Plangebietes mit Trink-, Brauch- und Löschwasser sowie eine entsprechende Ableitung des innerhalb des Plangebietes anfallenden Niederschlags- und Brauchwassers möglich ist. Im Hinblick auf die geringe Größe des Plangebietes und da relativ zeitnah auf Ebene der nachfolgenden Objektplanung eine genaue Bedarfsermittlung im Rahmen des jeweiligen Bauantragsverfahrens durchgeführt wird, wird keine Notwendigkeit gesehen, entsprechende wasserwirtschaftliche Nachweise im Rahmen dieses Bebauungsplanverfahrens durchzuführen. Da zudem der Kreisausschuss des Landkreises Darmstadt-Dieburg sowie das Regierungspräsidium Darmstadt im Rahmen der Anhörung der Träger öffentlicher Belange gehört wurden, wobei insbesondere die Untere Wasserbehörde auf die verschiedenen Bestimmungen des Hessischen Wassergesetzes verwiesen hat, ergeben sich keine Konsequenzen für die Planung.“



„Gemäß der Anregung der Eheleute Ingrid und Marc Lyachenko wird eine topographische Höhenaufnahme durchgeführt, um eindeutige Bezugspunkte zur Festsetzung der maximal zulässigen Gebäudehöhen zu erhalten. Zudem wird eine Regelung in den Bebauungsplan aufgenommen, wonach die Deckenoberkante der Tiefgarage nicht oberhalb der Geländeoberkante liegen darf.“

„Die Auffassung des Herrn Marc Lyachenko, wonach das Verkehrsgutachten fehlerhaft sei, wird nicht geteilt. So hat die für diesen Sachverhalt zuständige Fachbehörde, Hessen Mobil, Straßen- und Verkehrsmanagement, Darmstadt in ihrer Stellungnahme darauf hingewiesen, dass die zukünftige verkehrliche Erschließung des Plangebietes unter den getroffenen Annahmen des vorgelegten Verkehrsgutachtens als gesichert angesehen werde. Vor diesem Hintergrund wird keine Notwendigkeit gesehen, dieses Gutachten zu überarbeiten.“

„Die Bedenken der Eheleute Ingrid und Marc Lyachenko, dass die für die zugesagten 11 Kurzzeitparkplätzen erforderliche Gesamtlänge der Parkfläche nicht zur Verfügung stehe, wird nicht geteilt. So stehen entlang der Darmstädter Straße Flächen in einer Gesamtlänge von ca. 75 bis 80 m für die Errichtung von Kurzzeitparkplätzen zur Verfügung, sodass die geplante Stellplatzanzahl in diesem Bereich errichtet werden kann.“

„Die Befürchtung der Eheleute Ingrid und Marc Lyachenko, dass es durch Kurzzeitparker zu Verkehrsbehinderungen in der Darmstädter Straße kommen könne, wird zur Kenntnis genommen. Entsprechende verkehrslenkende Maßnahmen können diesbezüglich allerdings lediglich durch entsprechende verkehrliche Ordnungsmaßnahmen getroffen werden und gehören nicht zum Regelungsumfang eines Bebauungsplanes. Zudem wird auf den Beschluss zur entsprechenden Stellungnahme der Eheleute Wiltrud Lamm und Gerd Helmut Erzgräber-Lamm verwiesen.“

„Der Hinweis der Eheleute Ingrid und Marc Lyachenko, wonach der Bedarf an behindertengerechten Parkplätzen geklärt werden müsse, wird zur Kenntnis genommen. So ist im Rahmen des jeweiligen Bauantragsverfahrens ohnehin gemäß der entsprechenden Vorgaben der gemeindlichen Stellplatzsatzung nachzuweisen, dass eine ausreichende Anzahl an behindertengerechten Stellplätzen auf dem jeweiligen Grundstück errichtet werden kann. Ein Regelungsbedarf auf Ebene dieses Änderungsplanes wird dagegen nicht gesehen.“

„Der Forderung, ein Freiflächenkonzept zu erstellen und dieses in den Bebauungsplan zu integrieren, wird nicht gefolgt. So werden die verschiedenen grünordnerischen Regelungen zur Ausgestaltung der Grundstücksfreiflächen im Bebauungsplan für ausreichend angesehen, um eine umfassende Durchgrünung des Plangebietes gewährleisten zu können. Diese Einschätzung erfolgt auch im Hinblick darauf, dass im Rahmen der nachfolgenden Objektplanung eine Freiflächengestaltung vorgesehen ist, die zur Attraktivierung und Erhöhung der Wohnqualität, insbesondere im Teilgebiet 2 beiträgt. Da zudem vonseiten des Investors allein schon aus Vermarktungsgründen ein hohes Interesse an einer hochwertigen Freiflächengestaltung besteht, wird kein Erfordernis gesehen, die Planung zu ändern.“

„Die Auffassung des Herrn Gerd Helmut Erzgräber-Lamm, wonach der „Tisch“ lediglich als Durchfahrtsmöglichkeit dienen solle, wird nicht geteilt. So ist geplant, dass diese überdachte Freifläche insbesondere dem Schutz der Gäste der in diesem Bereich des geplanten Gebäudes vorgesehenen Gastronomieeinrichtung dienen soll. Dass er dabei so dimensioniert ist, dass er ggf. auch als Zufahrt für Rettungsfahrzeuge dienen kann, wird dabei durchaus gesehen.“

„Zudem wurden bereits im Vorfeld des Bebauungsplanverfahrens mit der zuständigen Fachabteilung des Kreisausschusses des Landkreises Darmstadt-Dieburg die erforderlichen Durchfahrtsbreiten für Rettungsfahrzeuge bzw. die Anordnung der jeweiligen Rettungswege festgelegt und die im Bebauungsplanentwurf dafür vorgesehenen Durchfahrten entsprechend dimensioniert.“

„Die Kritik der Eheleute Ingrid und Marc Lyachenko zu der vorgestellten Schattensimulation wird zur Kenntnis genommen. Da diese aber lediglich zur Visualisierung der Planung beigetragen hat und nicht Bestandteil des Bebauungsplanentwurfs ist, ergeben sich keine Konsequenzen für die Planung.“

„Der Forderung der Familie Lodhe, die Maximalangaben zu den Gebäudegrößen zu reduzieren, wird nicht gefolgt. So wird im Rahmen der Abwägung an der bisherigen Ausweisung der überbaubaren Grundstücksflächen, den Angaben zum Maß der baulichen Nutzung sowie zu Gebäudehöhen festgehalten. Die damit zulässige Gebäudedimensionierung wird durchaus für vertretbar erachtet, um zum einen eine Bebauung zu ermöglichen, die aus städtebaulicher Sicht am vorgesehenen Standort mit der Umgebungsbebauung verträglich ist, zum anderen aber auch den Bauherren einen gewissen Spielraum hinsichtlich Anordnung und Dimensionierung der baulichen Anlagen ermöglicht.“

„Die Auffassung, wonach sich die geplante Bebauung nicht in die vorhandene Bebauung einfüge und der Dorferneuerung diametral entgegenstehe, wird nicht geteilt. So soll in diesem Bereich von Bickenbach die Errichtung einer zeitgemäßen Architektur mit den dafür charakteristischen modernen Gestaltungselementen, wie Flachdach oder Staffelgeschoss, ermöglicht werden, die durch Wohnungen, Gastronomiebetriebe, Läden sowie von Praxen und Büros zu einer langfristigen Stärkung und Weiterentwicklung des Bickenbacher Ortskerns beitragen kann. Zudem können durch die geplanten Bauformen Grundrisse erstellt werden, die dem heutigen Wohnstandard gerecht werden. Diese Einschätzung erfolgt auch im Hinblick darauf, dass die Untere Denkmalbehörde keine Bedenken hinsichtlich der zukünftigen unmittelbaren Nachbarschaft von denkmalgeschützten Bereichen und den geplanten Gebäudeformen hat. Auch das Regierungspräsidium begrüßt ausdrücklich die geplante Bebauung einer innerörtlichen Fläche, da durch diese Maßnahme Außenbereichsflächen vor einer baulichen Nutzung geschützt werden können.<sup>2</sup>

„Die Bedenken der Unteren Denkmalschutzbehörde hinsichtlich möglicher Gefährdungen der Anwesen Steingasse Nr. 2 und 4 bzw. Darmstädter Straße Nr. 14 werden dahingehend berücksichtigt, dass die im Bebauungsplan ausgewiesene Fläche für Tiefgaragen – mit Ausnahme des Anwesens Darmstädter Straße Nr. 2 bzw. des südlichen Grenzabschnitts des Anwesens Darmstädter Straße Nr. 14 – um 3 m zurückgenommen wird. Zudem erfolgt die Baustellensicherung unter der Aufsicht eines Fachingenieurs, sodass keine Bauschäden zu erwarten sind. Außerdem darf ohnehin gemäß § 11 HBO durch die Errichtung baulicher Anlagen die Standsicherheit anderer baulicher Anlagen und die Tragfähigkeit des Baugrunds von Nachbargrundstücken nicht gefährdet werden. Da zudem gemäß § 10 des Hessischen Nachbarrechts der Erbauer eines an der gemeinsamen Grenze zu errichtenden Bauwerks eine solche Gründung vorzunehmen hat, dass der Eigentümer des Nachbargrundstücks keine zusätzliche Baumaßnahmen zum Schutz seines Gebäudes durchführen muss, kann sichergestellt werden, dass durch den Tiefgaragenneubau keine Beeinträchtigungen der benachbarten Anwesen eintreten.<sup>2</sup>

„Hinsichtlich der Forderung, die Verkehrsbelastungen während der Bauzeit bzw. mögliche Auswirkungen auf Nachbargrundstücke bei Tiefbauarbeiten zu überprüfen, werden die Eheleute Ingrid und Marc Lyachenko auf den Beschluss zu der entsprechenden Stellungnahme des Kreisausschusses des Landkreises Darmstadt-Dieburg verwiesen. Die Befürchtungen, wonach man Einschränkungen durch Lärm, Verschmutzungen oder Erschütterungen während der Bauphase ausgesetzt sei, werden zur Kenntnis genommen. Grundsätzlich sind aber unvermeidbare Belastungen durch Neubautätigkeiten bei jeder Erschließung eines Neubaugebietes hinzunehmen. Da allerdings die Baustelle lediglich so betrieben werden darf, dass die sogenannte Zumutbarkeitsgrenze nicht überschritten wird, ergeben sich keine Konsequenzen für die Planung.“

**Beschlussvorschlag:**

**Da sich die Sachlage hinsichtlich der im Rahmen der öffentlichen Auslegung vom 27.12.2016 bis 27.01.2017 vorgebrachten Anregungen seither nicht geändert hat, werden die Eheleute Ingrid und Marc Lyachenko auf die entsprechenden Beschlüsse verwiesen, die die Gemeindevertretung in ihrer Sitzung vom 09.03.2017 diesbezüglich gefasst hat.**

**Abstimmungsergebnis:                      JA:                      NEIN:                      ENTH.:**

- 4.2 Die Eheleute Lyachenko fordern, auch in den Gebieten 1.1 und 2.1 die maximal zulässige Festlegung von Wohneinheiten vorzusehen. Im Übrigen wird darauf hingewiesen, dass die regionalplanerischen Dichtewerte im Gebiet 2 mit 91 Wohneinheiten pro Hektar weit überschritten würden.

**Beschlussvorschlag:**

**Der Forderung, auch in den Gebieten 1.1 und 2.1 Wohneinheiten festzusetzen, wird nicht gefolgt, da für eine derartige Regelung auch weiterhin kein städtebauliches Erfordernis gesehen wird. So kann in diesen Bereichen aufgrund der ausgewiesenen Grundflächenzahlen sowie der überbaubaren Grundstücksflächen eine übermäßige bauliche Verdichtung unterbunden werden.**

**Änderungen hinsichtlich der Ermittlung der Dichtewerte sind nicht notwendig. So hat das Regierungspräsidium Darmstadt als die für die regionalplanerischen Aspekte zuständige Fachbehörde in seiner Stellungnahme darauf hingewiesen, dass die im Bebauungsplan erfolgte Auseinandersetzung mit den regionalplanerischen Dichtewerten nachvollziehbar ist.**

**Abstimmungsergebnis:                      JA:                      NEIN:                      ENTH.:**

- 4.3 Die Eheleute Lyachenko weisen darauf hin, dass das Baufenster, angrenzend an die Grundstücke der Bachgasse 15b und 15c gegenüber dem ursprünglichen Bebauungsplanentwurf vergrößert worden sei. Dies sollte zurückgenommen werden.

Erläuterung:

Die überbaubare Grundstücksfläche im nordwestlichen Teilbereich des Gebietes 2 wurde aufgrund des artenschutzrechtlichen Gutachtens, das in diesem Bereich eine Fläche für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern vorsieht, gegenüber dem ursprünglichen Bebauungsplanentwurf um 2 m in südlicher Richtung zurückgenommen.

**Beschlussvorschlag:**

**Die Auffassung der Eheleute Ingrid und Marc Lyachenko, wonach das nordwestliche „Baufenster“ des Teilgebietes 2 auf seine ursprüngliche Größe reduziert werden sollte, führt nicht zu einer Änderung der Planung. So wurde gegenüber dem Bebauungsplanentwurf, der in der Zeit vom 27.12.2016 bis 27.01.2017 öffentlich ausgelegen hatte, das maßgebende „Baufenster“ gegenüber den nördlich angrenzenden Grundstücken um etwa 2 m reduziert, um in diesem Bereich eine aus artenschutzrechtlichen Gründen erforderliche Fläche für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern ausweisen zu können. Vor diesem Hintergrund wird deshalb kein Erfordernis gesehen, die Planung zu ändern.**

**Abstimmungsergebnis:                      JA:                      NEIN:                      ENTH.:**

- 4.3 Die geplante Neuanpflanzung von mindestens 40 Einzelbäumen sei nicht realisierbar, weshalb die ausgleichenden Maßnahmen des Artenschutzes nicht eingehalten werden könnten. So sollten die Standorte für die Neupflanzung in einem Detailplan gezeigt werden, um den Nachweis zu erbringen, dass eine Anpflanzung von 40 Bäumen realisierbar ist. Die Festsetzung diesbezüglich sollte zudem bindend sein, ohne flexible Regelungen.

**Beschlussvorschlag:**

**Hinsichtlich der Auffassung, wonach die 40 Einzelbäume auf der geplanten Tiefgarage nicht realisierbar seien, werden die Eheleute Ingrid und Marc Lyachenko auf den Beschluss zur entsprechenden Stellungnahme der Familien Helmut Erzgräber-Lamm und Wiltrud Lamm, Heiko und Martina Reinecker sowie Jens und Immaculada Clasen verwiesen. Auch sind die entsprechenden Festsetzungen ausreichend satzungsgemäß bestimmt, um die geplanten grünordnerischen Maßnahmen in dem geplanten Umfang realisieren zu können.**

**Abstimmungsergebnis:                      JA:                      NEIN:                      ENTH.:**

- 4.4 Man weist darauf hin, dass für die zu erhaltende Dreiecksfläche eine Unterbauung mit einer Tiefgarage gesehen sei. Dies stehe im Konflikt mit dem Erhalt und Eingriffsverbot in diese Flächen.

Erläuterung:

Die nunmehr vorliegende Detailplanung zur Tiefgarage reicht nicht, auch wenn im Bebauungsplanentwurf in diesem Bereich eine Fläche für Tiefgaragen ausgewiesen ist, in den zu erhaltenden Gehölzbestand hinein.

**Beschlussvorschlag:**

Die Auffassung der Eheleute Ingrid und Marc Lyachenko, wonach in der zu erhaltenden „Dreiecksfläche“ eine Tiefgarage vorgesehen sei, führt nicht zu einer Änderung der Planung. So ist gemäß der mittlerweile vorliegenden Objektplanung die Tiefgarage in diesem Bereich so vorgesehen, dass, die innerhalb dieser Flächen stehenden und erhaltenswerten Gehölze weder gefährdet noch beeinträchtigt werden.

**Abstimmungsergebnis:                      JA:                      NEIN:                      ENTH.:**

- 4.5 Die Gebäudemaße würden mit dem zu erhaltenden großen Nussbaum kollidieren. Da zudem für die zu erhaltenden Flächen ein Eingriff in jeglicher Form unzulässig sei und dieser Bereich mit einem Bauzaun geschützt werden müsse, sollten entsprechende Abstandsflächen festgesetzt werden.

**Beschlussvorschlag:**

Die Forderung, Abstandsflächen zu den zu erhaltenden Gehölzbeständen hin einzuhalten, führt nicht zu einer Änderung der Planung. So kann im Hinblick darauf, dass der Bebauungsplan eine Festsetzung enthält, wonach die gesamten Arbeiten zum Abriss der Gebäude, zur Rodung von Bäumen und Sträuchern sowie der Baufeldfreihaltung unter artenschutzrechtlichen Gesichtspunkten durch fachlich geeignetes Personal im Rahmen der Umweltbaubegleitung durchzuführen sind, gleichzeitig aber auch vorhandene Gehölze während der Bauphase durch geeignete Maßnahmen zu schützen sind, ein ausreichender Schutz der zu erhaltenden Gehölzbestände gewährleistet werden. Zudem wird auf den Beschluss zur entsprechenden Stellungnahme des Kreisausschusses des Landkreises Darmstadt-Dieburg verwiesen.

**Abstimmungsergebnis:                      JA:                      NEIN:                      ENTH.:**

- 4.6 Man erhebt Bedenken hinsichtlich des Versickerungskonzeptes, da derartige Anlagen entlang ihrer Grundstücksgrenze zu Vernässungen bzw. zu einer möglichen Havarie führen könnten.

**Beschlussvorschlag:**

Hinsichtlich der Bedenken zur Errichtung von Versickerungsanlagen werden die Eheleute Ingrid und Marc Lyachenko auf den Beschluss zur entsprechenden Stellungnahme der Eheleute Helmut Erzgräber-Lamm und Wiltrud Lamm, Heiko und Martina Reinecker sowie Jens und Immaculada Clasen verwiesen.

**Abstimmungsergebnis:                      JA:                      NEIN:                      ENTH.:**

- 4.7 Man erhebt Bedenken hinsichtlich der geplanten Einleitung des Regenwassers in den Landbach, da die dazu notwendigen Anlagen nicht sicher hergestellt werden könnten. Man befürchte insbesondere ein mögliches Überlaufen des Landbaches im Bereich der Bachgasse.

**Beschlussvorschlag:**

Hinsichtlich der Bedenken zur Einleitung von Niederschlagswasser in den Landbach werden die Eheleute Ingrid und Marc Lyachenko auf den Beschluss zur entsprechenden Stellungnahme der Familien Helmut Erzgräber-Lamm und Wiltrud Lamm, Heiko und Martina Reinecker sowie Jens und Immaculada Clasen verwiesen.

**Abstimmungsergebnis:                      JA:                      NEIN:                      ENTH.:**

- 4.8 Man fordert ein umfassendes Verkehrsgutachten, in dem Kapazitäten, Gefahren usw. untersucht werden.

**Beschlussvorschlag:**

Hinsichtlich der Forderung nach einem erneuten Verkehrsgutachten werden die Eheleute Ingrid und Marc Lyachenko auf den Beschluss zur entsprechenden Stellungnahme der Eheleute Birgit und Dr. Sascha Correll verwiesen.

**Abstimmungsergebnis:                      JA:                      NEIN:                      ENTH.:**

- 4.9 Man fordert zu überprüfen, inwieweit Schrägparker als Alternativlösung zu Parallelparkern möglich seien.

**Beschlussvorschlag:**

Hinsichtlich der Forderung, die Alternative von Schrägparkern zu überprüfen werden die Eheleute Ingrid und Marc Lyachenko auf den Beschluss zur entsprechenden Stellungnahme der Eheleute Helmut Erzgräber-Lamm und Wiltrud Lamm, Heiko und Martina Reinecker sowie Jens und Immaculada Clasen verwiesen.

**Abstimmungsergebnis:                      JA:                      NEIN:                      ENTH.:**

- 4.10 Die Ausführungen der Begründung zum Schallschutz seien unzureichend.

**Beschlussvorschlag:**

Hinsichtlich der Auffassung, wonach die Ausführungen zum Schallschutz unzureichend seien, werden die Eheleute Ingrid und Marc Lyachenko auf den Beschluss zur entsprechenden Stellungnahme der Familien Helmut Erzgräber-Lamm und Wiltrud Lamm, Heiko und Martina Reinecker sowie Jens und Immaculada Clasen verwiesen.

**Abstimmungsergebnis:                      JA:                      NEIN:                      ENTH.:**

- 4.11 Die in der Begründung zum Bebauungsplanentwurf beschriebenen Ausgleichsflächen müssten im Bebauungsplan entsprechend festgesetzt werden. So sollten sie im Bebauungsplan mit Flächenangaben versehen und vermaßt werden.

#### **Beschlussvorschlag:**

**Der Forderung der Eheleute Ingrid und Marc Lyachenko, die im Bebauungsplanentwurf ausgewiesenen Flächen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern zu vermaßen und mit Flächenangaben zu versehen, wird der nicht gefolgt. So können diese Flächenanteile aufgrund ihrer Lage und maßstäblichen Darstellung auch ohne entsprechende Bemaßungen in der Örtlichkeit festgelegt werden.**

**Abstimmungsergebnis:                      JA:                      NEIN:                      ENTH.:**

- 4.12 Die Einleitungssituation in den Landbach sei völlig ungeklärt, so könnten hier mögliche Sicherheitsrisiken im Zusammenhang mit dem Einlauf in das offene Gerinne nicht ausgeschlossen werden, da dieser Bereich frei zugänglich sei und vor allem Kindern die Möglichkeiten des Landbaches zum Spielen nutzen.

#### **Beschlussvorschlag:**

**Der Hinweis der Eheleute Ingrid und Marc Lyachenko, dass mit dem geplanten Einlaufbauwerk in den Landbach mögliche Sicherheitsrisiken verbunden seien, wird für die nachfolgende Objektplanung zur Kenntnis genommen. Da das Einlaufbauwerk allerdings gemäß der allgemein anerkannten Richtlinien und Vorschriften bzw. gemäß dem aktuellen Stand der Technik zu erstellen ist und die Planung zudem ein wasserrechtliches Verfahren durchläuft, in dem von den zuständigen Fachbehörden auch dieser Sachverhalt geprüft wird, ergeben sich keine Konsequenzen für die Planung.**

**Abstimmungsergebnis:                      JA:                      NEIN:                      ENTH.:**

- 4.13 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 könne. Auch könne eine Geländemodellierung am nördlichen Rand des Gebietes 2 nicht erfolgen, da auf den dortigen Flächen kein Eingriff erfolgen dürfe. Eine sinnvolle Geländemodellierung sei ohnehin kaum möglich, da der Geländeunterschied zur Darmstädter Straße über 1 m betrage.

#### **Beschlussvorschlag:**

**Die Bedenken hinsichtlich geplanter Hochborde und Geländemodellierungen führen nicht zu einer Änderung der Planung. So hat das im Rahmen dieses Bauleitplanverfahrens erstellte Konzept zur Niederschlagswasserbeseitigung, welches durch die Untere und Obere Wasserbehörde durch als genehmigungsfähig eingestuft wird, fachgutachterlich ergeben, dass die geplanten wasserbautechnischen Maßnahmen innerhalb des Plangebietes möglich sind. Wie diese letztendlich in der Örtlichkeit realisiert werden können, muss dagegen der nachfolgenden Objektplanung überlassen bleiben.**

**Abstimmungsergebnis:                      JA:                      NEIN:                      ENTH.:**

- 4.14 Die nunmehr festgelegten Geländehöhen für die maximale Gebäudehöhe sei höher als die zuvor diskutierte und einvernehmlich festgesetzte absolute Gebäudehöhe.

**Beschlussvorschlag:**

**Hinsichtlich der Bedenken zu den zulässigen Gebäudehöhen werden die Eheleute Ingrid und Marc Lyachenko auf den Beschluss zur entsprechenden Stellungnahme der Eheleute Birgit und Dr. Sascha Correll verwiesen.**

**Abstimmungsergebnis:                      JA:                      NEIN:                      ENTH.:**

- 4.15 Die im Bebauungsplan festgesetzte Fassadengestaltung für die südliche Seite entlang der Darmstädter Straße müsse gleichermaßen für alle Bereiche gelten.

**Beschlussvorschlag:**

**Hinsichtlich der Forderung, wonach die festgesetzte Fassadengestaltung für alle Bereiche gelten sollte, werden die Eheleute Ingrid und Marc Lyachenko auf den Beschluss zur entsprechenden Stellungnahme der Eheleute Helmut Erzgräber-Lamm und Wiltrud Lamm, Heiko und Martina Reinecker sowie Jens und Immaculada Clasen verwiesen.**

**Abstimmungsergebnis:                      JA:                      NEIN:                      ENTH.:**

- 4.16 Hinsichtlich der geänderten Baufenster bzw. Gebäudehöhen sollte erneut eine Schattensimulation erstellt werden, die sämtliche von Schattenwurf betroffenen Grundstücke betrachte.

**Beschlussvorschlag:**

**Die Forderung, eine weitere Schattensimulation zu erstellen, wird nicht aufgegriffen. So halten die Gebäude die bauordnungsrechtlich erforderlichen Grenzabstände ein, welche vom Gesetzgeber so vorgegeben sind, dass eine ausreichende Belichtung und Besonnung sowohl der Gebäude und Freiflächen im Plangebiet als auch im Bereich der Nachbargrundstücke gewährleistet ist. Gleichzeitig herrschen bei Einhaltung dieser Abstandsflächen gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse, weshalb auch vor diesem Hintergrund von der Erstellung einer Schattensimulation abgesehen wird. Dass es aufgrund der geplanten Bauformen und Bauhöhen zu jahreszeiten- und tageszeitenabhängigen Verschattungen einzelner Teilbereiche des Plangebietes und der Nachbargrundstücke kommt, wird im Rahmen der Abwägung hingenommen.**

**Abstimmungsergebnis:                      JA:                      NEIN:                      ENTH.:**



**5 Schreiben der Eheleute Laia und Arne Lankenau vom 14.12.2017**

- 5.1 Die Flächen für die Erhaltung und das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern müssten vermaßt und konkrete Flächenangaben gemacht werden.

**Beschlussvorschlag:**

**Hinsichtlich der Forderung, die festgesetzten Flächen für die Erhaltung und das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern zu bemaßen, werden die Eheleute Laia und Arne Lankenau auf den Beschluss zur entsprechenden Stellungnahme der Eheleute Ingrid und Marc Lyachenko verwiesen.**

**Abstimmungsergebnis:                    JA:                    NEIN:                    ENTH.:**

- 5.2 Der zu erhaltende Nussbaum kollidiere mit mehreren Baugrenzen und der Fläche für Tiefgaragen.

**Beschlussvorschlag:**

**Hinsichtlich der Auffassung, wonach der zu erhaltende Nussbaum mit mehreren Baugrenzen und der Fläche für Tiefgarage kollidiere, werden die Eheleute Laia und Arne Lankenau auf die Beschlüsse zu den entsprechenden Stellungnahmen der Familien Helmut Erzgräber-Lamm und Wiltrud Lamm, Heiko und Martina Reinecker sowie Jens und Immaculada Clasen bzw. des Kreis Ausschusses des Landkreises Darmstadt-Dieburg verwiesen.**

**Abstimmungsergebnis:                    JA:                    NEIN:                    ENTH.:**

- 5.3 Die Fläche für Tiefgaragen kollidiere im nördlichen Bereich des Gebietes 2 mit der Fläche für die Erhaltung und das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern.

**Beschlussvorschlag:**

**Hinsichtlich der Auffassung, wonach die Fläche für Tiefgaragen im nördlichen Bereich des Gebietes 2 mit der Fläche für die Erhaltung und das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern kollidiere, werden die Eheleute Laia und Arne Lankenau auf den Beschluss zur entsprechenden Stellungnahme der Eheleute Ingrid und Marc Lyachenko verwiesen.**

**Abstimmungsergebnis:                    JA:                    NEIN:                    ENTH.:**

- 5.4 Die in der Entwässerungskonzeption enthaltene Variante für Versickerungsanlagen kollidiere mit den dortigen Erhaltungsflächen. Die Wahrnehmung dieser Entwässerungsvariante sollte mit der Auflage verbunden werden, dass weder ober- noch unterirdisch in die Erhaltungsflächen eingegriffen werde.

### **Beschlussvorschlag:**

Hinsichtlich der Auffassung, wonach die Variante für Versickerungsanlage im nördlichen Rand des Plangebietes mit den dortigen Erhaltungsflächen kollidieren, werden die Eheleute Laia und Arne Lankenau auf den Beschluss zur entsprechenden Stellungnahme der Eheleute Ingrid und Marc Lyachenko verwiesen. Da der Bebauungsplan bereits derzeit eine Regelung enthält, wonach innerhalb der Fläche für die Erhaltung und das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern jegliche Eingriffe unzulässig sind, sind entsprechende Regelungen, wonach weder ober- noch unterirdisch innerhalb dieser Flächen gebaut werden dürfen, nicht erforderlich.

**Abstimmungsergebnis:                      JA:                      NEIN:                      ENTH.:**

- 5.5 Die im Entwässerungsgutachten angedachten Hochborde oder sonstige Oberflächenwasseraufhalteeinrichtungen dürften am nördlichen Rand des Plangebietes nur an die südliche Grenze der Erhaltungsfläche grenzen.

### **Beschlussvorschlag:**

Hinsichtlich der Forderung, wonach die Hochborde oder sonstige Oberflächenwasseraufhalteeinrichtungen am nördlichen Rand des Plangebietes nur an die südliche Grenze der Erhaltungsfläche grenzen dürften, werden die Eheleute Laia und Arne Lankenau auf den Beschluss zur entsprechenden Stellungnahme der Eheleute Ingrid und Marc Lyachenko verwiesen.

**Abstimmungsergebnis:                      JA:                      NEIN:                      ENTH.:**

- 5.6 Sammelanlagen für Satellitenempfang, Photovoltaikanlagen, Anlagen für Solartechniken u.ä. dürften eine Gesamthöhe von 0,5 m nicht überschreiten, um den Schattenwurf auf die nördlich liegenden Grundstücke so gering wie möglich zu halten.

Erläuterung:

Der bisherige Bebauungsplanentwurf enthält eine Regelung, wonach Sammelanlagen für den Satellitenempfang, Photovoltaikanlagen, Anlagen für Solartechniken sowie Kamine und Aufzugseinrichtungen von der Festsetzung zur maximal zulässigen Höhe baulicher Anlagen ausgenommen sind.

### **Beschlussvorschlag:**

Die Anregung, eine Festsetzung in den Bebauungsplan aufzunehmen, wonach die Gesamthöhe für Sammelanlagen für den Satellitenempfang, Photovoltaikanlagen, Anlagen für Solartechniken um maximal 0,50 m überschritten werden darf, wird nicht aufgegriffen. So werden die im bisherigen Bebauungsplan diesbezüglich enthaltenen Regelungen für ausreichend angesehen, um unverhältnismäßige Verschattungen von Nachbargrundstücken durch derartige Einrichtungen zu unterbinden.

- 5.7 Die Formulierung „Die Deckenoberkante der Tiefgarage darf den Höhenbezugspunkt“ A (Geländeoberkante) nicht überschreiten“ müsste korrekt lauten: „Die Deckenoberkante der Tiefgarage darf baulich nicht höher als der Höhenbezugspunkt „A“ (Geländeoberkante) über NN liegen. Andernfalls bestünde aufgrund einer unpräzisen Formulierung die bauliche Möglichkeit, die Deckenoberkante höher als den Bezugspunkt bauen.

**Beschlussvorschlag:**

**Der Forderung, die Formulierung zur Lage der Deckenoberkante der Tiefgarage zu ändern, wird nicht gefolgt. So ist die im bisherigen Bebauungsplanentwurf enthaltene textliche Festsetzung ausreichend satzungsgemäß bestimmt, um die Lage der Deckenoberkante der Tiefgarage ermitteln zu können.**

**Abstimmungsergebnis:                      JA:                      NEIN:                      ENTH.:**

- 5.8 Man weist darauf hin, dass man an den sonstigen Einwendungen aus der ersten Offenlage weiterhin festhalte.

Erläuterung:

Zum damaligen Zeitpunkt hatte man durch einen Rechtsanwalt darauf hingewiesen, dass die Vorgaben des Regionalplanes Südhessen sowie die gemäß der Hessischen Bauordnung vorgeschriebenen Grenzabstände eingehalten werden müssen. Diesbezüglich fasste die Gemeindevertreterversammlung vom 09.03.2017 folgende Beschlüsse:

Die aufgeführten Zielformulierungen des Regionalplanes Südhessen, Regionalen Flächennutzungsplanes 2010 bedürfen keine Änderung der Planung. So dient die Ausweisung des Plangebietes mit einer Größenordnung von 0,6 ha für eine Neubebauung, von der lediglich ein Flächenanteil von ca. 2.000 m<sup>2</sup> bisher unbebaut war, durchaus der gemeindlichen Eigenentwicklung. Diese Einschätzung erfolgt auch im Hinblick darauf, dass die Gemeinde Bickenbach zum Verdichtungsraum Rhein-Main/Rhein-Neckar gehört, dessen Stärken neben einer hohen Wirtschaftskraft und einem vielfältigen Arbeitsmarkt auch ein breites Infrastruktur- und Freizeitangebot umfasst, wozu auch ein ausreichendes Wohnungsangebot durch die Ausweisung von Wohngebieten vorrangig in zentralen Lagen sowie an den Haltepunkten, insbesondere des schienengebundenen ÖPNV, vorzusehen ist. Da die Gemeinde zudem zur Regionalachse Frankfurt-Darmstadt-Bensheim-Heppenheim gehört und im Rahmen des Bauleitplanverfahrens Nachweise zur Einhaltung der regionalplanerisch vorgegebenen Dichtewerte durchgeführt wurden, hält die Planung somit durchaus die vorgegebenen regionalplanerischen Zielvorgaben ein. Diese Einschätzung erfolgt auch im Hinblick darauf, dass das für die regionalplanerischen Belange zuständige Regierungspräsidium Darmstadt in seiner Stellungnahme darauf hingewiesen hat, dass hinsichtlich der Planung aus regionalplanerischer Sicht keine Bedenken bestehen.“

„Die Bedenken des Herrn Rechtsanwalts Weiser, wonach das Plangebiet nicht der Eigenentwicklung der Gemeinde Bickenbach diene und deshalb unzulässig sei, wird nicht geteilt.

So ist gemäß des Textteils zum Regionalplan Südhessen 2010 die Gemeinde Bickenbach zwar als Kleinzentrum eingestuft, sie gehört zudem aber zum Verdichtungsraum Rhein-Main / Rhein-Neckar, dessen Stärken, wie eine hohe Wirtschaftskraft, ein vielfältiger Arbeitsmarkt oder auch ein breites Infrastruktur- und Freizeitangebot erhalten bleiben sollen. Dazu ist u.a. ein ausreichendes Wohnungsangebot durch die Ausweisung von Wohngebieten, vorrangig in zentralen Lagen sowie an den Haltepunkten, insbesondere des schienengebundenen ÖPNV vorzusehen. Somit erfüllt die vorliegende Planung durchaus die Zielvorgaben des Regionalplanes Südhessen 2010. Diese Einschätzung erfolgt auch im Hinblick darauf, dass das für diesen Sachverhalt zuständige Regierungspräsidium Darmstadt in seiner Stellungnahme darauf hinweist, dass die Planung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung angepasst ist.“

„Die Auffassung des Herrn Rechtsanwalt Weiser, wonach im Plangebiet lediglich 35 bis maximal 50 Wohneinheiten pro ha zulässig seien, wird nicht geteilt. Aufgrund der Lage des Plangebietes im Verdichtungsraum Rhein-Main / Rhein-Neckar, wonach gemäß dem Textteil des Regionalplanes Südhessen 2010 ein ausreichendes Wohnungsangebot durch die Ausweisung von Wohngebieten, vorrangig in zentralen Lagen sowie an den Haltepunkten des schienengebundenen ÖPNV vorzusehen sind sowie aufgrund der Lage der Gemeinde Bickenbach an der Regionalachse Frankfurt - Darmstadt - Bensheim - Heppenheim wird auch weiterhin an den bisherigen Dichtewerten festgehalten. Diese Einschätzung erfolgt auch im Hinblick darauf, dass das Regierungspräsidium Darmstadt in seiner Stellungnahme darauf hingewiesen hat, dass die Planung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung angepasst sei.“

„Die Auffassung des Herrn Rechtsanwalts Weiser, wonach gemäß der vorliegenden Bauleitplanung die Vorgaben der Hessischen Bauordnung bezüglich der einzuhaltenden Grenzabstände nicht eingehalten werden könnten, wird nicht geteilt. So müssen die einzelnen Bauvorhaben innerhalb der jeweils ausgewiesenen überbaubaren Grundstücksflächen, die lediglich eine mögliche Vorgabe zur Anordnung und Stellung der baulichen Anlagen durch die Ausweisung von Baugrenzen im Sinne des § 23 Abs. 3 BauNVO darstellen, selbstverständlich gemäß der entsprechenden Vorgaben der Hessischen Bauordnung so errichtet werden, dass die sich aus der jeweils geplanten Gebäudehöhe im Sinne des § 6 HBO ergebenden Abstandsflächen zu den Nachbargrundstücken hin eingehalten werden. Vor diesem Hintergrund wird deshalb kein Erfordernis gesehen, die Planung zu ändern.“

„Die Auffassung, wonach die Belange der Nachbarschaft insbesondere hinsichtlich der zukünftigen Verschattung nicht ausreichend geprüft worden sei, wird Herr Rechtsanwalt Weiser auf die Beschlüsse zu den entsprechenden Stellungnahmen des Kreisausschusses des Landkreises Darmstadt-Dieburg sowie der Familie Lohde verwiesen.“

„Hinsichtlich der Auffassung, wonach sich durch die geplante Bebauung eine völlige Veränderung des Ortskerns ergebe, wird Herr Rechtsanwalt Weiser auf den Beschluss zur entsprechenden Stellungnahme des Serienbriefes verwiesen.“

Zudem wies man darauf hin (gemeinsames Schreiben der Familien Lankenau, Lyanchenko und Correll), dass man einen massiven Schattenwurf befürchte. Diesbezüglich fasste die Gemeindevertretung in ihrer Sitzung vom 09.03.2017 folgenden Beschluss:

„Hinsichtlich der Befürchtungen, dass man durch die heranrückende Bebauung eingeschränkt werde bzw. ein zusammenhängender Grünbereich mit seiner Flora und Fauna verlorengehe, werden die Eheleute Lodhe, Lankenau, Lyachenko und Correll auf die Beschlüsse zu den entsprechenden Stellungnahmen der Eheleute Wiltrud Lamm und Gerd Helmut Erzgräber-Lamm sowie der Familie Lohde verwiesen. Hinsichtlich der Befürchtungen, wonach man Einschränkungen durch Lärm, Verschmutzung und Erschütterungen während der Bauphase ausgesetzt sei, werden die Eheleute Lodhe, Lankenau, Lyachenko und Corell auf den Beschluss zur entsprechenden Stellungnahme der Eheleute Ingrid und Marc Lyachenko verwiesen.“

**Beschlussvorschlag:**

**Da sich die Sachlage hinsichtlich der im Rahmen der öffentlichen Auslegung vom 27.12.2016 bis 27.01.2017 vorgebrachten Anregungen seither nicht geändert hat, werden die Eheleute Laia und Arne Lankenau auf die Beschlüsse zu den entsprechenden Stellungnahmen verwiesen, die die Gemeindevertretung in ihrer Sitzung vom 09.03.2017 diesbezüglich gefasst hat.**

**Abstimmungsergebnis:                      JA:                      NEIN:                      ENTH.:**

**7        Schreiben der Eheleute Sieglinde und Robert Hennemann vom 30.11.2017**

- 7.1        Man meldet Bedenken hinsichtlich der Standfestigkeit und Unversehrtheit des Naturdenkmales und der Tiefgaragengröße bzw. die Nähe zu dem großen Nussbaum im Grenzbereich an.

**Beschlussvorschlag:**

**Hinsichtlich der Bedenken zur Standfestigkeit und Unversehrtheit des Naturdenkmals und der Tiefgaragengröße bzw. der Nähe zu dem großen Nussbaum im Grenzbereich werden die Eheleute Sieglinde und Robert Hennemann auf den Beschluss zur entsprechenden Stellungnahme des Kreisausschusses des Landkreises Darmstadt-Dieburg verwiesen.**

**Abstimmungsergebnis:                      JA:                      NEIN:                      ENTH.:**

- 7.2        Die Eheleute Hennemann weisen darauf hin, dass noch verschiedene Regelungen in den Vertrag aufgenommen werden müssten, der zwischen den Eheleuten Hennemann und der Schlossallee Bickenbach GmbH & Co. KG zu schließen sei (u.a. Nachweis der Beweissicherung vor Abriss der Gebäude, schriftliche Beschreibung der Wasserhaltung während und nach der Bauzeit, Gründungsart und Baugrubensicherung).

Erläuterung:

Die vorgenannten Anregungen und Hinweise betreffen nicht den eigentlichen Bauungsplanentwurf.

**Eine Beschlussfassung erübrigt sich.**

- 7.3 Man geht davon aus, dass aufgrund, der festgesetzten Grund- und Geschossflächenzahl mindestens 12 Wohneinheiten auf ihren Grundstücken errichtet werden können.

**Beschlussvorschlag:**

**Der Hinweis, wonach auf ihren Grundstücken 12 Wohneinheiten zulässig sein sollten, wird zur Kenntnis genommen. Da aufgrund der entsprechenden Ausweisung der überbaubaren Grundstücksflächen sowie der Regelungen zum Maß der baulichen Nutzung auf den Grundstücken der Eheleute Sieglinde und Robert Hennemann, unter Einhaltung der gemeindlichen Stellplatzsatzung, durchaus die gewünschten 12 Wohneinheiten errichtet werden können, ergeben sich keine Konsequenzen für die Planung.**

**Abstimmungsergebnis:                      JA:                      NEIN:                      ENTH.:**