

enve 912.671.000

EINSCHREIBEN
EINWURF

EINSCHREIBEN
(Recommandé)

EIGENHÄNDIG
(A remettre en
main propre)

INT. NACHNAHME
(Remboursement)

RÜCKSCHEIN
(Avis de réception)

R

RH04 493 587 7DE



Deutsche Post

FRANKIT 2,85 EUR

13.03.18 3D1000349C

Standardbrief
Zusatzleistung

planungsbüro für städtebau · im rauhen see 1 · 64846 groß-zimmern

Einschreiben

Frz
He
Als
64404 Bickenbach



planungsbüro für städtebau

dipl.-ing. joachim göringer dipl.-ing. uwe hoffmann

göringer_hoffmann_bauer

planungsbüro für städtebau · im rauhen see 1 · 64846 groß-zimmern

Einschreiben

He
Als
64404 Bickenbach

im rauhen see 1
64846 groß-zimmern
telefon (060 71) 493 33
telefax (060 71) 493 59
e-mail info@planung-ghb.de

bearbeiter
Herr Lusert
durchwahl
4 93 40
e-mail
lus@planung-ghb.de

Ihr Zeichen

Ihre Stellungnahme vom

unser Zeichen

Datum

Januar 2017

PB60006-P
Lus/wit

09.03.2018

Bauleitplanung der Gemeinde Bickenbach im Landkreis Darmstadt - Dieburg
Bebauungsplan „Nördlich der Darmstädter Straße, 1. Änderung“
hier: Ihre Stellungnahme gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Sehr geehrte Herr Koch,

im Auftrag der Gemeinde Bickenbach teilen wir Ihnen die Beschlüsse mit, die die Gemeindevertretung in ihrer Sitzung am 09.03.2017 bezüglich Ihrer o. g. Stellungnahme gefasst hat.

Mit freundlichen Grüßen

i. A.



Lusert

Anlage

Auszug aus den Beschlüssen der Gemeindevertretung vom 09.03.2017

Auszug der Beschlüsse aus der Gemeindevertretersitzung vom 09.03.2017
über die Stellungnahmen der Bürger aus der öffentlichen Auslegung
vom 27.12.2016 bis 27.01.2017

„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, miethünstige 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 Wohn-

gebäuden, die mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden, auszuweisen sind.“

„Hinsichtlich der Auffassung, wonach die Kapazitäten der Kläranlage nicht ausreichen würden, wird auf den Beschluss zur entsprechenden Stellungnahme des Abwasserverbandes Bickenbach, Seeheim-Jugenheim verwiesen.“

Dieser Beschluss lautet wie folgt:

„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.“

„Hinsichtlich der Bedenken, dass es bei Hochwasserereignissen zu Überschwemmungen im Plangebiet kommen könne, wird auf den Beschluss zur entsprechenden Stellungnahme des Regierungspräsidiums Darmstadt verwiesen.“

Dieser Beschluss lautet wie folgt:

„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 (Hinweis: Antrag der SPD-Fraktion).“

Dieser Beschluss lautet wie folgt:

„Auf der Grundlage der Ergebnisse aus Pkt. 1 sollen die Niederschlagswasserentwässerungsanlagen durch die Vorhabenträger bis zur Entwurfsplanungsphase ausgearbeitet werden. Die Leistungsfähigkeit der Versickerungsanlage soll dabei auf Grundlage einer geotechnischen Untersuchung mit Infiltrationsmessung nachgewiesen werden.

Auf der Grundlage der Ergebnisse aus den Punkten 1 und 2 soll durch den Vorhabenträger vor dem Satzungsbeschluss eine Überflutungsprüfung gemäß DWA-A 118 für das Plangebiet und die angrenzenden bebauten Gebiete im Nachweisverfahren durchgeführt werden. Hierbei sind insbesondere die oberirdischen Fließwege bei Überflutung der Entwässerungsanlagen festzustellen und die möglichen Auswirkungen auf Nachbargrundstücke und öffentliche Flächen zu betrachten. Eventuell auftretende Konfliktpunkte innerhalb des Plangebietes und im Bereich der angrenzenden Grundstücke sind aufzuzeigen, notwendige Objektschutzaufnahmen sind zu benennen.“

„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.“

„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.“

„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. Zudem wird auf Pkt. 3.4 verwiesen.“

Dieser Beschluss lautet wie folgt:

„Auf der Grundlage der Ergebnisse aus Pkt. 1 sollen die Niederschlagswasserentwässerungsanlagen durch die Vorhabenträger bis zur Entwurfsplanungsphase ausgearbeitet werden. Die Leistungsfähigkeit der Versickerungsanlage soll dabei auf Grundlage einer geotechnischen Untersuchung mit Infiltrationsmessung nachgewiesen werden.

Auf der Grundlage der Ergebnisse aus den Punkten 1 und 2 soll durch den Vorhabenträger vor dem Satzungsbeschluss eine Überflutungsprüfung gemäß DWA-A 118 für das Plangebiet und die angrenzenden bebauten Gebiete im Nachweisverfahren durchgeführt werden. Hierbei sind insbesondere die oberirdischen Fließwege bei Überflutung der Entwässerungsanlagen festzustellen und die möglichen Auswirkungen auf Nachbargrundstücke und öffentliche Flächen zu betrachten. Eventuell auftretende Konfliktpunkte innerhalb des Plangebietes und im Bereich der angrenzenden Grundstücke sind aufzuzeigen, notwendige Objektschutzaufnahmen sind zu benennen.“

„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.“

Dieser Beschluss lautet wie folgt:

„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.“