

Weitere Anregungen, resultierend aus der öffentlichen Auslegung vom 27.12.2016 bis 27.01.2017 sowie Anregungen der SPD-Fraktion (Antrag Sitzung GVG v. 7.9.2017)

1 Schreiben der Manuela Deckert im Auftrag der Naturschutzvereinigungen vom 17.02.2017

Hinweis:

Diese Stellungnahme ging verspätet zu der öffentlichen Auslegung ein und konnte deshalb nicht in der Sitzung des Planungs-, Landwirtschafts- und Umweltausschusses vom 28.02.2017 bzw. in der Sitzung der Gemeindevertretung vom 09.03.2017 behandelt werden.

- 1.1 Die Naturschutzvereinigungen weisen darauf hin, dass die geplante Bebauung ein über viele Jahre gewachsenes Grünareal beanspruche. Das Gebiet sei eine potentielle Heimat für Vögel, Fledermäuse, Reptilien und Amphibien, daher sei eine artenschutzrechtliche Begutachtung erforderlich.

Erläuterung:

Die Ergebnisse der artenschutzrechtlichen Untersuchung liegen seit August 2017 vor. Danach wurden insgesamt 16 Vogelarten festgestellt, die im Plangebiet brüten. Zudem kommen verschiedene Fledermausarten vor. Im Bereich eines ehemaligen Schwimmbeckens wurden zwei Wasserfrösche kartiert.

Zur Schaffung eines ausreichenden artenschutzrechtlichen Ausgleichs bzw. zur Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände wird von Seiten des Gutachtens vorgeschlagen, die „Dreiecksfläche“ am Nordwestrand der zukünftigen Bauflächen (diese grenzen an die südlichen Grundstücksgrenzen der Anwesen Bachgasse Nr. 15A – D und 19 an) – aufgrund der mittlerweile vorliegenden Detailplanung zur Tiefgarage hält diese in diesem Bereich einen Abstand zwischen 4 m und 7 m zur Nachbargrenze ein – als „Fläche für die Erhaltung und das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern“ festzusetzen. Zusätzlich zum Bestand sollten in diesem Bereich zwei ältere Bäume (Mindeststammumfang 50 cm) angepflanzt werden. Eine weitere „Fläche für die Erhaltung und das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern“ sollte an der westlichen Grundstücksgrenze des Anwesens Bachgasse Nr. 9A ausgewiesen werden. Beide „Flächen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern“ sollten während der Bauphase zusätzlich durch einen 2 m hohen, undurchsichtigen Zaun geschützt werden. Zudem sollte für den Tiefgaragenbereich (in Abstimmung mit der für die Freiflächenplanung zuständige Landschaftsarchitektin) eine Auswahlliste mit für einen solchen Standort geeigneten Baum- und Straucharten in den Plan aufgenommen sowie eine Mindestanzahl (40 Bäume) festgesetzt werden. Außerdem sollte an den Westfassaden des Gebäudes Darmstädter Straße Nr. 14 und der Scheune des Anwesens Steingasse Nr. 4 eine Fassadenbegrünung vorgesehen werden. Der Keller dieser Scheune sollte als Fledermauswinterquartier bereitgestellt werden. Darüber hinaus sollten im Bereich der Neubebauung sowie an Bäumen Nistkästen und Fledermausquartiersteine angebracht werden. Letztendlich sollte geregelt werden, dass ein Gebäudeabriss ausschließlich im Oktober und November erfolgen darf, da dann auch die jungen Fledermäuse ihre Quartiere verlassen haben. Ist ein Abriss außerhalb dieser Zeit geplant, dürfe dieser lediglich unter der Aufsicht einer Umweltbaubetreuung erfolgen.

Beschlussvorschlag:

Gemäß den Ergebnissen des artenschutzrechtlichen Fachbeitrags werden die „Dreiecksfläche“ am Nordwestrand der Neubebauung sowie in einer Breite von 3 m die an die Westgrenze des Anwesens Bachgasse Nr. 9A angrenzende nicht überbaubare Grundstücksfläche als „Fläche für die Erhaltung und das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern“ festgesetzt, wobei diese während der Bauphase durch einen mindestens 2 m hohen, undurchsichtigen Zaun zu schützen sind. Zudem sind in der „Dreiecksfläche“ mindestens zwei Einzelbäume, Stammumfang mindestens 50 cm, anzupflanzen und im Bestand zu erhalten. Außerdem wird eine Auswahlliste mit für den Tiefgaragenstandort geeigneten Baum- und Straucharten in den Planentwurf aufgenommen, wobei auch deren Mindestanzahl festgesetzt wird. Zusätzlich wird für die Westfassaden der Anwesen Darmstädter Straße Nr. 14 und der Scheune des Anwesens Steingasse Nr. 4 eine Fassadenbegrünung vorgeschrieben. Der Keller der vorgenannten Scheune wird zusätzlich als Fledermauswinterquartier bereitgestellt. Darüber hinaus wird für den Bereich der Neubebauung eine Regelung in den Planentwurf aufgenommen, wonach je Gebäude mindestens eine Nisthilfe für Vögel sowie ein Fledermausquartierstein anzubringen sind. Außerdem wird ein Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen, wonach der Abriss von Gebäuden ausschließlich im Oktober/November des Jahres bzw. außerhalb dieser Zeit nur unter der Aufsicht einer Umweltbaubetreuung erfolgen darf.

Abstimmungsergebnis: JA: NEIN: ENTH.:

- 1.2 Der alte Baumbestand sollte möglichst geschont werden. Unter anderem stehe am nördlichen Zaun ein großer Nussbaum. Auch ein kleiner Teich sollte erhalten bleiben.

Erläuterung:

Der angesprochene Nussbaum steht im rückwärtigen Bereich des Anwesens Darmstädter Straße Nr. 6. Dieser Baum wurde vermessungstechnisch eingemessen. Er kann, da in diesem Bereich großflächig eine nicht überbaubare Grundstücksfläche ausgewiesen wird, erhalten bleiben. Weitere Gehölzbestände befinden sich auf den südlich der Anwesen Bachgasse Nr. 15 A – D gelegenen Flächen sowie auf den Bereichen, die sich westlich der Scheune des Anwesens Steingasse Nr. 4 befinden. Diese können aber wegen der geplanten Bebauung nur teilweise erhalten werden (vgl. hierzu Erläuterung zum vorhergehenden Beschluss).

Im rückwärtigen Bereich des Anwesens Darmstädter Straße Nr. 4 befindet sich ein ehemaliges Schwimmbecken. Auch dieses wird aufgrund der dort geplanten Bebauung nicht erhalten werden können.

Beschlussvorschlag:

Im Hinblick auf den alten Baumbestand wird der große Nussbaum im nördlichen Bereich des Anwesens Darmstädter Straße Nr. 6 im Bebauungsplan zum Erhalt festgesetzt. Zudem wird eine Regelung aufgenommen, wonach Gehölze, die zum Erhalt festgesetzt sind, bei Abgängigkeit durch einheimische und standortgerechte Gehölze zu ersetzen sind. Zudem sind vorhandene Einzelbäume während der Bauphase durch geeignete Maßnahmen gemäß DIN 18920 zu schützen. Da von den im vorangegangenen Beschluss aufgeführten Gehölzen abgesehen - die sonstigen Gehölzbestände sowie das ehemalige Schwimmbecken allerdings gemäß dem städtebaulichen Konzept überbaut werden, wobei das Schwimmbecken aufgrund seiner Ausgestaltung aus naturschutzfachlicher Sicht lediglich eine äußerst geringe Bedeutung für Natur und Landschaft aufweist, wird im Rahmen der Abwägung der Möglichkeit, zusätzlichen Wohnraum in diesem Bereich schaffen zu können, der Vorrang eingeräumt vor dem langfristigen Erhalt dieser künstlichen Wasserfläche bzw. der vorgenannten Gehölzbestände.

Abstimmungsergebnis: JA: NEIN: ENTH.:

- 1.3 Die Verbände würden eine Innenverdichtung begrüßen. Man hält allerdings die massiven Ausmaße des Projektes für unangemessen.

Beschlussvorschlag:

Die Auffassung, wonach man die massiven Ausmaße des Projektes für unangemessen ansehe, werden nicht geteilt. So soll dieses Projekt zu einer langfristigen Stärkung und Weiterentwicklung des Bickenbacher Ortskerns beitragen. Dabei können durch die geplanten Bauformen Grundrisse erstellt werden, die dem heutigen Wohnstandard gerecht werden. Deshalb wird dieser Maßnahme, die zusätzliche Bebauungsmöglichkeiten im Innenbereich schafft, womit dem Grundgedanken des Baugesetzbuches, mit Grund und Boden schonend und sparsam umzugehen und der politisch geforderten verstärkten Innenentwicklung gerecht wird, im Rahmen der Abwägung der Vorrang eingeräumt vor der Alternative, bauliche Erweiterungen auf Außenbereichsflächen vorzunehmen, um bisher gärtnerisch genutzte Flächen von Bebauung freizuhalten. Diese Einschätzung erfolgt aber auch im Hinblick auf die entsprechende Stellungnahme des Regierungspräsidiums Darmstadt, das diese Maßnahme ausdrücklich begrüßt, da sie einen Beitrag zur Reduzierung weiteren Flächenverbrauchs im Außenbereich leistet.

Abstimmungsergebnis: JA: NEIN: ENTH.:

2 Nachgereichte Stellungnahme der Eheleute Sieglinde und Robert Hennemann vom 04.05.2017 als Ergänzung ihrer Stellungnahme vom 30.12.2016

- 2.1 Im Bebauungsplan sei die nordwestliche Kennzeichnung des Bestandes (Gebäudevorsprung der Grenzbebauung Bachgasse Nr. 13 an der Zufahrt zur Bachgasse Nr. 15) falsch. So müsse der Gebäudebestand als überbaubare Grundstücksfläche gekennzeichnet werden, da diese bereits historisch immer als Gebäude genutzt worden sei.

Erläuterung:

Der bisherige Bebauungsplanentwurf setzt die nordwestliche Ecke der rückwärtigen Scheune des Anwesens Bachgasse Nr. 13 mit einem Flächenumfang von ca. 3 m x 3 m als nicht überbaubare Grundstücksfläche fest.

Beschlussvorschlag:

Gemäß der Anregung der Eheleute Sieglinde und Robert Hennemann wird die Nordwestecke der rückwärtigen Scheune des Anwesens Bachgasse Nr. 13 als überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt.

Abstimmungsergebnis: JA: NEIN: ENTH.:

- 2.2 Auf dem Anwesen Bachgasse Nr. 13 dürften die zulässigen Wohneinheiten nicht begrenzt werden.

Erläuterung:

Der Bebauungsplanentwurf enthält eine Regelung, wonach im Bereich der geplanten Neubebauung maximal 55 Wohneinheiten errichtet werden dürfen. Ausgenommen von dieser Regelung sind dagegen das Anwesen Steingasse Nr. 4 bzw. die Anwesen Bachgasse Nr. 13, 15 sowie 15A bis D.

Beschlussvorschlag:

Die Kritik der Eheleute Sieglinde und Robert Hennemann, wonach der Bebauungsplan für das Anwesen Bachgasse Nr. 13 eine Begrenzung der Wohneinheiten vorsehe, wird nicht geteilt. So gilt diese entsprechende Regelung ausweislich der diesbezüglichen Festsetzungen lediglich für die Teilgebiete 1 und 2 und nicht für die Teilgebiete 1.1 und 2.1. Zur Verdeutlichung des Sachverhaltes wird die Begründung entsprechend ergänzt.

Abstimmungsergebnis: JA: NEIN: ENTH.:

3 Antrag der SPD-Fraktion zur Sitzung der Gemeindevertretung vom 07.09.2017

- 3.1 In den Teilgebieten 1 und 2 sollten ausschließlich Klappläden zugelassen werden, deren Farbe sich an den Farben der Klappläden der umgebenden Bebauung orientiert.

Erläuterung:

Aus städtebaulicher Sicht sollten neben Klappläden auch Schiebeläden zugelassen werden und zwar ausschließlich im Bereich der unmittelbar zur Darmstädter Straße hin orientierten Fassaden. So sind aus ortsgestalterischen Gründen lediglich diese Gebäudefronten von Belang.

Beschlussvorschlag:

In den Bebauungsplan wird eine Festsetzung aufgenommen, wonach im Teilgebiet 1 in den nach Süden und Westen hin orientierten Gebäudefassaden ausschließlich Klappläden oder Schiebeläden zulässig sind, wobei diese mit gedeckten Farbtönen, z. B. dunkelgrün, dunkelblau, braun, zu versehen sind.

Abstimmungsergebnis: JA: NEIN: ENTH.:

- 3.2 Im Teilgebiet 1 sollten an der südlichen Außenwand keine Balkone, Brüstungen o.Ä. zulässig sein.

Beschlussvorschlag:

In den Bebauungsplan wird eine Regelung aufgenommen, nach in den nach Süden orientierten Fassaden im Teilgebiet 1 die Errichtung von Balkonen, Brüstungen, Erkern oder sonstigen auskragenden Bauteilen unzulässig ist.

Abstimmungsergebnis: JA: NEIN: ENTH.:

- 3.3 In den Teilgebieten 1 und 2 sollten die Außenwandflächen ausschließlich mit frostbeständigen Natursteinelementen oder mit Verblendmauerwerk aus Klinker- oder Natursteinmaterial verkleidet werden. Dabei sollten für diese Wandverkleidungen ausschließlich Materialien zugelassen werden, deren Langzeitverhalten hinsichtlich Frostbeständigkeit und geringer Wasseraufnahme durch allgemein anerkannte Prüfzeugnisse nachgewiesen sei. Verblendmauerwerkfassaden sollten durch konstruktive Bauteile unterbrochen werden. Zudem sollten Regelungen zur Ausgestaltung der Gebäudesockel getroffen werden.

Erläuterung:

Diese gestalterischen Regelungen sollten ausschließlich für die unmittelbar zur Darmstädter Straße hin orientierten Fassadenteile gelten, da aus ortsbildgestalterischer Sicht lediglich diese Gebäudefronten wesentlich zur Ortsbildgestaltung beitragen.

Beschlussvorschlag:

In den Bebauungsplan wird eine Festsetzung aufgenommen, wonach zur Darmstädter Straße hin orientierte Außenwandflächen im Teilgebiet 1 - mit Ausnahme von Haussockeln - sowie Dachaufbauten und Kamine ausschließlich mit Naturschiefer, frostbeständigen Natursteinelementen, Verblendmauerwerk aus Klinker oder Natursteinmaterial zu verkleiden oder mit schmutzabweisenden Putzen in gedeckten Farbtönen zu versehen sind. Es dürfen nur solche Materialien verwendet werden, deren Langzeitverhalten hinsichtlich Frostbeständigkeit und geringer Wasseraufnahme durch allgemein anerkannte Prüfzeugnissen nachgewiesen ist. Die für diese Gebäudeteile verwendeten Verblendmauerwerkfassaden dürfen durch konstruktive Bauteile mit Sichtbetonoberflächen in den konstruktiv erforderlichen Abmessungen unterbrochen werden.

Diese sind durch ein farbloses, transparentes Oberflächenschutzsystem zu hydrophobieren (Betonimprägnierung). Zudem wird eine Regelung aufgenommen, dass für diese Fassadenbereiche Sockelverblendungen aus lasiertem Material, Glas, Keramik, Waschbeton, Mosaik, Metall, Kunststoff, bituminöser Pappe oder Asbestzement unzulässig sind.

Abstimmungsergebnis: JA: NEIN: ENTH.:

- 3.4 Für die Teilgebiete 1 und 2 sollte eine Regelung in den Bebauungsplan aufgenommen werden, wonach Treppenhäuser nicht am Rand der Gebäude angeordnet werden dürfen und dass gegenüberliegende Außenwände der Treppenhäuser ausschließlich aus durchgehend transparenten und durchsichtigen Materialien auszuführen sind. Zudem dürfen innerhalb der transparenten und durchsichtigen Treppenhäuser ausschließlich konstruktive Bauteile von Treppenlauf, Aufzugsanlagen und Decken inkl. technischer Ausrüstung aus nicht transparenten Bauteilen hergestellt werden. Die Anordnung nicht transparenter Innenwände im Bereich der Treppenhäuser ist unzulässig.

Erläuterung:

Der städtebauliche Entwurf für die Teilgebiete 1 und 2 sieht im Teilgebiet 2 Treppenhäuser vor, deren Ausgestaltung die o.g. Regelungen erfüllen. Im Teilgebiet 1 sind die Treppenhäuser dagegen zwar in den an der Darmstädter Straße gelegenen Fassaden transparent. Im rückwärtigen Bereich sind allerdings teilweise Abstellräume u.Ä. vorgesehen, sodass in diesen Bereichen die Treppenhäuser nicht transparent ausgestaltet werden können.

Beschlussvorschlag:

In den Bebauungsplan wird eine Regelung aufgenommen, wonach in den Teilgebieten 1 und 2 Treppenhäuser nicht am Rand der Gebäude angeordnet werden dürfen. Zudem sind im Teilgebiet 2 die gegenüberliegenden Außenwände der Treppenhäuser, im Teilgebiet 1 dagegen nur die Treppenhäuser in den an die Darmstädter Straße angrenzenden Fassaden, ausschließlich aus durchgehend transparenten und durchsichtigen Materialien auszuführen, ausgenommen hiervon sind konstruktive Bauteile von Treppenlauf, Aufzugsanlagen und Decken inkl. technischer Ausrüstungen.

Abstimmungsergebnis: JA: NEIN: ENTH.:

- 3.5 Es sollte eine Regelung aufgenommen werden, wonach an der entlang der Darmstädter Straße festgesetzten Baulinie je 30 m Gebäudelänge ein Rücksprung von mindestens 2,0 m vorzusehen ist, wobei sich diese Rücksprünge - mit Ausnahme des Erdgeschosses - über alle oberirdischen Geschosse erstrecken müssen.

Beschlussvorschlag:

In den Bebauungsplan wird eine Regelung aufgenommen, wonach an der entlang der Darmstädter Straße festgesetzten Baulinie je maximal 30 m Gebäudelänge ein Rücksprung von mindestens 2,0 m vorzusehen ist, wobei sich diese Rücksprünge - mit Ausnahme des Erdgeschosses - über alle oberirdische Geschosse erstrecken müssen.

Abstimmungsergebnis: JA: NEIN: ENTH.:

- 3.6 Im Teilgebiet 1 sollten Staffelgeschosse zwingend um mindestens 1 m zur südlichen Außenwand zurückversetzt sein.

Beschlussvorschlag:

In den Bebauungsplan wird eine Regelung aufgenommen, wonach Staffelgeschosse im Gebiet 1 allgemein zulässig sind, wenn sie als oberstes Geschoss eines Gebäudes gegenüber der südlichen Außenwand des darunter liegenden Geschosses des Gebäudes um mindestens 1 m zurückgesetzt errichtet werden.

Abstimmungsergebnis: JA: NEIN: ENTH.:

- 3.7 In der Tiefgarage sollten keine Doppelparker zulässig sein.

Beschlussvorschlag:

In den Bebauungsplan wird eine Regelung aufgenommen, wonach in der Tiefgarage Doppelparker grundsätzlich unzulässig sind. Die Bauherrschaft prüft bis zum Satzungsbeschluss, inwieweit eine zweite Tiefgaragenebene realistisch ist. Sollte diese Prüfung ergeben, dass diese nicht realisierbar ist, wird dieser Sachverhalt erneut in die Abwägung eingestellt.

Abstimmungsergebnis: JA: NEIN: ENTH.:

- 3.8 Die öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - Kurzzeitparker sollte so erweitert werden, dass Parkplätze in Schrägaufstellung möglich seien.

Erläuterung:

Gemäß einer Auskunft von Hessen Mobil werden Parkplätze in Schrägaufstellung aufgrund der eingeschränkten Übersicht, insbesondere bei ausparkenden Kfz auf die Darmstädter Straße (B 3), für äußerst kritisch angesehen und daher abgelehnt.

Eine Beschlussfassung erübrigt sich.

- 3.9 Durch die Bauherrschaft soll die Leistungsfähigkeit der geplanten Versickerungsanlage nachgewiesen werden.

Erläuterung:

Zwischenzeitlich wurde im Auftrag der Bauherrschaft eine ingenieurtechnische Berechnung hinsichtlich der Ableitung auf den Dachflächen der Neubebauung bzw. der auf den zukünftigen Freibereichen anfallenden Niederschlagsmengen durchgeführt. Dabei 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.

Zudem werden Vorschläge zum Überflutungsschutz der Nachbargrundstücke erarbeitet:

- Oberflächen werden von den Gebäuden weg profiliert,
- das Wegenetz fungiert als zentraler Entwässerungskorridor,
- zusätzliche Einläufe werden im Wegenetz geschaffen,
- Zwischenspeicherung des Niederschlagswassers in einer Rigole,
- überhöhte Einfriedungen an den Nachbargrundstücken zur Bindung des Niederschlagswassers auf dem Grundstück.

Eine Beschlussfassung erübrigt sich.

4 Sonstige Änderungen

Im Rahmen der Detailplanung hat sich ergeben, dass die im rückwärtigen Bereich des Anwesens Darmstädter Straße Nr. 6 bzw. des Grundstücks Flur 1 Nr. 64 geplante Gebäudegruppe um das südwestliche Gebäude reduziert wird, um so, insbesondere zur Steigerung der Wohnumfeldqualitäten, einen platzartigen Freibereich zu erhalten. Zudem sollen die beiden nördlichen Gebäude in diesem Bereich durch die Festsetzung einer nicht überbaubaren Grundstücksfläche getrennt werden.

Beschlussvorschlag:

Zur Steigerung der Wohnumfeldqualitäten wird, um dieses Planungsziel auch auf Ebene des Bebauungsplanes zu verdeutlichen, die im rückwärtigen Bereich des Anwesens Darmstädter Straße Nr. 6 bzw. des Grundstücks Flur 1 Nr. 64 ausgewiesene überbaubare Grundstücksfläche im Bereich des bisher geplanten südwestlichen Gebäudes zugunsten der Ausweisung einer nicht überbaubaren Grundstücksfläche aufgegeben. Zudem werden die beiden nördlichen Gebäude durch die Ausweisung einer nicht überbaubaren Grundstücksfläche getrennt.

Abstimmungsergebnis: JA: NEIN: ENTH.: