

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

Beschluss:

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: 21 NEIN: 4 ENTH.: 0

- 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.

Beschluss:

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: 21 NEIN: 4 ENTH.: 0

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

Beschluss:

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: 21 NEIN: 4 ENTH.: 0

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

Beschluss:

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: 25 NEIN: 0 ENTH.: 0

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

Beschlussvorschlag PLU:

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: 21 NEIN: 4 ENTH.: 0

Die Vertreter der KOMM,A-Fraktion wirken bei den nachfolgenden Abstimmungen nicht mit.

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.

Beschluss:

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: 21 NEIN: 0 ENTH.: 0

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

Beschluss:

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: 21 NEIN: 0 ENTH.: 0

3.3 Beschluss:

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.

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: 21 NEIN: 0 ENTH.: 0

3.4 **Beschluss:**

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: 21 NEIN: 0 ENTH.: 0

3.5 **Beschluss:**

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: 21 NEIN: 0 ENTH.: 0

3.6 **Beschluss:**

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: 21 NEIN: 0 ENTH.: 0

3.7 **Beschluss:**

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: 21 NEIN: 0 ENTH.: 1

3.8 Eine Beschlussfassung erübrigt sich.

3.9 Eine Beschlussfassung erübrigt sich.

4 Sonstige Änderungen

Beschluss:

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: 21 NEIN: 0 ENTH.: 0