

Gemeinde Bickenbach

Bebauungsplan

„Nördlich der Darmstädter Straße, 1. Änderung“

B e g r ü n d u n g

Entwurf

planungsbüro für städtebau
görringer_hoffmann_bauer

im rauhen see 1
64846 groß-zimmern

telefon (060 71) 493 33
telefax (060 71) 493 59
e-mail info@planung-ghb.de

Auftrags-Nr.: PB90057-P
Bearbeitet: Juni 2020

Inhaltsverzeichnis

1. Ziel und Zweck der Planung.....	4
2. Bisheriges Verfahren.....	5
3. Bebauungsplan der Innenentwicklung	5
4. Übergeordnete Planungen, Fachplanungen	6
4.1 Regionalplan Südhessen 2010	6
4.2 Flächennutzungsplan.....	8
4.3 Denkmalschutz	9
5. Bestehendes Baurecht.....	10
6. Bestandsbeschreibung	12
6.1 Lage	12
6.2 Historie	12
6.3 Beschreibung des Bestandes	13
7. Planung	16
7.1 Art und Umfang der baulichen Nutzung	16
7.2 Freiraumplanung.....	23
7.3 Verkehrserschließung / Ruhender Verkehr	24
8. Umweltbericht.....	27
9. Eingriff und Ausgleich.....	27
10. Artenschutz.....	28
11. Schalltechnische Untersuchung	30
12. Öffentlicher Personennahverkehr	32
13. Ver- und Entsorgung.....	33
13.1 Elektrizität	33
13.2 Wasserversorgung.....	33
13.3 Entwässerung	34
14. Kennzeichnung	35
15. Nachrichtliche Übernahme anderer gesetzlicher Vorschriften	35
16. Regelungen des Städtebaulichen Vertrages	36
17. Hinweise	36
18. Städtebauliche Daten	36
19. Kosten und Finanzierung.....	37
20. Bodenordnung.....	37

Anlagen:

Bestandskarte

Fachbeitrag Artenschutz
Aktualisierung des Fachbeitrages Artenschutz

Konzept zur Niederschlagswasserbeseitigung
1. Änderung zum Konzept zur Niederschlagswasser

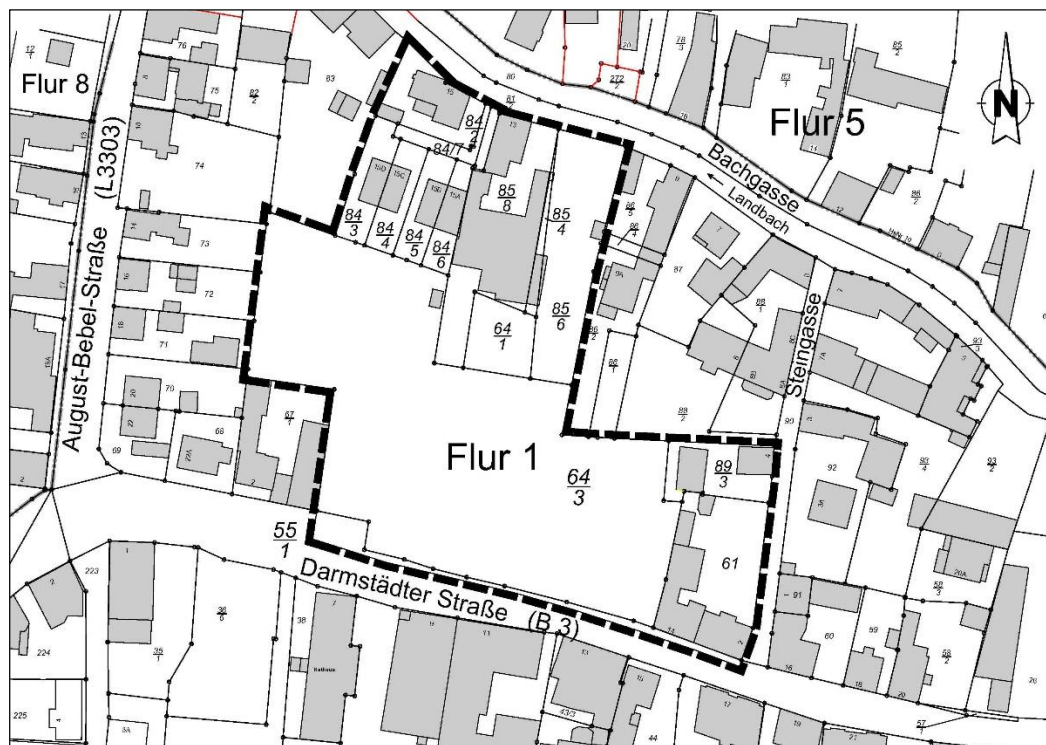
Nachweis der verkehrlichen Erschließung

Schalltechnische Untersuchung

1. Ziel und Zweck der Planung

Durch diesen Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen dafür geschaffen werden, um im rückwärtigen Bereich des Grundstücks Flur 1 Nr. 64/3, welches zwischen dem Anwesen Darmstädter Straße Nr. 2 im Westen und dem Anwesen Darmstädter Straße Nr. 14 im Osten liegt, eine mehrgeschossige Wohnbebauung (zwei Geschosse und Staffelgeschoss) zu ermöglichen. Entlang der Darmstädter Straße sollen dagegen Gebäude zugelassen werden, in denen in mehreren Etagen (drei Geschosse und Staffelgeschoss) verschiedene Nutzungen (Einzelhandel, Gastronomie, Wohnen) untergebracht werden sollen. Der erforderliche Stellplatzbedarf wird in einer Tiefgarage nachgewiesen, die im Bereich dieser Gebäude errichtet wird.

Abb. 1: Kataster mit Geltungsbereich



Datengrundlage: Amtliches Liegenschaftskatasterinformationssystem (ALKIS) der Hessischen Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation

2. Bisheriges Verfahren

Die Gemeindevertretung hat in ihrer Sitzung am 08.09.2016 die Aufstellung dieses Bebauungsplanes beschlossen. Die öffentliche Auslegung erfolgte in der Zeit vom 27.12.2016 bis 27.01.2017. Da danach Planänderungen erfolgten, wurde eine erneute öffentliche Auslegung in der Zeit vom 20.11.2017 bis 20.12.2017 durchgeführt.

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Bickenbach hat dann in ihrer Sitzung vom 25.01.2018 den Bebauungsplan „Nördlich der Darmstädter Straße, 1. Änderung“ als Satzung verabschiedet. Mit der Veröffentlichung des Satzungsbeschlusses ist der Bebauungsplan dann am 23.02.2018 in Kraft getreten.

Nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes wurde beim Hessischen Verwaltungsgerichtshof (VGH) in Kassel ein Normenkontrollantrag mit dem Ziel der Überprüfung des Bebauungsplanes gestellt. Dabei wurde vonseiten des VGH der Bebauungsplan für unwirksam erklärt.

Aus dem o. g. Urteil vom 09.05.2019 ergibt sich somit das Erfordernis zur Änderung bzw. Ergänzung einzelner Festsetzungen des Bebauungsplanes „Nördlich der Darmstädter Straße, 1. Änderung“. Daher beabsichtigt die Gemeinde Bickenbach, ein ergänzendes Verfahren gemäß § 214 Abs. 4 BauGB durchzuführen. Dazu bedarf es u. a. auch eines Beschlusses der Gemeindevertretung, den geänderten Entwurf des Bebauungsplans nochmals öffentlich auszulegen.

3. Bebauungsplan der Innenentwicklung

Seit dem 01.01.2007 ist das Gesetz zur Erleichterung von Planungsvorhaben in Kraft. Danach können Bebauungspläne, die der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dienen und eine Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO von weniger als 20.000 m² aufweisen, in einem beschleunigten Verfahren aufgestellt werden.

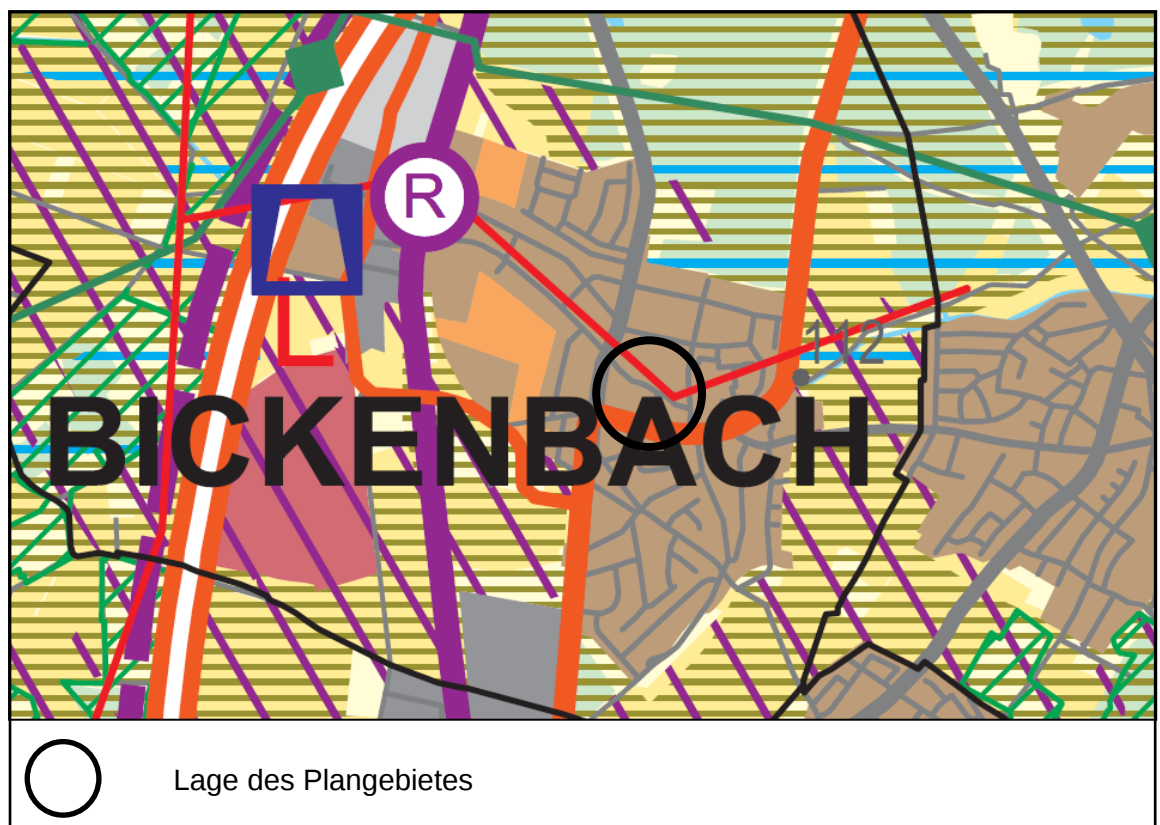
Es liegt weiterhin keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach anderen Gesetzen vor. Ebenso sind keine Anhaltspunkte für Beeinträchtigungen der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b genannten Schutzgüter oder Begrenzungen der Auswirkungen von schweren Unfällen erkennbar.

Da diese Bedingungen für den vorliegenden 1. Änderungsplan zutreffen, werden für dieses Bauleitplanverfahren die entsprechenden Regelungen des § 13a BauGB angewendet.

4. Übergeordnete Planungen, Fachplanungen

4.1 Regionalplan Südhessen 2010

Abb. 2: Auszug aus dem Regionalplan Südhessen 2010



Quelle: Regierungspräsidium Darmstadt

Der Regionalplan Südhessen 2010 weist den gesamten Ortskernbereich von Bickenbach und damit auch das in Rede stehende Plangebiet als „Vorranggebiet Siedlung – Bestand“ aus.

Gemäß dem Textteil zum Regionalplan Südhessen 2010 gehört die Gemeinde Bickenbach 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.

Zudem liegt die Gemeinde Bickenbach an der Regionalachse Frankfurt-Darmstadt-Bensheim-Heppenheim-(Heidelberg/Mannheim).

Gemäß Kapitel Z3.4.1-9 des Textteils des Regionalplanes Südhessen 2010 sind im Rahmen der Bauleitplanung für die verschiedenen Siedlungstypen Dichtevorgaben, bezogen auf das jeweilige Bruttowohnland, einzuhalten. Aufgrund der vorgenannten Aspekte (Lage im Verdichtungsraum und an einer Regionalachse) sind somit für die Gemeinde Bickenbach 45 - 60 Wohneinheiten je Hektar anzusetzen (Einzugsbereich vorhandener oder geplanter S- und U-Bahnhaltepunkte (schienengebundener ÖPNV)).

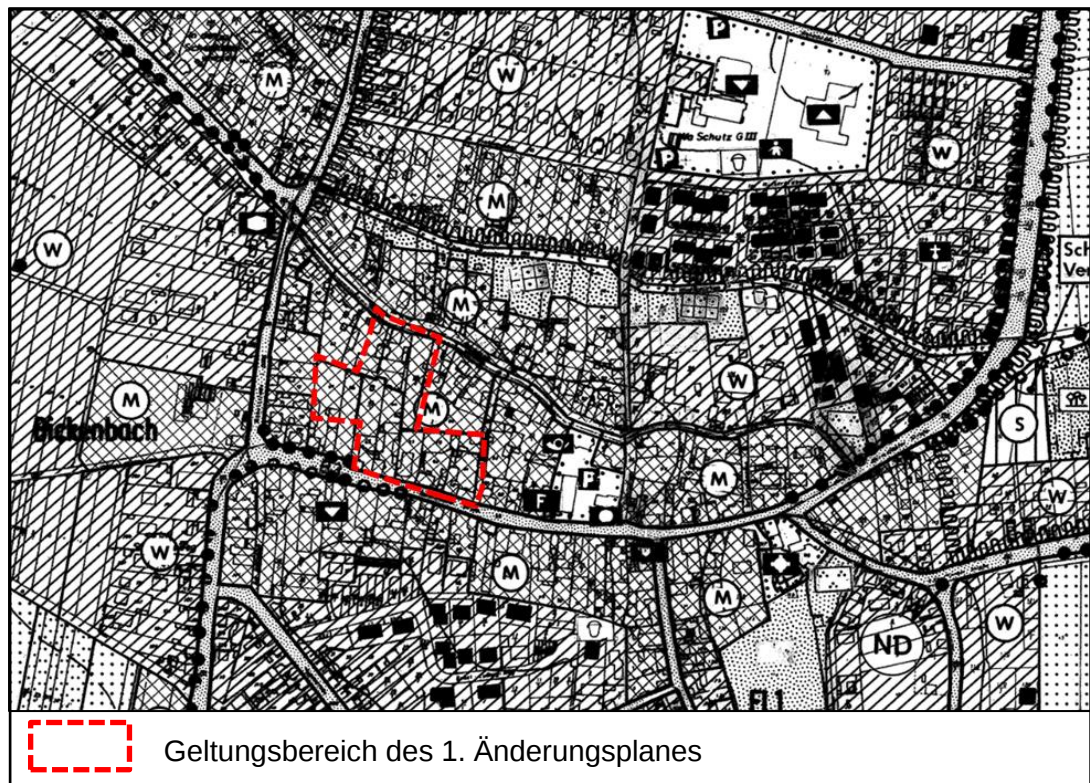
Das Gebiet des Bebauungsplanes „Nördlich der Darmstädter Straße, 1. Änderung“ umfasst eine Fläche von ca. 1,1 ha. Nach dem Nutzungskonzept, welches dem Bebauungsplan zugrunde liegt, sind in den Gebäuden entlang der Darmstädter Straße im Erdgeschoss ausschließlich Flächen für Einzelhandels- und Gastronomiebetriebe und in den oberen Geschossen (ab 1. OG) Wohnungen vorgesehen. Im rückwärtigen Bereich des Grundstücks Flur 1 Nr. 64/3 sind dagegen ausschließlich Wohngebäude geplant.

Dabei sollen gesamtheitlich im Neubauteil an der Darmstädter Straße (Flur-Stk. 64/3) ca. 76 Wohneinheiten entstehen. Für die Ermittlung der regionalplanerisch vorgegebenen Dichtewerte kann allerdings nicht nur diese Neubebauung herangezogen werden. Auch eine Begrenzung auf den Geltungsbereich des 1. Änderungsplanes allein ist nicht sachgerecht. Vielmehr ist das gesamte Quartier zwischen Bachgasse, August-Bebel-Straße, Steingasse und Darmstädter

Straße mit einem Flächenumfang von ca. 2,2 ha für diese Berechnung maßgebend (siehe Abb. Nr. 4). Aufgrund der Baustrukturen in diesem Bereich, aber auch wegen der im für diesen Bereich geltenden Bebauungsplan „Nördlich der Darmstädter Straße“ enthaltenen Regelungen zum Maß der baulichen Nutzung (Bebauung an der Bachgasse: Grundflächenzahl (GRZ): 0,7; Geschossflächenzahl (GFZ): 1,4; maximal 2 Vollgeschosse; Bebauung an der August-Bebel-Straße: GRZ: 0,4; GFZ: 0,8; maximal 2 Vollgeschosse) können theoretisch im Bereich dieser Bestandsbebauung 88 Wohneinheiten errichtet werden. Zusammen mit den o. g. 76 Wohneinheiten können somit im Gesamtquartier 164 Wohneinheiten entstehen. Bei dessen Grundfläche von 2,2 ha ergibt sich somit ein Dichtewert von 75 Wohneinheiten pro Hektar. Da dieser Wert somit über dem vom Regionalplan Südhessen 2010 für die Gemeinde Bickenbach maximal zugelassenen Dichtewert von 60 Wohneinheiten pro Hektar liegt, wurde deshalb von der Gemeinde beim Regierungspräsidium Darmstadt ein Antrag auf Prüfung gestellt, ob die Einleitung zur Durchführung eines Zielabweichungsverfahrens vom ROP 2010 erforderlich ist.

4.2 Flächennutzungsplan

Abb. 3: Auszug aus dem Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan und Abgrenzung des Plangebietes



Quelle: Gemeinde Bickenbach

Der Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan der Gemeinde Bickenbach stellt das Quartier zwischen Darmstädter Straße, August-Bebel-Straße, Bachgasse und Steingasse als „Gemischte Baufläche“ dar. Da die Ausweisung eines „Urbanen Gebietes“ i. S. d. § 6a BauNVO aus der Darstellung „Gemischte Baufläche“ entwickelt ist, werden somit die Vorgaben des § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB eingehalten.

4.3 Denkmalschutz

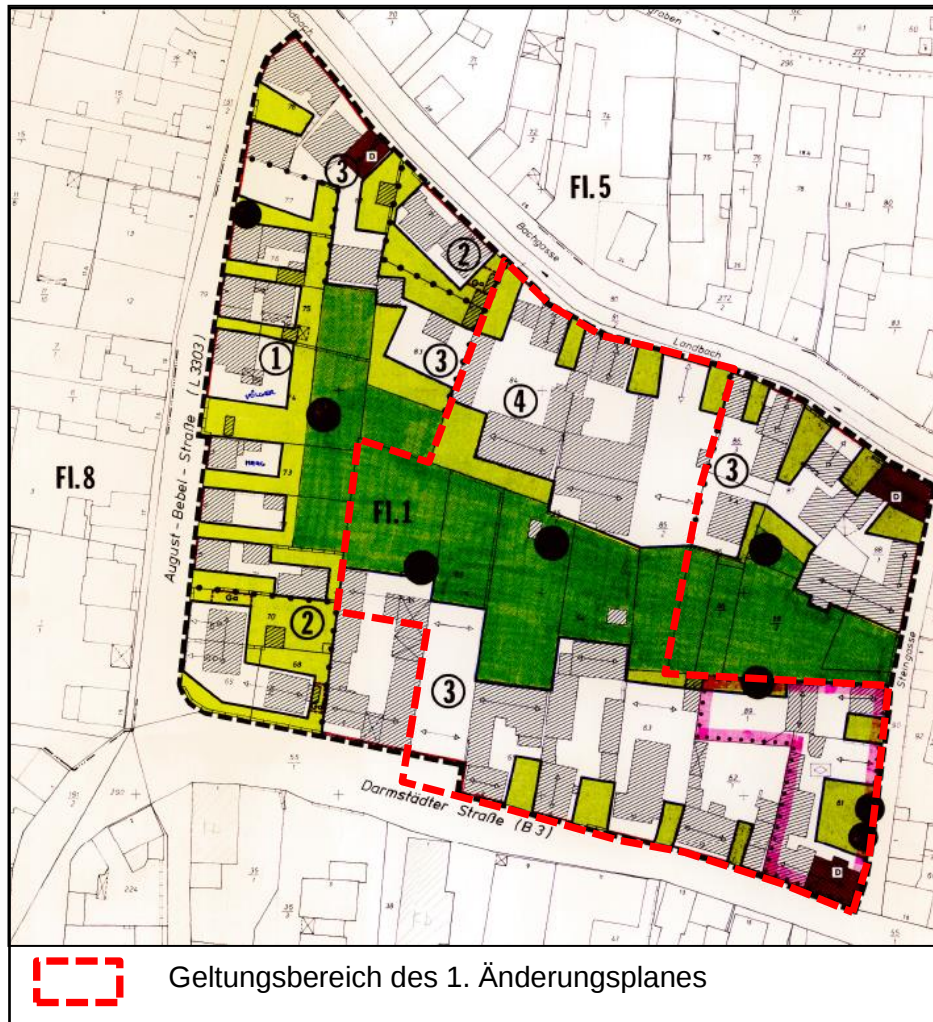
In der Denkmaltopographie, Kulturdenkmäler in Hessen, Landkreis Darmstadt-Dieburg ist das im Geltungsbereich liegende Anwesen Steingasse Nr. 2 als Kulturdenkmal aufgenommen. Grund dafür ist, dass dieses zweigeschossige Fachwerkhaus mit Krüppelwalmdach das ehemalige Wohnhaus einer Hofreite des 18. Jahrhunderts darstellt. Um 1750 wurde es zu einem Schulhaus umgenutzt, 1902 erhielt es seine heutige Gestalt. Aus dieser Zeit stammen die geschlitzten Zierleisten mit Schwelle und Traufe sowie den profilierten Fensterverkleidungen. Die raumprägende Wirkung im Straßenbild verstärkt den Denkmalwert dieses für die Ortsgeschichte wichtigen Gebäudes.

Die Anwesen Darmstädter Straße Nr. 14 sowie Steingasse Nr. 2 und 4 liegen entsprechend der seit 2009 durchgeführten Überarbeitung und Ergänzung der Denkmaltopographie des Landkreises Darmstadt-Dieburg im Bereich einer denkmalgeschützten Gesamtanlage nach § 2 Abs. 3 HDSchG. Zudem gilt auch das Anwesen Steingasse Nr. 4 mittlerweile als Kulturdenkmal.

Hinsichtlich der Berücksichtigung der denkmalschützerischen Aspekte bei der Entwicklung der Neubebauung an der Darmstädter Straße wird auf die entsprechenden Ausführungen im Kap. 7.1 (Planung) verwiesen.

5. Bestehendes Baurecht

Abb. 4: Auszug aus dem Bebauungsplan „Nördlich der Darmstädter Straße“ mit Geltungsbereich des 1. Änderungsplanes



Quelle: Gemeinde Bickenbach

Das Plangebiet gehört zum Bebauungsplan mit Landschaftsplan „Nördlich der Darmstädter Straße“, welcher im Jahr 1993 rechtskräftig wurde. Sein Geltungsbereich umfasst die Grundstücke, die im Süden von der Darmstädter Straße, im Westen von der August-Bebel-Straße, im Norden vom Landbach bzw. von der Bachgasse und im Osten von der Steingasse begrenzt werden.

Das innerhalb des Planänderungsbereiches liegende Grundstück Flur 1 Nr. 64/3, welches unmittelbar an die Darmstädter Straße angrenzt, ist – mit Ausnahme der Anwesen Darmstädter Straße Nr. 14 bzw. Steingasse Nr. 2 – als „Mischgebiet“ ausgewiesen, wobei Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten nicht zulässig sind. Die überbaubaren Grundstücksflächen sind, unter Berücksichtigung des Gebäudebestandes, flächig festgesetzt. Diese sind dabei durch Baugrenzen bzw. entlang der Straßenbegrenzungslinie zur Darmstädter Straße durch Baulinien bestimmt. Innerhalb dieser Flächen dürfen, unter Einhaltung einer Grundflächenzahl von 0,7 und einer Geschossflächenzahl von 1,4 Gebäude mit maximal zwei Vollgeschossen errichtet werden. In den straßennahen Bereichen sind die dort vorhandenen Hofflächen als nicht überbaubare Grundstücksflächen ausgewiesen.

Die Anwesen Darmstädter Straße Nr. 14 sowie Steingasse Nr. 2 und Nr. 4 sind gesamtheitlich als „Fläche für den Gemeinbedarf – Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ festgesetzt. Auch in diesem Bereich sind flächig überbaubare Grundstücksflächen ausgewiesen, die entlang der jeweiligen Straßenbegrenzungslinien durch Baulinien, ansonsten durch Baugrenzen näher bestimmt werden. Teile der Grundstücksfreiflächen, insbesondere im straßennahen Bereich, werden als nicht überbaubare Grundstücksflächen ausgewiesen, wobei sie auf den jeweiligen Grundstücken von den vorgenannten überbaubaren Grundstücksflächen umgrenzt werden. In diesem Teilbereich setzt der Bebauungsplan eine Grundflächenzahl von 0,6 und eine Geschossflächenzahl von 1,2 fest, wobei Gebäude mit maximal zwei Vollgeschossen errichtet werden dürfen.

Die rückwärtigen Bereiche des vorgenannten Grundstücks Flur 1 Nr. 64/3, das nördlich an das Anwesen Steingasse Nr. 4 angrenzende Grundstück Flur 1 Nr. 88/2 sowie die rückwärtigen Grundstücksteile der Anwesen Bachgasse Nr. 23 und August-Bebel-Straße Nr. 8, 10, 14 und 16 sind zusammenhängend als „Private Grünfläche – Garten“ festgesetzt.

Die Anwesen Bachgasse Nr. 13 und Nr. 15, 15 A bis D sowie die straßennahen Bereiche des zwischen den Anwesen Bachgasse Nr. 9 und Nr. 13 gelegenen Grundstücks Flur 1 Nr. 85/6 (ehem. 85/2) sind im Bebauungsplan „Nördlich der Darmstädter Straße“ aufgrund der zum damaligen Zeitpunkt dort vorhandenen landwirtschaftlichen Nutzung als „Dorfgebiet“ im Sinne des § 5 BauNVO ausge-

wiesen. Dabei sind in diesem Bereich Gartenbaubetriebe und Tankstellen sowie Vergnügungsstätten nicht zulässig. Die überbaubaren Grundstücksflächen sind, unter Berücksichtigung des Gebäudebestandes, großflächig ausgewiesen, wobei diese entlang der Bachgasse durch Baulinien, ansonsten durch Baugrenzen bestimmt sind. Innerhalb dieser dürfen Gebäude mit maximal zwei Vollgeschossen errichtet werden, wobei eine Grundflächenzahl von 0,7 und eine Geschossflächenzahl von 1,4 einzuhalten sind.

Neben den o. g. verschiedenen bauplanungsrechtlichen Regelungen enthält der bisher rechtsverbindliche Bebauungsplan zudem für die einzelnen Teilgebiete umfassende gestalterische Festsetzungen im Sinne des damals geltenden § 118 HBO. So werden Regelungen zu Dachform und Dachneigung, zu Dachfarbe und -material, zur Ausgestaltung von Dachüberständen, von Dachöffnungen und Dachaufbauten, der Fassaden und der Fenster sowie zu Einfriedungen getroffen.

6. Bestandsbeschreibung

6.1 Lage

Das Plangebiet liegt in der bebauten Ortslage von Bickenbach und ist Teil des Ortskernbereiches. Die zukünftigen Baugebietsflächen Grundstück Flur 1 Nr. 64/3) erstrecken sich zwischen den Anwesen Steingasse Nr. 2 und 4 bzw. Darmstädter Straße Nr. 14 im Osten und dem Anwesen Darmstädter Straße Nr. 2 sowie den Anwesen August-Bebel-Straße Nr. 10, 14 und 16 im Westen.

6.2 Historie

Der straßennahe Bereich des Grundstücks Flur 1 Nr. 64/3 (dieses bestand ursprünglich aus mehreren Einzelparzellen) war ehemals zumeist mit Gebäuden bebaut, die als Straßenrandbebauung errichtet waren. Dabei standen die Wohngebäude zumeist in der ortstypischen „Haus-Hof-Bauweise“, wobei das eingeschossige Hauptgebäude, oftmals mit ausgebautem Dachgeschoss unmittelbar an der Straßenbegrenzungslinie stehend, zu Wohnzwecken genutzt wurde. Als Grenzbau umschloss dieses - zusammen mit verschiedenen Nebengebäuden

und einer im rückwärtigen Bereich stehenden Scheune - die ebenfalls als Grenzbauten errichtet waren, einen Innenhof. Neben Wohngebäuden befanden sich auf zwei Grundstücken zudem Einzelhandelsgeschäfte und ein Gastronomiebetrieb. Die rückwärtigen Grundstücksbereiche wurden als großflächige Hausgärten genutzt, innerhalb derer verschiedene Laub- und Nadelgehölze bzw. Obstbäume standen.

Um nun diesen innerörtlichen Kernbereich städtebaulich aufzuwerten, insbesondere um neben der Schaffung von umfassendem Wohnraum auch Flächen für Einzelhandels- und Gastronomiebetriebe anbieten zu können, ist eine vollständige Umstrukturierung dieses Bereichs geplant. So sollen im Bereich der zukünftigen Wohnbebauung Grundrisse erstellt werden, die dem heutigen Bedarf und Wohnstandard gerecht werden. Dabei zeichnet sich dieser Standort durch seine günstige verkehrliche Lage unmittelbar an der Darmstädter Straße aus, über die u. a. auch die Bundesautobahn A 5 (Anschlussstelle Seeheim-Jugenheim / Bickenbach) erreicht werden kann. Zudem befinden sich in fußläufig zumutbarer Entfernung an der August-Bebel-Straße zwei RMV-Bushaltestellen. In ca. 900 m liegt der Bickenbacher Bahnhof (Bahnlinie Frankfurt-Mannheim).

6.3 Beschreibung des Bestandes

Die nachfolgenden Angaben zur Bestandsbeschreibung im Bereich des Plangebietes ergeben sich aus einer ersten Bestandsaufnahme, die zu Beginn des Planverfahrens im Oktober 2016 durchgeführt wurde.

Die Grundstücke entlang der Darmstädter Straße gehören zum Ortskern von Bickenbach mit den beiderseits an der Darmstädter Straße bzw. an den südlichen Abschnitten der August-Bebel-Straße gelegenen Geschäften und Dienstleistungsbetrieben. So waren die Anwesen Darmstädter Straße Nr. 6, 10 und 12 (diese lagen im straßennahen Bereich des mittlerweile neu gebildeten „Gesamtgrundstücks“ Flur 1 Nr. 64/3) mit ein- und zweigeschossigen Gebäuden bebaut, wobei teilweise auch das Dachgeschoss genutzt wurde. In diesen waren eine Metzgerei bzw. ein Gastronomiebetrieb untergebracht. Diese wurden, ebenso wie das auf dem ursprünglichen Grundstück Flur 1 Nr. 64 (dieses lag zwischen den Anwesen Darmstädter Straße Nr. 6 und Nr. 10) vorhandene Gebäude zwi-

schenzeitlich niedergelegt. Die rückwärtigen Grundstücksbereiche stellten sich im Oktober 2016 als Hausgärten mit Baumbestand dar, deren Nutzung aber ebenfalls bereits aufgegeben war. Wie der als Anlage beigefügten Bestandskarte vom Mai 2020 zu entnehmen ist, wurde die gesamte Fläche des Flurstücks Nr. 64/3 zwischenzeitlich geräumt und stellt sich als überwiegend baum- und strauchlose Fläche mit einer Ruderalbesiedlung und z. T. offenen Bodenpartien dar. Lediglich im nordwestlichen Eckbereich bestehen einige erhaltenswerte Gehölz- und Baumbestände.

In den beiden Anwesen Darmstädter Straße Nr. 14 bzw. Steingasse Nr. 2, die sich als ein- und zweigeschossige Gebäude mit zum Teil ausgebautem Dachgeschoss darstellen, sind verschiedene öffentliche Einrichtungen untergebracht, so z. B. eine Kinderkrippe, der Schachclub Bickenbach, das SKG Akkordeon Orchester, der Partnerschaftsverein Bickenbach sowie der Verein für Frauen. Die Grundstücksfreiflächen unterliegen z. T. einer Nutzung als Kinderspielplatz; sie sind allerdings überwiegend als befestigte Fläche zu beschreiben.

Unmittelbar angrenzend an die Steingasse bestehen 3 markante Einzelbäume, wobei es sich um 2 Linden und 1 Birke handelt.

Das Anwesen Steingasse Nr. 4 ist als kleineres zweigeschossiges Wohngebäude, welches giebelständig zur Straße und unmittelbar an der Straßenbegrenzungslinie errichtet wurde, zu beschreiben. Im rückwärtigen Grundstücksbereich steht – quer zum Hauptgebäude – eine Scheune. Die zwischen diesen Gebäuden und der Steingasse gelegenen Hofflächen sind überwiegend befestigt.

Auf den beiden im Geltungsbereich liegenden Anwesen Bachgasse Nr. 13 und Nr. 15 stehen in den straßenrandnahen Bereichen zwei eigenständige zweigeschossige Wohngebäude, wobei diese giebelständig zur Bachgasse hin errichtet wurden. In den rückwärtigen Grundstücksbereichen des Anwesens Bachgasse Nr. 13 befinden sich einzelne eingeschossige Nebengebäude sowie eine großflächige Scheune. Im rückwärtigen Bereich dieser Scheune besteht ein markanter Nussbaum sowie weitere Baum- und Gehölzbestände.

Das ehemals im rückwärtigen Bereich des Anwesens Bachgasse Nr. 15 stehende Gebäude wurde vor einigen Jahren niedergelegt. Die Fläche wurde neu par-

zeliert, sodass in diesen Bereichen zwei Doppelhäuser errichtet wurden (Anwesen Bachgasse Nr. 15 A - D), die über eine eigenständige Wegeparzelle (Grundstück Flur 1 Nr. 84/7) an die Bachgasse angebunden sind.

Die Grundstücke Flur 1 Nr. 85/4 und 85/6 (ehem. 85/2) werden gärtnerisch genutzt, wobei sie sich weitgehend als Rasenflächen darstellen.

Auch die sonstigen Grundstücke dieses Quartiers werden baulich genutzt, wobei insbesondere diejenigen entlang der Bachgasse, an der Steingasse sowie an der August-Bebel-Straße mit Wohngebäuden bebaut sind. Sie stellen sich als ein- und zweigeschossige Gebäude dar, die z. T. direkt an der jeweiligen Straßenbegrenzungslinie errichtet wurden. In den rückwärtigen Grundstücksbereichen stehen teilweise verschiedene Nebengebäude, die entweder als Schuppen oder als Garagen genutzt werden. Die sonstigen Grundstücksfreiflächen dienen, insbesondere in den straßennahen Bereichen, als Stellplätze, während sich die rückwärtigen Teilflächen als Nutz- oder Ziergärten mit z. T. altem Baumbestand darstellen.

Auf dem Anwesen Darmstädter Straße Nr. 2, welches unmittelbar westlich an den Geltungsbereich dieses 1. Änderungsplanes angrenzt, steht im straßennahen Bereich ein zweigeschossiges Gebäude, wobei sich in Teilen des Erdgeschosses eine gastronomische Einrichtung befindet. Im Obergeschoss sind Wohnungen untergebracht. Auf dem Grundstück stehen insbesondere in den rückwärtigen Bereichen diverse Nebengebäude.

Die südlich der Darmstädter Straße gelegene Bebauung weist eine Mischnutzung auf. So sind in den z. T. zwei-, z. T. auch dreigeschossigen Gebäuden in den Erdgeschossen jeweils Läden oder auch Dienstleistungsbetriebe (z. B. Apotheke, Frisör, Lottoannahmestelle, Fahrschule) untergebracht. In den Obergeschossen und den weitgehend ausgebauten Dachgeschossen befinden sich dagegen Wohnungen. Im Gebäude Darmstädter Straße Nr. 7, welches südwestlich des Planänderungsbereiches liegt, befindet sich das Rathaus der Gemeinde Bickenbach.

Die unmittelbar östlich der Steingasse gelegenen Grundstücke sind durchweg mit zweigeschossigen Wohngebäuden bebaut, wobei zumeist auch das Dachgeschoss zu Wohnzwecken genutzt wird. Die Gebäude wurden entweder unmittelbar an der Straßenbegrenzungslinie oder aber freistehend auf den jeweiligen Grundstücken errichtet. Die Freiflächen stellen sich entweder als befestigte Hofflächen oder als Gärten dar. Auch auf den beiderseits der Bachgasse gelegenen Grundstücken stehen zumeist zweigeschossige Wohngebäude. In den rückwärtigen Bereichen einzelner Grundstücke befinden sich verschiedene Nebengebäude, die entweder als Schuppen, als Garagen oder als Scheunen genutzt werden. Zwischen der Bachgasse und der südlich angrenzenden Bebauung verläuft in einem offenen Gerinne der Landbach, wobei, unmittelbar an die vorgenannte Bebauung angrenzend, ein Fuß-/Radweg geführt wird. Diese Grundstücke werden jeweils individuell über kleinere Brücken erschlossen, die den Landbach queren.

Auch bei der westlich der August-Bebel-Straße gelegenen Bebauung überwiegt die Wohnnutzung. So handelt es sich in diesem Bereich um ein- und zweigeschossige Gebäude, die überwiegend unmittelbar an der Straßenbegrenzungslinie errichtet wurden. In den rückwärtigen Bereichen stehen z. T. Schuppen und Garagen. Die gebäudenahen Freiflächen werden entweder als Kfz-Abstellplätze oder als Zufahrten zu den Garagen genutzt. Die rückwärtigen Grundstücksbereiche stellen sich dagegen als Hausgärten dar, innerhalb derer z. T. ältere Bäume stehen.

7. Planung

7.1 Art und Umfang der baulichen Nutzung

Gebiet 1 (1.1, 1.2, 1.3 und 1.4)

Die zukünftigen Bauflächen innerhalb des Plangebietes werden gesamtheitlich als „Urbanes Gebiet“ i. S. d. § 6a BauGB ausgewiesen (weitergehende diesbezügliche Erläuterungen zum Teilgebiet 1.4 siehe auf Seite 19/20). So wurde dieser neue Baugebietstyp mit der am 13.05.2017 in Kraft getretenen Novellierung des Baugesetzbuches in die Baunutzungsverordnung aufgenommen. Dabei zeichnet sich diese Gebietsart durch die Ansiedlung von Wohnen und von nicht wesentlich störendem Gewerbe aus, ergänzt durch soziale, kulturelle und andere

Einrichtungen, wobei auch diese die Wohnnutzung nicht wesentlich stören dürfen. „Zur Wahrung des Gebietscharakters müssen....“ gemäß der einschlägigen Kommentierung (vgl. Kommentar BauGB, Bd. VI, Ernst, Zinkahn, Bielenberg, fortgesetzt durch Krauzberger, § 6a BauNVO, Rd.-Nr. 14 ff) „....beide Hauptnutzungsarten das Gebiet prägen....“ (Wohnen, nicht wesentlich störendes Gewerbe). „Daraus folgt zunächst, dass keine der beiden Hauptnutzungsarten völlig verdrängt werden darf. Gleichzeitig bestimmt § 6a Abs. 1 Satz 2 BauNVO jedoch, dass die Nutzungsmischung nicht gleichwertig sein muss. Dies markiert einen wesentlichen Unterschied zum „Mischgebiet“, in dem eine quantitative und qualitative Durchmischung gefordert wird. So ist der Gebietscharakter des „Urbanen Gebietes“ demgegenüber auch bei Überwiegen einer der beiden Hauptnutzungsarten noch gewahrt, wenn die andere Hauptnutzung noch eine das Gebiet städtebaulich mitprägende Funktion hat. Dies bedeutet, dass der gemischte Charakter des Gebietes insgesamt erhalten bleiben muss. Dabei ist im „Urbanen Gebiet“ eine überwiegende Wohnnutzung ebenso wenig schädlich wie eine überwiegende gewerbliche Nutzung, ergänzt durch kulturelle, soziale und andere Einrichtungen.“

Vor diesem Hintergrund werden deshalb neben Wohngebäuden, Geschäfts- und Bürogebäuden, Einzelhandelsbetrieben, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betrieben des Beherbergungsgewerbes, auch sonstige Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zugelassen. Dadurch kann dieses Gebiet sowohl der Forderung gerecht werden, dass in einem „Urbanen Gebiet“ i. S. d. § 6a BauNVO Wohnnutzungen sowie diese nicht wesentlich störenden Gewerbebetriebe vorzusehen sind, aber auch, da innerhalb der Anwesen Darmstädter Straße Nr. 14 / Steingasse Nr. 2 verschiedene sozialen, kulturellen sowie gesundheitlichen Zwecken dienende Einrichtungen untergebracht sind, die die für diesen Baugebiets-typ geforderte Nutzungsmischung gewährleisten.

In dem Gebäude, welches unmittelbar entlang der Darmstädter Straße errichtet werden soll, ist geplant, auch mietpreisreduzierte Wohneinheiten unterzubringen (geplant sind 10 Wohneinheiten im 1. Obergeschoss). Dies wird im städtebaulichen Vertrag mit der Bauwilligen verbindlich geregelt.

Aufgrund der benachbarten Wohnbebauung innerhalb dieses Quartiers werden allerdings, um auch zukünftig ein möglichst störungsfreies Wohnen in diesen Bereichen gewährleisten zu können, die Nutzungsarten, mit denen hohe Fahrzeugfrequenzen bzw. hohe Kfz-Fluktuationsraten aufgrund häufig wechselnder Kunden verbunden sind, ausgeschlossen. So würden insbesondere Vergnügungsstätten aufgrund ihrer oftmals betriebsbedingten Ausgestaltung zu Negativwirkungen im Ortsbild führen. Gleichzeitig würde der aus deren Betrieb resultierende An- und Abfahrtsverkehr von motorisierten Besuchern, der sich überwiegend auf die Abend- und Nachtstunden beschränkt, zu wesentlichen Lärmbeeinträchtigungen für die in diesem Bereich Wohnenden führen. Diese Emissionen würden nämlich in einer Zeit auftreten, in der die Geräusche, die durch die in einem „Urbanen Gebiet“ ansonsten zulässigen Nutzungen hervorgerufen werden, bereits erheblich zurückgegangen sind.

Auch durch Tankstellen würde vermehrt Verkehr in diesen Bereich gezogen. Deren Unzulässigkeit ist letztendlich aber auch dadurch begründet, da auch die betriebsbedingte Ausgestaltung derartiger Anlagen (Tankstellenüberdachungen, Zapfsäulen, oft grelle und großflächige Werbeanlagen) das Ortsbild negativ beeinflussen würde. Andererseits sind derartige Nutzungen aber auch aufgrund ihres Verkehrsaufkommens nicht mit der bestehenden Wohnbebauung in diesem Quartier verträglich.

Im Teilgebiet 1.1 werden die überbaubaren Grundstücksflächen streifenförmig ausgewiesen, wobei diese durch Baugrenzen bzw. durch Baulinien näher bestimmt sind. Diese Baugrenzen bzw. Baulinien werden, insbesondere entlang der Darmstädter Straße, für die einzelnen Vollgeschosse spezifisch definiert. Grund hierfür ist insbesondere, dass entlang der Darmstädter Straße in der Erdgeschosszone zurückgesetzte Gebäudeteile entstehen sollen, die dem Fußgänger eine vom öffentlichen Straßenraum abgesetzte sichere Fußwegeführung eröffnen. Zudem wird die Möglichkeit geschaffen, an der Südwestecke des Planänderungsbereiches einen aufgeständerten Gebäudeteil zu errichten, um so einen überdachten Platzbereich schaffen zu können. Dieser kann dabei, in unmittelbarer Nachbarschaft (Sichtbeziehung) zum historischen Rathaus, zu einer wesentlichen Aufbesserung der baulich-räumlichen Situation in diesem Bereich beitragen.

Innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen der Gebiete 1.1, 1.2 und 1.3 dürfen Gebäude eine Grundflächenzahl von 0,8 und einer Geschossflächenzahl von 2,0 nicht überschreiten. Somit wird die Planung dem Grundgedanken des § 6a BauNVO, Quartiere mit einer relativ hohen Baudichte entwickeln zu können, gerecht. Dabei orientiert sich die festgesetzte GRZ an den Höchstwerten des § 17 BauNVO für „Urbane Gebiete“. Die ausgewiesene GFZ bleibt dagegen hinter den entsprechenden Höchstwerten für den Gebietstyp des § 6a BauNVO zurück, da aufgrund der festgesetzten maximal zulässigen drei Vollgeschosse im straßennahen Bereich der Darmstädter Straße (Gebiet 1.1) und der maximal zwei Vollgeschosse in den sonstigen Teilflächen (Gebiete 1.2, 1.3 und 1.4) die vorgenommene Begrenzung auf eine GFZ von 2,0 ausreichend ist.

Das diesem 1. Änderungsplan zugrundeliegende städtebauliche Konzept sieht vor, dass die straßenrandnahe Bebauung entlang der Darmstädter Straße im Osten unmittelbar an das dort bereits vorhandene Gebäude Darmstädter Straße Nr. 14 angebaut werden soll. Dementsprechend weist der Bebauungsplan in diesem Bereich eine Baulinie aus, die jedoch lediglich für die Obergeschosse gilt. Im Erdgeschoss tritt das Gebäude an dieser Stelle jedoch gegenüber der Nachbargrenze zurück, da in den Grenzabstandsflächen die Tiefgaragenzu-/abfahrt vorgesehen ist (der Bebauungsplan setzt in diesem Bereich für das Erdgeschoss eine Baugrenze fest). Um einen aus städtebaulicher und denkmalschützerischer Sicht verträglichen Übergang zwischen Neu- und Altbauung zu schaffen, sollen – als Ergebnis einer Ortsbegehung mit einer Vertreterin der Unteren Denkmalschutzbehörde – geeignete architektonische Konstruktionselemente in diesem Bereich der Neubauung eingesetzt werden. Auch durch eine entsprechende Materialwahl und Kubatur dieses Neubaus soll gewährleistet werden, dass das Gebäude Darmstädter Straße Nr. 14 auch weiterhin im Straßenbild dominant bleibt. Zur Realisierung einer daran westlich anschließenden Bauung, die in ihrem Verlauf entlang der Darmstädter Straße ein harmonisches Straßenbild gewährleistet, wird eine abweichende Bauweise festgesetzt, die es gestattet, entlang der Darmstädter Straße Gebäude zu errichten, deren Länge mehr als 50 Meter beträgt.

Durch die detaillierten Regelungen i. S. d. § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 91 HBO insbesondere zur Ausgestaltung der Südfassaden dieser Gebäude wird ein

Rahmen vorgegeben, der dazu beiträgt, dass diese Gebäudeteile durch die Verwendung bestimmter Materialien aufgelockert und strukturiert werden. Neben dieser Funktion sorgen diese Elemente dafür, dass die Fassade differenziert wahrgenommen wird. Im Zusammenhang mit den vorzunehmenden Rücksprüngen in diesen Fassadenteilen tragen diese Gestaltungselemente – zusammen mit den Wandöffnungen, dem Sockel, den Staffelgeschossen und den Loggien gesamtheitlich zur Gliederung der Gebäude bei.

Innerhalb des Gebietes 1.2 werden einzelne flächig ausgewiesene überbaubare Grundstücksflächen festgesetzt, die durch Baugrenzen näher bestimmt sind. Im mittleren Bereich des Grundstücks Flur 1 Nr. 64/3 sollen durch die Anordnung der dortigen „Baufenster“ die Baukörper so angeordnet werden, dass sie eine kleine zusammenhängende Freifläche umschließen. Auf dieser soll dann, insbesondere zur Erhöhung der Wohnqualitäten, eine zusammenhängende Grünfläche mit einem Kinderspielplatz angelegt werden.

Der Bebauungsplan begrenzt, wie bereits erwähnt, die Zahl der Vollgeschosse im Gebiet 1.1 auf maximal drei und im Teilgebiet 1.2 auf maximal zwei. Da deren absolute Höhe aber bauordnungsrechtlich nicht geregelt ist und um gleichzeitig das Entstehen überhoher Gebäude, z. B. durch die maximale Ausnutzung von Dach- und Kellergeschoss als „Nicht-Vollgeschoss“ zu unterbinden, wird im Bereich der geplanten Neubebauung die absolute Höhe baulicher Anlagen festgesetzt, bezogen auf Meter über Normalhöhennull (m. ü. NHN). In Bezug auf das Straßenniveau der Darmstädter Straße (im Planbild ist die Höhe eines Kanaldeckels im Nahbereich des Gebietes 1.1 angegeben) können somit im Teilgebiet 1.1 Gebäudehöhen von ca. 13,5 m und im Teilgebiet 1.2 von ca. 8,85 m über dem Straßenniveau der Darmstädter Straße entstehen. Darüber hinaus dürfen Dachaufbauten diese Höhe um bis zu 2,50 m überschreiten. Zu diesen zählen z.B. Anlagen zur Wärmeerzeugung, zur Be- und Entlüftung, Sammelanlagen für den Satellitenempfang, Photovoltaikanlagen, Anlagen für Solartechnik sowie Kamine und Aufzugseinrichtungen.

Im Bereich der Teilgebiete 1.3 und 1.4 werden derartige Höhenbegrenzungen nicht für notwendig erachtet. So handelt es sich bei den Anwesen Darmstädter Straße Nr. 14 sowie Steingasse Nr. 2 und 4 um Einzeldenkmäler, sodass eine

übermäßige Ausnutzung der einzelnen Geschosse ohnehin aufgrund der denkmalschutzrechtlichen Belange nicht zu erwarten ist. Auch bei der Bebauung im Teilgebiet 1.4 werden aufgrund der Grundstückszuschnitte, der benachbarten Bebauung an der Bachgasse sowie der bisher in diesem Bereich vorherrschenden Baustrukturen (weitgehend Ein- und Zweifamilienhäuser) derartige Restriktionen aus städtebaulicher Sicht nicht für notwendig erachtet.

Da das Anwesen Steingasse Nr. 4, anders als die geplante Bebauung innerhalb des Blockinnenbereichs, hinsichtlich seiner Ausgestaltung eindeutig zur sonstigen Bebauung beiderseits der Steingasse zählt, werden für dieses Anwesen, wie auch für die südlich angrenzende Bebauung (Steingasse Nr. 2, Darmstädter Straße Nr. 14) die verschiedenen gestalterischen Festsetzungen, wie sie auch für das Gebiet 1.4 gelten, aus dem „Ursprungsbebauungsplan“ übernommen. Im Bereich der Teilgebiete 1.1 und 1.2 wird dagegen von diesen Regelungen abgesehen. So sollen in diesen Bereichen nämlich Gebäude und Gebäudeteile errichtet werden, die mit zeitgemäßen Gestaltungselementen ausgestattet werden sollen.

Gebiet 1.4

Im „Ursprungsbebauungsplan“ sind die Anwesen Bachgasse Nr. 13 und Nr. 15 aufgrund der ehemals vorhandenen landwirtschaftlichen Nutzungen als „Dorfgebiet“ i. S. d. § 5 BauNVO ausgewiesen. Diese Nutzung wurde zwischenzeitlich aufgegeben und soll auch langfristig nicht mehr aufgenommen werden. Dies zeigt sich allein schon dadurch, dass die ehemals im rückwärtigen Bereich des Anwesens Bachgasse Nr. 15 stehende Scheune zwischenzeitlich niedergelegt wurde und an dieser Stelle zwei Doppelhäuser errichtet wurden (Anwesen Bachgasse Nr. 15A bis 15D). Um auch auf Ebene der Bauleitplanung diesen Sachverhalt klarzustellen, aber auch auf diesen Grundstücken die gleichen Nutzungsmöglichkeiten wie im sonstigen Plangebiet zu eröffnen, werden deshalb auch diese Bereiche an der Bachgasse als „Urbanes Gebiet“ i. S. d. § 6a BauNVO ausgewiesen. Zwar sind im Bebauungsplan „Nördlich der Darmstädter Straße“ die westlich und östlich davon gelegenen Grundstücke als „Mischgebiet“ festgesetzt. Allerdings ist es Ziel der gemeindlichen Planung, auch zur Stärkung dieses ebenfalls zum Ortskernbereich von Bickenbach zählenden Quartierteils, den Eigentümern die Möglichkeit zu eröffnen, ihre Grundstücke wahlweise weitgehend flexibel wohnbaulich oder gewerblich nutzen zu können (ein „Mischgebiet“ zeich-

net sich dagegen durch eine gleichgewichtige Nutzungsmischung aus). Bezüglich des Ausschlusses verschiedener Nutzungen, wie z. B. von Vergnügungsstätten und Tankstellen, wird auf die entsprechenden vorangegangenen Ausführungen verwiesen.

Im „Ursprungsbebauungsplan“ sind für das Teilgebiet 1.4 eine Grundflächenzahl von 0,7 und eine Geschossflächenzahl von 1,4 festgesetzt. Da den Eigentümern dieser Grundstücke auch weiterhin diese bisher bestehenden Nutzungsmöglichkeiten erhalten bleiben sollen, werden diese Maßzahlen aus dem o.g. Bebauungsplan übernommen. Da in diesem Bereich aber bei der Festsetzung dieser Maßzahlen bzw. aufgrund der ausgewiesenen überbaubaren Grundstücksflächen sowie der Grundstückszuschnitte Gebäude erstellt werden können, die über ökonomisch sinnvoll nutzbare Grundrissgestaltungen verfügen, wird die Reduzierung von Grund- und Geschossflächenzahl gegenüber den sonstigen Teilgebieten des Plangebietes (GRZ: 0,8; GFZ: 2,0) aus städtebaulicher Sicht für gerechtfertigt angesehen. Somit kann auch dem Grundsatz des BauGB, schonend und sparsam mit Grund und Boden umzugehen, Rechnung tragen. Diese Maßnahme erscheint aber auch deshalb sinnvoll, da auch für die benachbarten Grundstücke in der Bachgasse der Bebauungsplan „Nördlich der Darmstädter Straße“ – diese sind dort als „Mischgebiet“ festgesetzt - eine Grundflächenzahl von 0,7 und eine Geschossflächenzahl von 1,4 (bei maximal zwei Vollgeschossen) festgesetzt sind.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind in diesem Teilbereich flächig ausgewiesen, wobei sie durch Baugrenzen bzw. entlang der Straßenbegrenzungslinie durch Baulinien näher bestimmt sind.

Da sich dieser Teilbereich auch weiterhin bauplanungsrechtlich an die sonstige Bebauung beiderseits der Bachgasse anpassen soll, werden für diese Teilflächen die detaillierten Regelungen des „Ursprungsbebauungsplanes“ zu Dachform, Dachneigung, Dachfarbe und -material, zu Dachüberständen und Dachöffnungen sowie zu Dachaufbauten, zur Fassaden- und Fenstergestaltung sowie zu Einfriedungen in diesen Änderungsplan übernommen.

7.2 Freiraumplanung

Insbesondere für den Bereich der geplanten Neubebauung wurde ein Freiflächenkonzept erarbeitet, wobei diese Bereiche so ausgestaltet werden sollen, dass die im Untergeschoss vorgesehene Tiefgarage (vgl. hierzu auch Kapitel 6.3) optisch nicht in Erscheinung tritt. So sollen neben allgemein zugänglichen Freibereichen (u. a. Schaffung von Sitzgelegenheiten, Kinderspielplatz) auch wohnungsnahe private Freiflächen (Gärten), die von den Erdgeschosswohnungen aus direkt begehbar sind, vorgesehen werden.

Vor diesem Hintergrund enthält der Bebauungsplanentwurf eine Regelung, wonach die Flächenanteile, die nicht mit Gebäuden oder Nebenanlagen überbaut sind, zu mindestens 60 % als Grünflächen anzulegen und zu unterhalten sind. Zudem ist ein Mindestprozentanteil von 25 % mit Gehölzen zu bepflanzen, die speziell für einen Standort auf einer Tiefgarage geeignet sind. Dabei sieht der Bebauungsplan auch mögliche Standorte für Einzelbäume vor. Von einer fest verorteten Festsetzung der Baumpflanzungen wird allerdings abgesehen, da es der nachfolgenden Objektplanung der Tiefgarage, in enger Abstimmung mit der Freiflächenplanung, überlassen bleiben soll, an welchen Standorten, konstruktionsbedingt, Bäume möglich sind oder nicht. Grundsätzlich wird jedoch festgesetzt, dass mindestens 40 Einzelbäume anzupflanzen und im Bestand zu unterhalten sind. Somit kann durch diese Maßnahmen zum einen ein umfassender Grünflächenanteil in diesem Quartier gewährleistet werden, gleichzeitig kann aber auch die Aufenthaltsqualität erhöht werden. Die Festsetzungen sind dabei hinreichend flexibel, um auf konstruktionsbedingte Gegebenheiten reagieren zu können.

Neben den o. g. Regelungen zur Freiflächengestaltung enthält der Änderungsplan zudem eine Festsetzung, wonach Flachdächer extensiv zu begrünen sind. So kann durch diese Maßnahme auch das lokale Kleinklima positiv beeinflusst werden. Auch tragen diese Begrünungsmaßnahmen wesentlich zur Staubbindung, zur Luftbefeuchtung und zur Kaltluftentstehung und damit zur Förderung der menschlichen Gesundheit und des Wohlbefindens bei. Gleichzeitig können sie das auf den begrünten Dachflächen anfallende Niederschlagswasser puffern und damit zeitversetzt zum Regenereignis abgeben.

Zur Schonung des Bodens und zur Entlastung der Abwasserkanäle soll Niederschlagswasser der begrünten Dachflächen, der Erschließungsflächen und sonstiger befestigter Grundstücksfreiflächen möglichst versickert werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Belange entgegenstehen. Hierzu sind zwei Speicherblockrigolen im Nordwesten des Neubaugrundstückes 64/3 vorgesehen und dieser Bereich entsprechend festgesetzt.

7.3 Verkehrserschließung / Ruhender Verkehr

Die bestehenden Gebäude Steingasse Nr. 2 und Nr. 4 bzw. Darmstädter Straße Nr. 14 können, wie bisher, auch zukünftig von der Steingasse aus angedient werden. Gleiches gilt auch für die Anwesen Bachgasse Nr. 13 bzw. Nr. 15, wobei diese von der Bachgasse aus erschlossen sind. Die Anwesen Bachgasse Nr. 15A bis 15D sind auch weiterhin über die Wegeparzelle Flur 1 Nr. 84/7 an die Bachgasse angebunden.

Die unmittelbar an der Darmstädter Straße gelegene Neubebauung kann direkt von dieser Straße aus erschlossen werden. Zudem können die im rückwärtigen Bereich geplanten Gebäude über eine entsprechende Durchfahrt, die am Westrand der geplanten Straßenrandbebauung vorgesehen ist, mit dem Kfz angedient werden. Dabei ist allerdings geplant, dass nicht sämtliche rückwärtigen Gebäude direkt mit dem Auto angefahren werden können, sodass der wesentliche Teil dieses „Innenbereichs“ Kfz-frei bleibt. Gleichzeitig sollen die südlichen Freibereiche des Teilgebietes 1.2 auch für die Öffentlichkeit zugänglich sein. Deshalb sieht der Bebauungsplan für diese Bereiche eine „Fläche für Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit“ vor. So soll dadurch zudem die Möglichkeit geschaffen werden, dass - zumindest langfristig - über diese Flächen auch die gemeindeeigenen Anwesen Darmstädter Straße Nr. 14 / Steingasse Nr. 2 (in diesen sind verschiedene kulturellen, gesundheitlichen und sozialen Zwecken dienende Einrichtungen untergebracht) sowie ein Spielplatz im Innenbereich erreicht werden können.

Um die aufgrund des geplanten Nutzungskonzeptes benötigten Kfz-Stellplätze in diesem Bereich unterbringen zu können, ist eine Tiefgarage unter den Teilgebieten Nr. 1.1 und 1.2 vorgesehen. Der Flächenbedarf resultiert dabei aus den geplanten Nutzungen und ergibt sich dann aus den Vorgaben der gemeindlichen

Stellplatzsatzung (die genaue Dimensionierung dieser Anlage wird im Rahmen der nachfolgenden Objektplanung ermittelt). Eine Unterbauung öffentlicher Flächen ist nicht vorgesehen. Gemäß Garagenverordnung werden 5 % der geplanten Tiefgaragenstellplätze mit Elektroladestationen ausgestattet.

An der Darmstädter Straße sind ergänzend öffentliche Parkplätze für Kurzzeitparker vorgesehen und im Bebauungsplan entsprechend festgesetzt.

Um dabei diese bauliche Maßnahme im Hinblick auf die entsprechenden Bestimmungen des § 19 BauNVO errichten zu können, enthält der Bebauungsplan eine Regelung, wonach die festgesetzte Grundfläche mit baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück unterbaut wird, bis zu einer Grundflächenzahl von 0,9 überschritten werden darf.

In Anlehnung an die entsprechenden Bestimmungen des § 17 Abs. 2 BauNVO sind verschiedene, im Bebauungsplan getroffene bauplanungsrechtliche Festsetzungen i. S. d. § 9 Abs. 1 BauGB als „ausgleichende Maßnahmen“ getroffen:

- Ein Mindestprozentsatz der Grundstücksfreiflächen ist als Grünfläche anzulegen und zu unterhalten, wobei anteilmäßig in diesen Bereichen Gehölze anzupflanzen sind, die zur Bepflanzung eines Tiefgaragendaches geeignet sind. Darüber hinaus müssen mindestens 40 Einzelbäume, die ebenfalls für diese besonderen Standortbedingungen geeignet sind, verwendet werden.
- Flachdächer sind, mit Ausnahme von Dachterrassen extensiv zu begrünen.

Diese Maßnahmen können gesamtheitlich dazu beitragen, die Aufenthaltsqualitäten im Bereich der Freiflächen der Neubebauung zu verbessern und zur Steigerung der des Wohnwertes beizutragen. Darüber hinaus kann, durch die „Verbanung“ der Kfz von Bewohnern, Gastronomie Gästen und Kunden der Einzelhandelsbetriebe in die Tiefgarage somit der überwiegende Teil der Freiflächen von Kfz-Verkehr freigehalten werden. Damit können autofreie, fußgängerfreundliche Freiflächen gewonnen werden, die somit sowohl den Bewohnern als auch der Allgemeinheit (Ausweisung einer „Fläche für Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit“) als uneingeschränkt begehbare Zonen zur Verfügung stehen. Das gleiche Ziel kann mit der Ausweisung eines öffentlich zugänglichen Freibereichs, auf dem zudem ein Kinderspielplatz vorgesehen ist, erreicht werden.

Da die zukünftigen Zu-/Ausfahrten der Tiefgarage unmittelbar auf die Darmstädter Straße (B 3) und damit auf eine klassifizierte Straße münden, wurde im Rahmen dieses Planverfahrens eine verkehrstechnische Untersuchung erstellt, um nachzuweisen, dass der daraus resultierende Kfz-Verkehr nicht zu Beeinträchtigungen des Verkehrsflusses im Bereich der Darmstädter Straße führt.

Die verkehrstechnische Untersuchung des Büros Habermehl & Follmann mit Stand vom 29.11.2016, aktualisiert 2019, zeigt folgende Ergebnisse:

- Das werktägliche Neuverkehrsaufkommen der geplanten Entwicklungsmaßnahme beträgt gemäß Schriftreihe Heft 42 der Hessischen Straßen- und Verkehrsverwaltung ca. 845 Kfz/24h.
- In der maßgebenden Spitzenstunde (Abendspitze) ist ein Neuverkehrsaufkommen von 57 Pkw-E/h im Zielverkehr und von 52 Pkw-E/h im Quellverkehr zu erwarten.
- Die Dimensionierungsbelastungen für den Prognosehorizont 2030 berücksichtigen neben dem Neuverkehrsaufkommen auch einen allgemeinen Prognosezuschlag im klassifizierten Straßennetz von 5 %.
- Der vorfahrtsregelte Anschluss der Tiefgarage an die B3 ist leistungsfähig. Im Zuge der Hauptrichtung (B3) ist eine sehr gute Qualitätsstufe des Verkehrsablaufs (QSV = A) zu erwarten. Für die Ausfahrt der Tiefgarage ist eine befriedigende Verkehrsqualität (QSV = B) zu erwarten.
- Die Einrichtung zusätzlicher Abbiegespuren im Zuge der B3 ist aufgrund des geringen Neuverkehrsaufkommens nicht erforderlich.
- ***Der Nachweis der verkehrlichen Erschließung der geplanten Entwicklungen an die B3 ist gewährleistet.***

Die Verkehrstechnische Untersuchung liegt der Begründung als Anlage bei.

8. Umweltbericht

Wie bereits in Kap. 2 erläutert, regelt § 13a BauGB, dass Bebauungspläne, die für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, für die Nachverdichtung oder für andere Maßnahmen der Innenentwicklung aufgestellt werden, in einem beschleunigten und von bestimmten Pflichten entlasteten Verfahren durchgeführt werden können. So unterliegen solche Bebauungspläne, deren Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO weniger als 20.000 m² umfasst, keiner förmlichen Umweltprüfung.

Vor diesem Hintergrund wird deshalb gemäß § 13 Abs. 3 BauGB bei diesem 1. Änderungsplan von der Durchführung einer Umweltprüfung im Sinne des § 2 Abs. 4 BauGB, von der Angabe, welche Arten umweltbezogener Informationen vorliegen sowie von der Erstellung einer zusammenfassenden Erklärung gemäß § 10a Abs. 1 BauGB abgesehen.

9. Eingriff und Ausgleich

Gemäß § 1a Abs. 2 BauGB ist bei der Änderung eines Bebauungsplanes hinsichtlich der bauleitplanerischen Abwägung in der Regel u.a. auch die Vermeidung und der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft zu berücksichtigen, wobei zu ermitteln ist, inwieweit die auf der Grundlage der Planung ermöglichten Eingriffe ausgeglichen werden können.

Wie bereits unter Pkt. 2 und Pkt. 6 dieser Begründung dargelegt, erfolgt dieses Aufstellungsverfahren nach den Vorgaben des § 13a BauGB. So gelten nach § 13a Abs. 2 Ziffer 4 BauGB Eingriffe in Natur und Landschaft, die aufgrund der Aufstellung oder Änderung eines Bebauungsplanes der Innenentwicklung mit einer Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO von unter 20.000 m² zulässig sind, als bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt. Hieraus ergibt sich, dass in diesen Fällen sowohl die Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich als auch eine Ausgleichsverpflichtung entfällt.

Da dieser Änderungsplan die o.g. Voraussetzungen erfüllt, wird dieses Planverfahren deshalb gemäß § 13a BauGB ohne Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung durchgeführt.

10. Artenschutz

Aufgrund der Vegetationsausstattung, die weite Teile des Plangebietes zu Beginn des Planverfahrens (2016) aufwiesen, wurde durch das Büro Ökoplanung, Dr. Fritz, Darmstadt zwischen Januar 2017 und August 2017 ein Fachbeitrag „Artenschutz“ erstellt. Im Rahmen der Erhebungen wurde dabei das Vorkommen verschiedener Vogelarten ermittelt, die im Plangebiet brüteten oder die es zur Nahrungssuche nutzten. Dabei wurden einzelne Vogelarten festgestellt, deren Erhaltungszustand unzureichend oder sogar schlecht ist, wie z. B. der Gartenrotschwanz. Zudem wurden verschiedene Fledermausarten ermittelt. Im Bereich eines ehemaligen Schwimmbeckens wurden zwei Wasserfrösche kartiert.

Zur Schaffung eines ausreichenden artenschutzrechtlichen Ausgleichs wird die „Dreiecksfläche“ am Nordwestrand der zukünftigen Bauflächen (diese grenzen an die südlichen Grundstücksgrenzen der Anwesen Bachgasse Nr. 15 A - D und Nr. 19 an) als „Fläche für die Erhaltung und das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern“ festgesetzt. Dabei sind abgängige Gehölze durch einheimische und standortgerechte Gehölze zu ersetzen. Ansonsten ist die gesamte Fläche - soweit nicht bereits vorhanden - vollständig mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen (Erläuterung: selbstverständlich unter Einhaltung des pflanzenökologisch gebotenen Mindestpflanzabstandes). Jegliche Eingriffe sowie die Nutzung der Flächen als Lager- und Baustelleneinrichtungsbereich sind unzulässig. Zusätzlich zum Bestand sind in diesem Bereich zwei ältere Bäume (Mindeststammumfang 50 cm) anzupflanzen, da ältere und größere Bäume eine wesentlich bessere Aneignungsfähigkeit für Vögel bieten als Jungpflanzungen.

Für die Bereiche, die mit der Tiefgarage unterbaut werden sollen, wird eine Auswahlliste mit für einen solchen Standort geeigneten Baum- und Straucharten, Pflanzen für Hecken sowie geeignete Stauden in den Plan aufgenommen. Zugleich wird eine Mindestanzahl an anzupflanzenden Einzelbäumen vorgeschrieben. Darüber hinaus enthält der Bebauungsplan eine Regelung, wonach ein Ge-

bäudeabriss ausschließlich im Oktober und November erfolgen darf, da dann auch die Jungfledermäuse ihre Quartiere verlassen haben. Ist ein Abriss außerhalb dieser Zeit geplant, darf dieser lediglich unter der Aufsicht einer Umweltbaubetreuung erfolgen.

Als weitere Maßnahmen sind u.a. festgesetzt:

- Vorhandene Einzelbäume sind während der Bauphase durch geeignete Maßnahmen gemäß DIN 18920 zu schützen.
- An den zu erhaltenden Einzelbäumen sind mindestens drei Nisthilfen für den Gartenrotschwanz anzubringen und zu unterhalten.
- Je Gebäude ist mindestens ein Quartierstein für Fledermäuse in die Hauswand oder ein Quartier-Dachziegel anzubringen. Je Gebäude ist mindestens ein Niststein für Vögel in die Hauswand oder ein Niststein-Dachziegel anzubringen.
- Die Rodung von Bäumen und Sträuchern sowie Maßnahmen zur Baufeldfreiräumung und -vorbereitung dürfen nur zwischen 01. Oktober und 28./29. Februar erfolgen.
- Am Grenzverlauf des Teilgebietes 1.2 ist um die gerodete Fläche eine mind. 300 m² große berankte Zaunanlage zur Wahrung artenschutzrechtlicher Belange (als Ersatz für die ursprünglich vorgesehene Fassadenbegrünung an der Bestandsbebauung des Gebietes 1.3) anzulegen, bei welcher die nachbarschaftsrechtliche Ortsüblichkeit eingehalten wird.
- Anlage einer Anpflanzfläche an der Grenze zum Flurstück Nr. 86/2 mit Heckenrosen (*Rosa canina*). Zusätzlich ist auf der Fläche eine hochstämmige Wildbirne (*Pyrus pyraeaster* - Holzbirne) anzupflanzen und im Bestand dauerhaft zu unterhalten.
- Für die Außenbeleuchtung dürfen ausschließlich insektenfreundliche Lampen und Leuchtmittel verwendet werden.

Aufgrund der derzeitigen Nutzung sind nach den Erkenntnissen des Artenschutzgutachters keine weiteren ergänzenden Maßnahmen zum Artenschutz notwendig.

11. Schalltechnische Untersuchung

Zur Ermittlung, inwieweit aufgrund der Immissionssituation durch Verkehrslärm (Darmstädter Straße) schallschützende Maßnahmen innerhalb des Plangebietes erforderlich sind, wurde im Mai 2020 durch das Büro KREBS+KIEFER FRITZ AG, Darmstadt eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt. Dabei wurden auch die Verkehrszahlen aus dem „Nachweis der verkehrlichen Erschließung“ (vgl. hierzu auch Kap. 7.3) des Büros Habermehl+Follmann Ingenieurgesellschaft mbH, Rodgau herangezogen.

Resultierend aus den Verkehrsbelastungen der Darmstädter Straße werden die Orientierungswerte der DIN 18 005 für Urbane Gebiete um bis zu 5 dB(A) am Tag und bis zu 8 dB(A) während des Nachtzeitraums überschritten. Somit können tags Werte von bis zu 65 dB(A) und nachts bis zu 58 dB(A) erreicht werden. Da diese Werte deutlich unterhalb der gemäß Umweltbundesamt als gesundheitsgefährdend eingestuften Lärmpegel von 70 dB(A) liegen, insbesondere in den Nachtstunden, werden die nachfolgend aufgeführten passiven Schallschutzmaßnahmen für ausreichend erachtet, um im Bereich des Plangebietes gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu schaffen. So wird zwar das Planungsziel so ausgerichtet, dass im Bereich der Gebäude die Orientierungswerte der DIN 18 005 für Mischgebiete durch die geplanten passiven Schallschutzmaßnahmen eingehalten werden können. Gleichzeitig werden im Rahmen der Abwägung, in diesen Bereichen auch Wohnnutzungen zuzulassen, auch die Grenzwerte der 16. BImSchVO einbezogen. Diese liegen dabei für Mischgebiete bei 64 dB(A) am Tag und 54 dB(A) nachts. Dies bedeutet hinsichtlich dieser Grenzwerte eine gutachterlich ermittelte Überschreitung von 1 dB(A) am Tag und von 4 dB(A) bei Nacht. Vor diesem Hintergrund werden die ermittelten Überschreitungen hingenommen, insbesondere aufgrund der erheblichen Nachfrage nach neuen Wohnbauflächen im Rhein-Main-Gebiet und damit auch in Bickenbach. So kann als städtebaulicher Grund zudem angeführt werden, dass durch

diese bauliche Maßnahme eine innerörtliche zentral gelegene und gut durch den ÖPNV angebundene Brachfläche reaktiviert werden kann, wobei zudem die Möglichkeit, Einzelhandels- und Gastronomiebetriebe anzusiedeln, zur Erreichung des gemeindlichen Ziels beitragen kann, den Ortskernbereich von Bickenbach langfristig zu stärken. Auch stellt das Interesse der Gemeinde, diese Grundstücke; die sowohl im Flächennutzungsplan als auch im Regionalplan 2010 als Siedlungsfläche ausgewiesen sind, einen wesentlichen städtebaulichen Belang dar, um in diesem Bereich, bei Durchführung der gutachterlich vorgeschlagenen Schallschutzmaßnahmen, ausreichende Wohnverhältnisse schaffen zu können. (die jeweiligen Beurteilungspegel in den einzelnen Geschossen, insbesondere im Bereich der Bebauung unmittelbar an der Darmstädter Straße, können den Anlagen 3.x.1 bzw. 3.x.2 der schalltechnischen Untersuchung entnommen werden).

Aktive Schallschutzmaßnahmen zum Schutz vor Verkehrslärm sind aufgrund der Innerortslage städtebaulich nicht denkbar.

Im Ergebnis ist durch die Verwendung geeigneter Außenbauteile (Außenwände, Fenster und Türen, Rollladenkasten und sonstige Einrichtungen) sicherzustellen, dass das jeweils erforderliche resultierende Schalldämm-Maß des Außenbauteils eingehalten wird. Dadurch können bei geschlossenem Fenster der Nutzung entsprechende Innenschallpegel erzielt werden. Da der Schallschutz bei geöffnetem Fenster weitestgehend verlorengelht, ist in den regulär ausschließlich am Tag genutzten schutzbedürftigen Räumen dieser Sachverhalt unproblematisch, da ein Stoßlüften jederzeit möglich ist. Zum Schutz des Nachtschlafs ist im Nachtzeitraum allerdings durch den Einsatz schallgedämmter Lüftungseinrichtungen in Schlafräumen sicherzustellen, dass eine ausreichende Frischluftzufuhr ermöglicht wird. Diese Maßnahmen sind dabei innerhalb der südlichen Teilbereiche des Plangebietes notwendig (vgl. hierzu die entsprechenden Festsetzungen „Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche - Außenbauteile“). Im nördlichen Teil des Plangebietes ist eine Stoßlüftung ausreichend, sodass hier zusätzliche Lüftungseinrichtungen nicht zwingend erforderlich sind.

Zudem sind in einem entsprechend dimensionierten Grundstücksstreifen entlang der Darmstädter Straße Maßnahmen zum Schutz der Außenwohnbereiche vor Verkehrslärm erforderlich. So ist in diesem Bereich die Anordnung von Außenwohnbereichen (Balkone, offene Loggien u. ä.) an den zur Darmstädter Straße hin orientierten Fassenden im 1. und 2. Obergeschoss nicht zulässig. Die Errichtung von entsprechend gegen den Verkehrslärm abgeschirmten Gebäudeteilen, wie z.B. ein verglaster Wintergarten, ist ebenso wie eine mit einer massiven Brüstung abgeschirmte Dachterrasse dagegen durchaus möglich.

Der Bebauungsplan enthält diesbezüglich die in der Untersuchung vorgeschlagenen Maßnahmen zum Schallschutz als entsprechende Festsetzungen i. S. d. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB.

Die genauen Bearbeitungsgrundlagen, Arbeitsgrundsätze und die Vorgehensweise sowie letztendlich die Untersuchungsergebnisse können dabei der Schalltechnischen Untersuchung entnommen werden, die der Begründung als Anlage beiliegt.

Um auch für die im rückwärtigen Bereich des Grundstücks Flur 1 Nr. 64/3 (Gebiet 1.2) zulässigen Gebäude einen umfassenden Schallschutz gegenüber der Darmstädter Straße gewährleisten zu können, enthält der Bebauungsplan eine Festsetzung gemäß § 9 Abs. 2 BauGB, wonach diese Gebäude erst dann bezogen werden dürfen, wenn das Gebäude innerhalb der straßennahen Bereiche (Gebiet 1.1.) auf seiner gesamten Länge als mit Fenstern geschlossener Baukörper in der notwendigen Höhe errichtet wurde. Somit kann unterbunden werden, dass die Gebäude im Teilgebiet 1.2 – ohne den straßennahen Gebäuderiegel – dann weitgehend ungeschützt dem von der Darmstädter Straße ausgehenden Verkehrslärm ausgesetzt wären.

12. Öffentlicher Personennahverkehr

Das Plangebiet befindet sich in fußläufig zumutbarer Entfernung zu den beiden RMV-Bushaltestellen „August-Bebel-Straße“ (diese liegen auf Höhe des Anwesens August-Bebel-Straße Nr. 16). Sie werden von der Buslinie BE2 (Hähnlein /

Bickenbach-Bahnhof) angedient. Zudem verkehrt in diesem Bereich - allerdings lediglich am Samstag - die Buslinie 8N (Hähnlein Neue Schule / Jugenheim).

13. Ver- und Entsorgung

13.1 Elektrizität

Die bereits bebauten Grundstücke sind an die in der Darmstädter Straße, in der Steingasse bzw. in der Bachgasse verlegten Versorgungsleitungen angeschlossen. Auch die Neubebauung kann durch eine entsprechende Erweiterung des Versorgungsnetzes ausreichend mit elektrischer Energie versorgt werden. Versorgungsträger ist das Gruppen- Gas und Elektrizitätswerk Bergstraße AG (GGEW) in Bensheim, das auch die Planung übernimmt.

13.2 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung des Planänderungsbereiches erfolgt, wie bereits derzeit, durch das Gruppen-Gas- und Elektrizitätswerk Bergstraße AG (GGEW) in Bensheim.

In der Darmstädter Straße, in der Steingasse und in der Bachgasse sind entsprechend dimensionierte Leitungen verlegt, die die dort vorhandene Bebauung mit Trink-, Brauch- und Löschwasser versorgen. Auch die zusätzlich ermöglichte Bebauung im „Innenbereich“ des Planänderungsgebietes kann an die vorgenannte Leitung in der Darmstädter Straße angeschlossen werden.

Da die durch diesen Änderungsplan im Bereich des Grundstücks Flur 1 Nr. 64/3 zulässigen Gebäude lediglich eine „geringfügige Siedlungsflächenerweiterung“ im Sinne der „Arbeitshilfe zur Berücksichtigung wasserwirtschaftlicher Belange in der Bauleitplanung“ darstellen, wird auf die Erstellung weiterer wasserwirtschaftlicher Nachweise im Rahmen dieses Änderungsverfahrens verzichtet. Diese Einschätzung erfolgt auch im Hinblick darauf, da die benachbarten Grundstücke bzw. die innerhalb des Planänderungsbereiches gelegenen Gebäude bereits an die in den o.g. Straßen verlegten Wasserleitungen angeschlossen sind und über diese ausreichend mit Trink-, Brauch- und Löschwasser versorgt werden können.

13.3 Entwässerung

Die im Plangebiet vorhandenen Gebäude sind bereits an die in der Darmstädter Straße, in der Bachgasse und in der Steingasse verlaufenden Abwasserkanäle angeschlossen.

Zwischenzeitlich liegt für den Bereich der Neubebauung ein Niederschlagswasser-Beseitigungskonzept vor, erstellt durch das Büro Brandt-Gerdes-Sitzmann, Darmstadt. Dabei wurde untersucht, inwieweit eine Versickerung von anfallendem Niederschlagswasser im Plangebiet möglich ist. Ein Nachweis, dass der Boden zumindest in Teilbereichen von seiner Beschaffenheit her versickerungsfähig ist, wurde im Rahmen von Probebohrungen als Bestandteil der geotechnischen Untersuchungen erbracht.

Das Konzept sieht vor, 2 Versickerungsanlagen mit ausreichendem Abstand zur Bausubstanz anzuordnen, um so eine potentielle Gefährdung der Bausubstanz von vornherein zu vermeiden. In Frage kommen hierfür nur die später in Privatbesitz befindlichen Gartenflächen des Neubaugebietes 1.2.

Aufgrund der Lage des Plangebietes in einem Wasserschutzgebiet III ist vor einer Versickerung eine entsprechende Behandlung des Niederschlagswassers erforderlich.

Die Niederschlagsentwässerung des Plangebietes bei einem Starkregenereignis lässt sich gemäß der geltenden Vorschriften sicherstellen.

Geplant ist das Niederschlagswasser der begrünten Dachflächen, Balkonen/Terrassen sowie der Wege und Grünanlagen über der Tiefgarage bis zu einem rechnerischen 30-jährlichen Niederschlagsereignis zu fassen und über Rohrleitungen einer Vorreinigung zu zuführen. In dieser Vorreinigung wird das Niederschlagswasser über Sedimentationsvorgänge vor gereinigt und anschließend rohrgebunden in eine unterirdische Versickerungsanlage geleitet. Mit dieser Vorreinigung werden die Grenzwerte für das Einleiten von Niederschlagswasser ins Grundwasser einer Trinkwasserschutzzone IIIB eingehalten. Die Versicke-

rungsanlagen inklusive des Retentionsraumes auf den begrünten Dächern besitzen ein ausreichendes Volumen, um ein rechnerisch 30-jährliches Niederschlagsereignis zu fassen.

Damit wird das Niederschlagswasser zeitweise zwischengespeichert und versickert anschließend Richtung Grundwasser.

Die beiden Versickerungsflächen sind im Bebauungsplan festgesetzt.

Gemäß der Stellungnahme des Abwasserverbandes Bickenbach, Seeheim-Jugenheim kann es ohne eine Ertüchtigung der Verbandskläranlage bei Realisierung der Baumaßnahme zu Überschreitungen der Grenzwerte kommen. Allerdings ist geplant, eine 4. Reinigungsstufe zu errichten. Die Genehmigung für diesen Ausbauabschnitt, der sich ausschließlich auf das bisherige Kläranlagengelände beschränkt, wird kurzfristig erteilt werden.

14. Kennzeichnung

Gemäß eines Auszugs aus dem „Abschlussprogramm Kommunale Altlastenbeseitigung - Ortsbesichtigung Altstandorte“ des Da-Di-Werkes, welcher der Stellungnahme des Kreisausschusses des Landkreises Darmstadt-Dieburg beiliegt, handelt es sich bei dem folgenden, im Plangebiet liegenden Anwesen um einen Altstandort:

- Bachgasse Nr. 15:
Gebäudereinigung (Abmeldung: März 2008), (Anmerkung: der rückwärtige Grundstücksbereich wurde vor einigen Jahren mit zwei Doppelhaushälften bebaut.)

15. Nachrichtliche Übernahme anderer gesetzlicher Vorschriften

Das Plangebiet liegt in der Trinkwasserschutzzone III B der Hessenwasser GmbH & Co. KG. Vor diesem Hintergrund übernimmt der Bebauungsplan die Lage des Schutzgebietes.

Daneben wird die Lage einzelner Kulturdenkmäler und eine Gesamtanlage an der Steingasse nachrichtlich übernommen.

16. Regelungen des Städtebaulichen Vertrages

Mit dem Projektträger wird ein ergänzender städtebaulicher Vertrag abgeschlossen, in dem Maßnahmen zur Realisierung des Vorhabens verbindlich geregelt sind. Insbesondere folgende Regelungen werden getroffen:

- Schaffung von 10 mietpreisreduzierten Wohnungen
- Herstellung der öffentlichen Verkehrsfläche - Kurzzeitparker
- Herstellung und allgemeine Zugänglichkeit des Kinderspielplatzes

17. Hinweise

In den Bebauungsplan sind Hinweise aufgenommen worden, um planungsrelevante Informationen zum besseren Verständnis und zur Beachtung zur Verfügung zu stellen.

18. Städtebauliche Daten

Geltungsbereich des Bebauungsplans ca. 11.317 m²

davon:

Urbanes Gebiet ca. 11.100 m²

Gebiete 1.1., 1.2 und 1.3: ca. 7.405 m²

Gebiet 1.4: ca. 3.705 m²

Verkehrsfläche/Parkplätze ca. 207 m²

19. Kosten und Finanzierung

Die Gemeinde ist nicht Kostenträger dieses Planungsvorhabens. Die Gemeinde hat zur Kostentragung eine entsprechende Vereinbarung mit dem Projektträger, der „Schlossallee Bickenbach Verwaltungs GmbH & Co. KG“ mit Sitz in Bensheim geschlossen.

20. Bodenordnung

Es soll ein Bodenordnungsverfahren in Form einer vereinfachten Umlegung durchgeführt werden.

Anlagen:

Bestandskarte

Fachbeitrag Artenschutz
Aktualisierung des Fachbeitrages Artenschutz

Konzept zur Niederschlagswasserbeseitigung
1. Änderung zum Konzept zur Niederschlagswasser

Nachweis der verkehrlichen Erschließung

Schalltechnische Untersuchung