

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.

Mit Schreiben vom 03.06.2020 (Az.: RPDA – Dez. III 31.2-93 d 52.06/1-2020/1, Dok.-Nr.: 2020/467837) hat das Regierungspräsidium Darmstadt mitgeteilt, dass kein Abweichungsverfahren durchgeführt wird, da die beabsichtigte Planung keinen Verstoß gegen das Ziel Z3.4.1-9 des Regionalplanes Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplanes 2010 darstellt.

Allerdings ist es Aufgabe der Gemeinde, abzuwägen, inwieweit die (theoretisch) mögliche Nachverdichtung mit den schutzwürdigen Interessen der Eigentümer vereinbar ist. Dies ist insbesondere im Hinblick auf das städtebauliche Konzept, welches dem Bebauungsplan zugrunde liegt, gegeben. So werden durch den entlang der Darmstädter Straße geplanten Gebäudekomplex die nördlichen Teilflächen des Plangebietes von dem von der Darmstädter Straße ausgehenden Verkehrslärm umfassend abgeschirmt und somit weitgehend ungestörte Innenbereiche geschaffen. Diese können aufgrund der notwendigen Begrünungsmaßnahmen mit an diesen speziellen Standort (Tiefgaragendach) angepassten Gehölzen dazu beitragen, die Aufenthaltsqualität zu verbessern und den Wohnwert zu steigern. Dies ist allerdings auch in den der Darmstädter Straße zugewandten Teilbereichen des o. g. straßennahen Gebäudes aufgrund der umfassenden

schallschützenden Maßnahmen gegeben. Zudem können die überwiegenden Freiflächenanteile des Innenbereichs vom Kfz-Verkehr freigehalten werden. Somit werden autofreie, fußgängerfreundliche Freiflächen gewonnen, die sowohl den Bewohnern als auch - in Teilbereichen - der Allgemeinheit als uneingeschränkt begehbare Zonen zur Verfügung stehen. Auch die Möglichkeit, durch die entsprechende Ausweisung überbaubarer Grundstücksflächen i. V. m. den Regelungen zum Maß der baulichen Nutzung ermöglicht die Entwicklung moderner Grundrissgestaltungen, die dem heutzutage gewünschten Wohnstandard gerecht werden. So können auch bei Errichtung überwiegend kleinerer Wohneinheiten - die letztendlich die vorgenannten Dichtewerte bedingen – durch den einzelnen Wohnungen direkt zugeordnete Freibereiche (kleinere Gärten im EG, Loggien und Balkone mit angrenzenden begrünten Flachdachzonen in den OGs) wohnungsnahe Bereiche zum Aufenthalt im Freien geschaffen werden., die letztendlich ebenfalls die hohe Dichte der Wohneinheiten rechtfertigen und „ausgleichen“. Gleichzeitig ist in die Abwägung einzustellen, dass diese Maßnahme dazu beitragen kann, die erhebliche Nachfrage nach neuem Wohnraum auch im Rhein-Main-Gebiet und damit auch in Bickenbach zu decken. Zudem kann angeführt werden, dass durch diese Maßnahme möglichst vielen Bewohnern die Möglichkeit gegeben werden soll, diese innerörtliche, zentral gelegene und gut durch den ÖPNV angebundene Wohnlage nutzen zu können

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. **Im Erdgeschoss an der Darmstädter Straße ist zur Sicherung der Lebensmittelversorgung für den Ortskern ein kleinflächiger Nahversorgungsmarkt vorgesehen.** 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

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 angeeignet 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 südwestlichen Freizeitebenen 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, über die eine kleinere Grünfläche sowie ein sowie ein Spielplatz 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 ge-

planten 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 (insgesamt 9 Stück; Möglichkeit für Nachrüstung ist gegeben).

An der Darmstädter Straße sind ergänzend ca. 8 neue öffentliche Parkplätze für Kurzzeitparker vorgesehen und im Bebauungsplan entsprechend festgesetzt.

Die Andienung des Nahversorgers ist von der Darmstädter Straße aus vorgesehen, unmittelbar westlich der Tiefgaragenzufahrt. Hierauf wird im Bebauungsplan hingewiesen.

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, Gastronomiegästen 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 – auf Teilbereichen - der Allgemeinheit (Ausweisung einer „Fläche für Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit“) als uneingeschränkt begehbbare Zonen zur Verfügung stehen. Das gleiche Ziel kann mit der Ausweisung eines öffentlich zugänglichen Freibereichs, auf dem zudem ein Kinderspielplatz vorgesehen ist, erreicht werden.

Für die Neubebauung sind zentrale Fahrradabstellflächen vor jedem Hauseingang und im Untergeschoss vorgesehen.

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 Schrifreihe 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.