

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.: PB60006-P
Bearbeitet: Dezember 2016

Inhaltsverzeichnis

1. Ziel und Zweck der Planung.....	3
2. Bebauungsplan der Innenentwicklung	4
3. Übergeordnete Planungen, Fachplanungen	4
3.1 Regionalplan Südhessen 2010	4
3.2 Flächennutzungsplan.....	6
3.3 Denkmalschutz	6
4. Bestehendes Baurecht	7
5. Bestandsbeschreibung	9
6. Planung	12
6.1 Art und Umfang der baulichen Nutzung	12
6.2 Freiraumplanung.....	17
6.3 Verkehrserschließung / Ruhender Verkehr	18
7. Umweltbericht.....	21
8. Eingriff und Ausgleich.....	21
9. Öffentlicher Personennahverkehr	22
10. Ver- und Entsorgung	22
10.1 Elektrizität	22
10.2 Wasserversorgung.....	23
10.3 Abwasserbeseitigung.....	23
11. Altflächen	24

Anlagen:

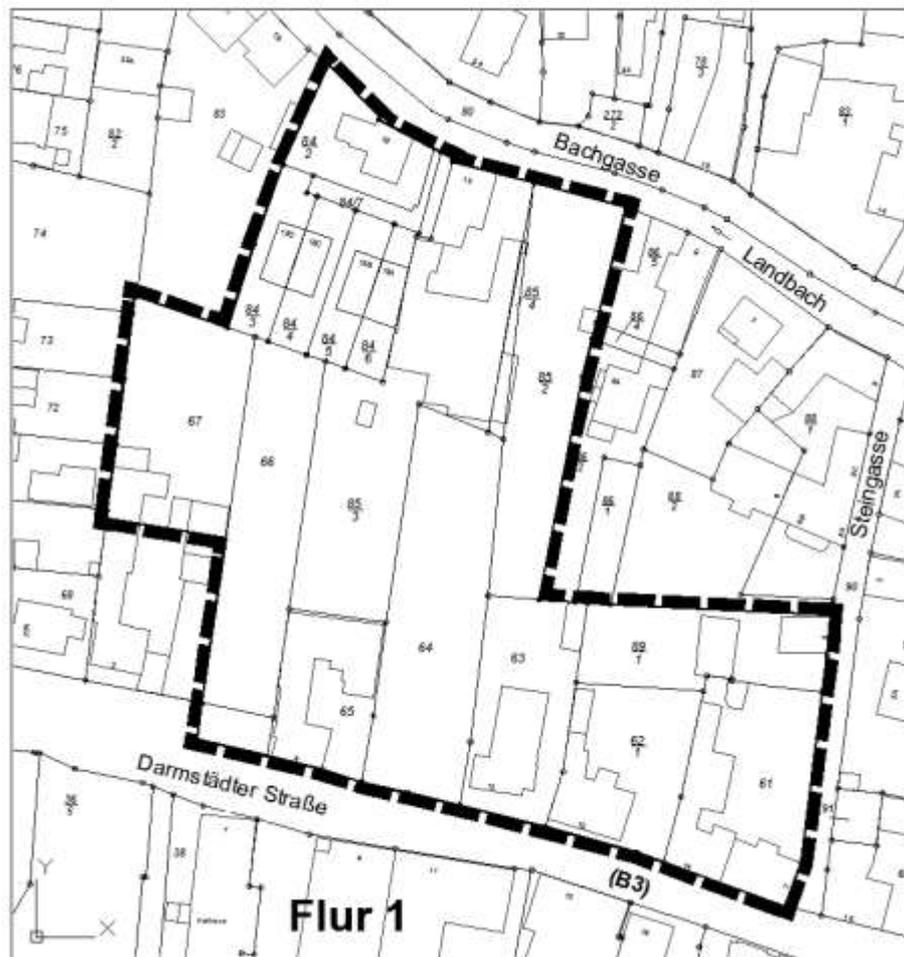
Wasserwirtschaftliche Stellungnahme

Nachweis der verkehrlichen Erschließung

1. Ziel und Zweck der Planung

Durch diesen Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen dafür geschaffen werden, um im rückwärtigen Bereich der Anwesen Darmstädter Straße Nr. 6, 10 und 12 bzw. der in diesem Bereich an die Darmstädter Straße angrenzenden Grundstücke Flur 1 Nr. 64 und 66 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, Büros, Gastronomie, Wohnen) untergebracht werden sollen. Der erforderliche Stellplatzbedarf wird in einer Tiefgarage nachgewiesen, die im Bereich dieser Gebäude errichtet wird.

Abb. 1 Katatster mit Geltungsbereich



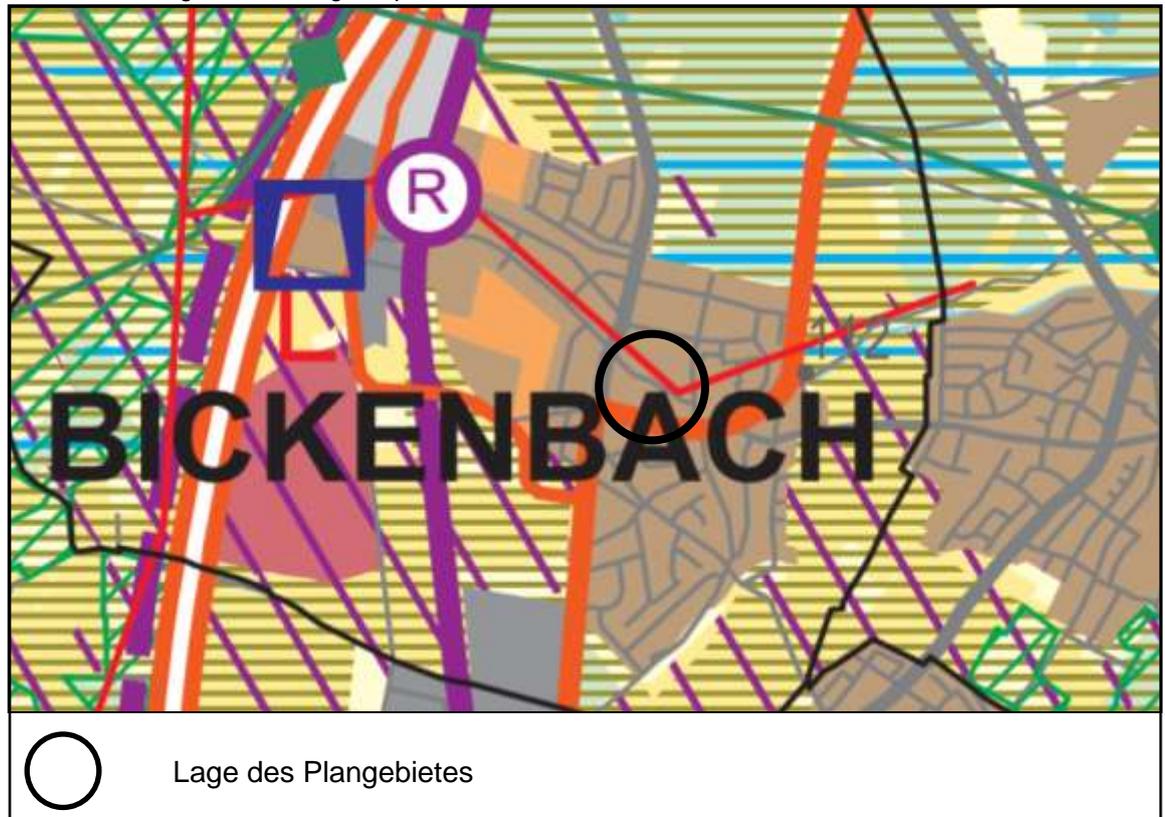
2. Bebauungsplan der Innenentwicklung

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

3. Übergeordnete Planungen, Fachplanungen

3.1 Regionalplan Südhessen 2010

Abb. 2 Auszug aus dem Regionalplan Südhessen 2010



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 schieneengebundenen ÖPNV vorzusehen.

Zudem gehört die Gemeinde Bickenbach zur 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 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)).

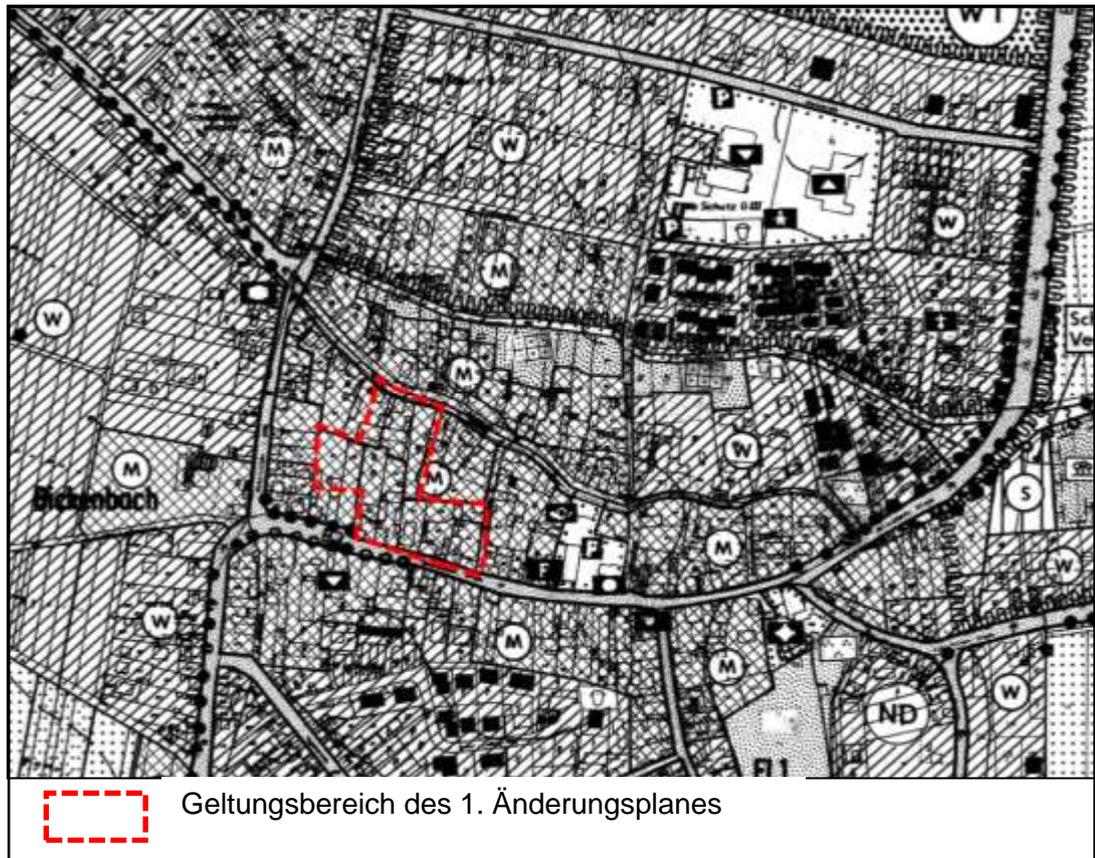
Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 1,1 ha. Nach dem Bebauungsplan zugrundeliegenden Nutzungskonzept sind in der Bebauung entlang der Darmstädter Straße ausschließlich in den oberen Geschossen (ab 1. OG) Wohnungen und Büros vorgesehen (Gebiet 1). Im Gebiet 2 sind dagegen ausschließlich Wohngebäude geplant.

Dabei sollen gesamtheitlich in den beschriebenen Gebieten Nr. 1 und Nr. 2 ca. 50 Wohneinheiten entstehen. Darüber hinaus wird im Teilgebiet 1.1 von insgesamt 7 Wohneinheiten und im Teilgebiet 2.1 von einer Wohneinheit ausgegangen. Somit können im gesamten Planänderungsbereich etwa 58 Wohneinheiten/ha entstehen.

Somit können die vorgenannten regionalplanerischen Dichtewerte im Bereich des Planänderungsgebietes eingehalten werden.

3.2 Flächennutzungsplan

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



Der Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan der Gemeinde Bickenbach stellt das Quartier zwischen Darmstädter Straße, August-Bebel-Straße, Bachgasse und Steingasse als „Gemischte Baufläche“ dar. Gemäß § 13a Abs.2 Ziffer 2 wird der Flächennutzungsplan zu gegebener Zeit im Wege der Berichtigung entsprechend angepasst.

3.3 Denkmalschutz

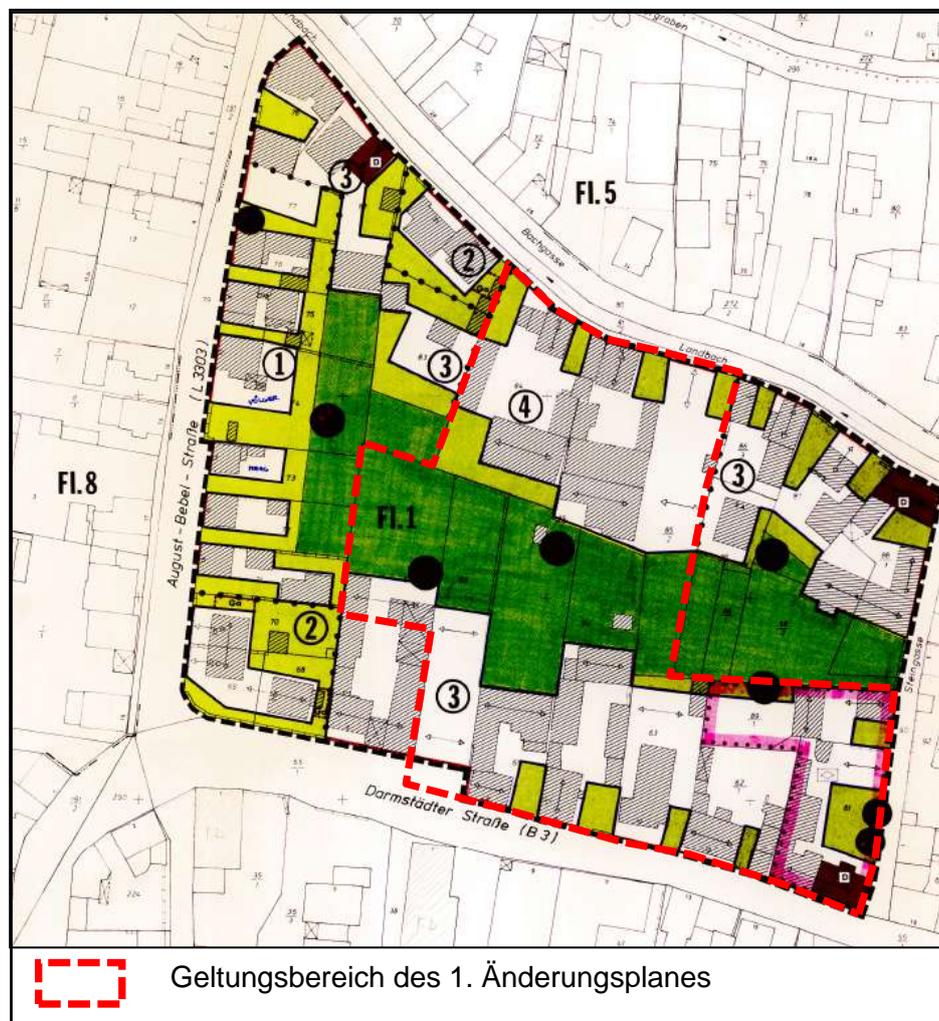
In der Denkmaltopographie, Kulturdenkmäler in Hessen, Landkreis Darmstadt-Dieburg ist das Anwesen Steingasse Nr. 2 als Kulturdenkmal aufgenommen. Grund dafür ist, dass dieses zweigeschossige Fachwerkhaus mit Krüppelwalm-dach das ehemalige Wohnhaus einer Hofreite des 18. Jahrhunderts darstellt. Um 1750 wurde es zu einem Schulhaus umgenutzt, 1902 erhielt es seine heutige

Gestalt. Aus dieser Zeit stammen die geschlitzten Zierleisten mit Schwelle und Traufe und den profilierten Fensterverkleidungen. Die raumprägende Wirkung im Straßenbild verstärkt den Denkmalwert dieses für die Ortsgeschichte wichtigen Gebäudes.

Hinsichtlich der Berücksichtigung der denkmalschützerischen Aspekte bei der Entwicklung der Neubebauung an der Darmstädter Straße wird auf die entsprechenden Ausführungen im Kap. 6.1 (Planung) verwiesen.

4. Bestehendes Baurecht

Abb. 4 Auszug aus dem Bebauungsplan „Nördlich der Darmstädterstraße“ mit Geltungsbereich der 1. Änderungsplanung



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.

Die innerhalb des Planänderungsbereiches liegenden Grundstücke, die unmittelbar an die Darmstädter Straße angrenzen, sind – 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 der vorgenannten Grundstücke an der Darmstädter Straße bzw. das nördlich an das Anwesen Steingasse Nr. 4 angrenzende Grund-

stück Flur 1 Nr. 88/2 sind zusammenhängend als „Private Grünfläche – Garten“ festgesetzt.

Die Anwesen Bachgasse Nr. 13 und Nr. 15 sowie die straßennahen Bereiche des zwischen den Anwesen Bachgasse Nr. 9 und Nr. 13 gelegenen Grundstücks Flur 1 Nr. 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 ausgewiesen. 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 unter Einhaltung einer Grundflächenzahl von 0,7 und einer Geschossflächenzahl von 1,4 errichtet werden.

Neben den o. g. verschiedenen bauplanungsrechtlichen Regelungen enthält der 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 Einfriedigungen getroffen.

5. Bestandsbeschreibung

Der Planänderungsbereich gehört zu einem innerörtlichen Quartier, das im Süden durch die Darmstädter Straße (B 3), im Westen durch die August-Bebel-Straße, im Norden vom Landbach bzw. von der Bachgasse und im Osten durch die Steingasse begrenzt wird.

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 Dienst-

leistungsbetrieben. Dabei sind diese Grundstücke (Darmstädter Straße Nr. 6, 10 und 12 sowie 14 bzw. Steingasse Nr. 2) mit ein- und zweigeschossigen Gebäuden bebaut, wobei teilweise auch das Dachgeschoss ausgebaut ist. Einzelne dieser Gebäude (Anwesen Darmstädter Straße Nr. 6, 10 und 12), in denen u. a. augenscheinlich eine Metzgerei bzw. ein Gastronomiebetrieb untergebracht waren, stehen mittlerweile leer. Die rückwärtigen Grundstücksbereiche stellen sich als Hausgärten mit Baumbestand dar, deren Nutzung aber ebenfalls aufgegeben wurde. Das ehemals auf dem Grundstück Flur 1 Nr. 64 vorhandene Gebäude wurde zwischenzeitlich niedergelegt. Auf dieser Fläche hat sich eine Brache entwickelt. Die Grundstücke Flur 1 Nr. 66 und Nr. 67 werden ausschließlich gärtnerisch genutzt, wobei auch diese über einen umfassenden Gehölzbestand verfügen.

In den beiden Anwesen Darmstädter Straße Nr. 14 bzw. Steinweg 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 ein ambulanter Pflegedienst. Die Grundstücksfreiflächen dienen als Stellplätze für Kfz, wobei diese mit mehreren Großbäumen überstanden sind.

Bei dem Anwesen Steingasse Nr. 4 handelt es sich um ein kleineres zweigeschossiges Wohngebäude, welches giebelständig zur Straße und unmittelbar an der Straßenbegrenzungslinie errichtet wurde. Im rückwärtigen Grundstücksbereich steht – quer zum Hauptgebäude - eine Scheune. Die zwischen diesen Gebäuden und der Steingasse gelegenen Hofflächen sind befestigt. Die rückwärtigen Freiflächen stellen sich als Hausgarten dar. Da das Wohngebäude bereits seit mehreren Jahren leer steht, unterliegt der Garten allerdings keiner ersichtlichen Nutzung mehr.

Auf den beiden 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. Das ehemals

im rückwärtigen Bereich des Anwesens Bachgasse Nr. 15 stehende Gebäude wurde vor einigen Jahren niedergelegt. Die Fläche wurde neu parzelliert, sodass in diesen Bereichen zwei Doppelhäuser errichtet wurden, die über eine eigenständige Wegeparzelle (Grundstück Flur 1 Nr. 84/7) an die Bachgasse angebunden sind.

Die Grundstücke Flur 1 Nr. 85/2 und 85/4 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 ein mediterranes Fast-Foot-Restaurant 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, wie auch die nördlich an diese Straße angrenzenden Gebäude, 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 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 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.

6. Planung

6.1 Art und Umfang der baulichen Nutzung

Gebiet 1 und 1.1

Die Grundstücke an der Darmstädter Straße werden - mit Ausnahme der Anwesen Darmstädter Straße Nr. 14 bzw. Steingasse Nr. 2 - sowohl in Anpassung an die entsprechenden Regelungen des „Ursprungsbebauungsplanes“ als auch im Hinblick auf die dort geplanten Nutzungen als „Mischgebiet“ im Sinne des § 6

BauNVO festgesetzt. Dabei sind in den jeweiligen Erdgeschosszonen zumeist u.a. Einzelhandels- sowie Gastronomiebetriebe und in den oberen Geschossen dagegen überwiegend Wohnungen vorgesehen. Um auch langfristig die infrastrukturelle Ausstattung des Ortskernbereichs gewährleisten zu können, werden, um einen Anreiz zur Ansiedlung solcher Nutzungen zu schaffen, Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke zugelassen.

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 in der Hauptsache 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 Mischgebiet 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. Zudem können derartige Anlagen heutzutage nur noch wirtschaftlich sein, wenn sie im Zusammenhang mit einem Wartungstrakt, einer Waschhalle oder einem Shop mit Imbiss betrieben werden. Angesichts der hierfür erforderlichen Flächengrößen und der Notwendigkeit, dass dann sämtliche dieser Einrichtungen auch für die Befahrbarkeit von Lkw auszulegen wären, ist das Plangebiet für derartige Nutzungen ungeeignet. Diese Einschätzung erfolgt aber auch im Hinblick darauf, dass dann in verstärktem Umfang Mehrverkehr in

den Ortskernbereich von Bickenbach gezogen wird, welches aus städtebaulicher Sicht ebenfalls nicht wünschenswert ist.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden 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 eine Arkade entstehen soll, die dem Fußgänger eine vom öffentlichen Straßenraum abgesetzte sichere Fußwegführung eröffnet. Zudem ist an der Südwestecke des Planänderungsbereiches ein aufgeständerter Gebäudeteil geplant, 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 dieser überbaubaren Grundstücksflächen dürfen Gebäude mit maximal drei Vollgeschossen errichtet werden, wobei – auf der Grundlage des politisch abgestimmten städtebaulichen Entwurfs - eine Grundfläche von maximal 1.500 m² und eine Geschossfläche von maximal 4.500 m² nicht überschritten werden darf.

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. Um dabei 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 Neubebauung 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 Bebauung, die in ihrem Verlauf entlang der Darmstädter Straße ein har-

monisches Straßenbild gewährleistet, wird eine abweichende Bauweise festgesetzt, die es gestattet, entlang der Darmstädter Straße Gebäude zu errichten, deren Länge mehr als 50 Meter beträgt.

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 und an dieser Stelle zwei Doppelhäuser errichtet wurden. Um auch auf Ebene der Bauleitplanung diesen Sachverhalt klarzustellen, werden deshalb auch diese Bereiche an der Bachgasse, wie auch die westlich und östlich davon gelegenen Grundstücke, als „Mischgebiet“ i. S. d. § 6 BauNVO ausgewiesen.

Im Ursprungsbebauungsplan sind für das Teilgebiet 1.1 eine Grundflächenzahl von 0,7 und eine Geschossflächenzahl von 1,4 festgesetzt. Da auch weiterhin diese baulichen Nutzungsmöglichkeiten für diesen Teilbereich bestehen bleiben sollen, aber auch im Hinblick darauf, dass der Gebäudebestand bauplanungsrechtlich abgesichert ist, werden diese Regelungen zum Maß der baulichen Nutzung in diesen 1. Änderungsplan übernommen. Vor diesem Hintergrund ist aus städtebaulicher Sicht diese geringfügige Überschreitung der Obergrenze für Mischgebiete gemäß § 17 Abs. 2 BauNVO durchaus gerechtfertigt.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind 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. Von einer entsprechenden Übernahme für die o.g. Neubebauung entlang der Darmstädter

Straße bzw. im „Innenbereich“ dieses Quartiers wird dagegen abgesehen, da in diesen Bereichen Gebäude und Gebäudeteile errichtet werden sollen, die hinsichtlich ihrer Ausgestaltung mit modernen Gestaltungselementen ausgestattet werden sollen.

Gebiet 2 und 2.1

Die im rückwärtigen Bereich der Anwesen Darmstädter Straße Nr. 6, 10 und 12 bzw. der Grundstücke Flur Nr. 64 und 66 geplante Neubebauung wird als „Allgemeines Wohngebiet“ gemäß § 4 BauNVO ausgewiesen (Gebiet 2). Um aber auch dort zukünftig ein störungsfreies Wohnen gewährleisten zu können, werden die in § 4 Abs. 2 BauNVO genannten Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sowie die in § 4 Abs. 3 BauNVO genannten Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen ausgeschlossen. Hinsichtlich der speziellen Gründe, die für den Ausschluss dieser Nutzungen sprechen, kann auf die entsprechenden vorgenannten Ausführungen zum Nutzungsausschluss im Teilgebiet Nr. 1 verwiesen werden. Anreize zur Ansiedlung von sozialen und gesundheitlichen Nutzungen sind im Unterschied zu Gebiet Nr. 1 im allgemeinen Wohngebiet jedoch nicht vorgesehen, weshalb diese Nutzungen ausgeschlossen werden.

Innerhalb des Gebietes 2 werden einzelne flächig ausgewiesene überbaubare Grundstücksflächen festgesetzt, die durch Baugrenzen näher bestimmt sind. Eine vollständige Bebauung der einzelnen „Baufenster“ wird allerdings aufgrund der Ausweisung einer Grundflächenzahl von 0,4 unterbunden. So dürfen maximal 40 % der Baugrundstücksflächen mit den zulässigen Gebäuden bebaut werden. Um auch in diesem Bereich eine mehrgeschossige Bebauung zu ermöglichen, setzt der Bebauungsplan maximal zwei Vollgeschosse fest. Um dabei eine ökonomisch sinnvolle Ausnutzung beider Geschosse zu ermöglichen, wird zudem eine Geschossflächenzahl von 0,8 ausgewiesen.

Da das Anwesen Steingasse Nr. 4 (Gebiet Nr. 2.1), anders als die geplante Bebauung innerhalb des Blockinnenbereichs, hinsichtlich seiner Ausgestaltung ein-

deutig 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 aus dem „Ursprungsbebauungsplan“ übernommen.

6.2 Freiraumplanung

Insbesondere für den Bereich der geplanten Neubebauung wurde ein Freiflächenkonzept erarbeitet, wobei die Freibereiche 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) aber auch wohnungsnah 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, inwieweit, konstruktionsbedingt, Bäume möglich sind oder nicht. Grundsätzlich wird jedoch festgesetzt, dass je angefangener 200 m² Grünfläche ein Einzelbaum anzupflanzen und im Bestand zu unterhalten ist. 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 Bindungen reagieren zu können.

Abb. 5 Freiraumplanung mit möglichen Standorten für Einzelbäume sowie Zuwegungen und Platzsituationen



Neben den o. g. Regelungen zur Freiflächengestaltung enthält der Änderungsplan zudem eine Festsetzung, wonach bei der Errichtung von Flachdächern diese Dachflächen extensiv zu begrünen sind. Durch diese Maßnahme wird das lokale Kleinklima positiv beeinflusst. Auch tragen diese Begrünungsformen 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 Dachflächen anfallende Niederschlagswasser puffern und damit zeitversetzt zum Regenereignis abgeben.

6.3 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. Die im rückwärtigen Bereich geplante Neubebauung wird über entsprechende Durchfahrten, die am Ost- bzw. Westrand der geplanten Straßenrandbebauung vorgesehen und im Bebauungsplan als „Durchfahrt / Durchgang“ ausgewiesen sind, mit dem Kfz angedient. Dabei ist allerdings geplant, dass die einzelnen Gebäude nicht direkt mit dem Auto angefahren werden können, Vielmehr kann über die vorgenannten Durchfahrten ausschließlich die Zu- bzw. Ausfahrt der in diesem Bereich geplanten Tiefgarage erreicht werden, sodass der wesentliche Teil dieses „Innenbereichs“ Kfz-frei bleibt.

Um die aufgrund des geplanten Nutzungskonzeptes benötigten Kfz-Stellplätze in diesem Bereich unterbringen zu können, ist eine Unterbauung der im Planbild als Teilgebiet Nr. 1 und Nr.2 gekennzeichneten Bereiche mit der o.g. Tiefgarage vorgesehen. Der Flächenbedarf resultiert dabei aus den geplanten Nutzungen, weshalb gemäß der Vorgaben der gemeindlichen Stellplatzsatzung ca. 150 Stellplätze mit ihren Zufahrten erforderlich sind (die genaue Dimensionierung dieser Anlage wird im Rahmen der nachfolgenden Objektplanung ermittelt).

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 1,0 überschritten werden darf.

Da die zukünftige Zu-/Ausfahrt der Tiefgarage unmittelbar auf die Darmstädter Straße (B 3) und damit auf eine klassifizierte Straße mündet, 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. Zudem sollte bestimmt werden, ob lediglich eine gemeinsame Ein-/Ausfahrt (ggf. mit Ampelregelung) vorgesehen werden soll oder aber jeweils getrennt geführte Ein-/Ausfahrten aus verkehrsplanerischer Sicht sinnvoll sind.

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

- Das werktägliche Neuverkehrsaufkommen der geplanten Entwicklungsmaßnahme gemäß Schriftreihe Heft 42 der Hessischen Straßen- und Verkehrsverwaltung beträgt ca. 400 Kfz/24h.
- In der maßgebenden Spitzenstunde (Abendspitze) ist ein Neuverkehrsaufkommen von 24 Pkw-E/h im Zielverkehr und 22 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 ein sehr gute Qualitätsstufe des Verkehrsablaufs (QSV = A) zu erwarten. Für die Ausfahrt der Tiefgarage ist eine befriedigende Verkehrsqualität (QSV = C) zu erwarten.
- Die Einrichtung zusätzlicher Abbiegespuren im Zuge der B3 ist aufgrund des geringen Neuverkehrsaufkommens nicht erforderlich.
- ***Die äußere verkehrliche Erschließung der geplanten Entwicklungen an die B3 ist sichergestellt.***

Die Verkehrstechnische Untersuchung liegt der Begründung als Anlage bei.

Diese Untersuchung geht dabei von einem gewerblich genutzten Flächenanteil von ca. 500 m² aus (Gastronomie, Einzelhandel, Büro). Da ggf. aber auch derart genutzte Flächen in einem Umfang von bis zu 1.000 m² entstehen könnten, wurde vonseiten des Gutachters nachträglich auch dieser Planfall analysiert. Danach werden sich jedoch die zu erwartenden Verkehrsmengen (ca. 430Kfz/Tag) je Stunde, und damit auch während der Spitzenstunden - resultierend aus dem nur geringen zusätzlichen gewerblich nutzbaren Flächenanteil lediglich marginal erhöhen (in den Spitzenstunden von bisher 24 bzw. 22 Kfz auf dann 25 Kfz im Zielverkehr und weiterhin 22/h im Quellverkehr). Somit wird gutachterlich davon ausgegangen, dass auch bei diesen Verkehrsmengen ein ordnungsgemäßer Verkehrsablauf im Bereich der Tiefgaragenein-/ausfahrt gewährleistet werden kann

bzw. dass es zu keinen Beeinträchtigungen des Verkehrsflusses auf der B3 (Darmstädter Straße) kommen wird.

7. 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- und umweltbezogene Informationen vorliegen sowie von der Erstellung einer zusammenfassenden Erklärung gemäß § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen.

8. Eingriff und Ausgleich

Gemäß § 1a Abs. 2 BauGB ist auch 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.

9. Öffentlicher Personennahverkehr

Das Plangebiet befindet sich in fußläufig zumutbarer Entfernung zu mehreren RMV-Bushaltestellen. Diese befinden sich im südlichen Teilabschnitt der August-Bebel-Straße, die von den Buslinien K51 (Hähnlein/Bickenbach-Bahnhof) bzw. 669 (Bickenbach/Alsbach/Bensheim/Heppenheim) angedient werden. Zudem verkehrt in diesem Bereich die Buslinie 8N (Darmstadt-Eberstadt/Hähnlein). Eine weitere Bushaltestelle befindet sich auf Höhe des Rathauses in der Darmstädter Straße, die von der o.g. Buslinie 669 angefahren wird.

10. Ver- und Entsorgung

10.1 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 die e-netz Südhessen GmbH & Co. KG in Darmstadt, die auch die Planung übernimmt.

10.2 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 ermöglichte Bebauung lediglich eine „geringfügige Siedlungsflächenerweiterung“ im Sinne der „Arbeitshilfe zur Berücksichtigung wasserwirtschaftlicher Belange in der Bauleitplanung“ darstellt, wird auf die Erstellung 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.

10.3 Abwasserbeseitigung

Die im Plangebiet vorhandenen Gebäude sind bereits an die in der Darmstädter Straße, in der Bachgasse und in der Steingasse verlaufenden Abwasserkanäle angeschlossen. Aufgrund der geplanten Tiefgarage ist eine Rückhaltung der im Bereich der Neubebauung anfallenden Niederschlagswasser (Teich, Zisterne) nicht möglich. Deshalb wird aus tiefbautechnischer Sicht vorgeschlagen, das anfallende Niederschlagswasser über Rigolen auf den Grundstücken selbst zu versickern. Die detaillierten Planungen werden dann im Rahmen der jeweiligen Bauantragsverfahren durchgeführt.

Eine wasserrechtliche Stellungnahme des Ingenieurbüro Quintel GmbH & Co.KG aus Alsbach-Hähnlein bestätigt, dass das anfallende Schmutzwasser aus dem

Projektbereich der Mischwasserkanalisation der Gemeinde Bickenbach in der Darmstädter Straße zugeleitet werden kann. Die Nutzung der vorhandenen Anschlüsse ist möglich, im Vorfeld sollte jedoch eine Begutachtung des Zustandes durchgeführt werden.

Anfallendes Oberflächenwasser kann nicht in die öffentliche Kanalisation eingeleitet werden. Hier ist eine Versickerung auf dem Grundstück notwendig. Bei einer angedachten Flächenversiegelung von ca. 80% ergibt dies bei den zurzeit zu erwartenden Bodenverhältnissen, die eine Versickerung nach DWA A 138 zulassen, ein Rigolenvolumen von ca. 300 m³. Das Volumen kann entweder zentral oder dezentral geschaffen werden.

Eine Versickerung oder eine mögliche Einleitung bedürfen einer Erlaubnis, die bei der zuständigen Wasserbehörde auf Basis der Merkblätter DWA A 138 und DWA M 153 zu beantragen ist.

11. Altflächen

Informationen über Altstandorte, Altablagerungen, Altlasten, Verdachtsflächen oder sonstige Boden- bzw. Grundwasserverunreinigungen innerhalb des Plangebietes oder im Bereich der benachbarten Grundstücke sind nicht bekannt.

12. Städtebauliche Daten

Geltungsbereich des Bebauungsplans	11.148,04 m ²
davon:	
Allgemeines Wohngebiet	4.203,94 m ²
(überbaubare Fläche)	2.816,16 m ²
(nicht überbaubare Fläche)	1.387,78 m ²
Mischgebiet	6.889,77 m ²
(überbaubare Fläche)	5.074,36 m ²
(nicht überbaubare Fläche)	1.869,74 m ²

Fläche für Kurzzeitparker

130,00 m²

Beratung - Planung - Bauleitung - Projektsteuerung

**Ingenieurbüro,
Quintel** GmbH & Co. KG

Kanalisation
Wasserversorgung
Straßenbau



M.Sc., Dipl.-Ing (FH) L. Quintel (Beratender Ingenieur)
Dipl.-Ing. (FH) A. Quintel

Ingenieurbüro Quintel GmbH&Co.KG • Hähnleiner Straße 1 D • 64665 Alsbach-Hähnlein

Fon: 06257 / 3784

Fax: 06257 / 7695

e-mail: info@ibsq.de

Bickenbach Schloßallee GmbH&Co.KG
Burgstraße 29

64625 Bensheim

Sparkasse Darmstadt
IBAN DE27 5085 0150 0042 0002 72
BIC HELADEFIDAS

USI-ID: DE 255098239

q

28.11.2016

**Gemeinde Bickenbach Darmstädter Straße, B-Plan Änderungsverfahren hier:
wasserrechtliche Stellungnahme**

Sehr geehrte Damen und Herren,

das anfallende Schmutzwasser aus dem Projektbereich kann der Mischwasserkanalisation der Gemeinde Bickenbach in der Darmstädter Straße zugeleitet werden. Nutzung der vorhandenen Anschlüsse ist möglich, im Vorfeld sollte jedoch eine Begutachtung des Zustandes durchgeführt werden.

Anfallendes Oberflächenwasser kann nicht in die öffentliche Kanalisation eingeleitet werden. Hier ist eine Versickerung auf dem Grundstück notwendig. Bei einer angelegten Flächenversiegelung von ca. 80% ergibt dies bei den zurzeit zu erwartenden Bodenverhältnissen, die eine Versickerung nach DWA A 138 zulassen, ein Rigolen-volumen von ca. 300 m³. Das Volumen kann entweder zentral oder dezentral geschaffen werden.

Alternativ könnte noch eine Ableitung des Oberflächenwassers in die Bachgasse geprüft werden.

Eine Versickerung oder eine mögliche Einleitung bedürfen einer Erlaubnis, die bei der zuständigen Wasserbehörde auf Basis der Merkblätter DWA A 138 und DWA M 153 zu beantragen ist.

Wir hoffen Ihnen mit den Erläuterungen gedient zu haben und stehen für etwaige Rückfragen gerne zur Verfügung.

Mit freundliche Grüßen

L. Quintel