

## **Bebauungsplan „Nördlich der Darmstädter Straße, 1. Änderung“**

Behandlung der Anregungen aus der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 sowie aus der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 27.12.2016 bis 27.01.2017

### **A Die nachfolgend aufgeführten Träger öffentlicher Belange haben keine Stellungnahme abgegeben:**

1. Wasserverband Hessisches Ried, Biebesheim
2. Hessenwasser GmbH & Co. KG, Groß-Gerau
3. E-Netz Südhessen GmbH & Co. KG, Darmstadt
4. Botanische Vereinigung für Naturschutz, Wettenberg
5. BUND Landesverband Hessen e.V., Frankfurt a.M.
6. Deutsche Gebirgs- und Wandervereine, Weilrod
7. Hessische Gesellschaft für Ornithologie und Naturschutz, Echzell
8. Naturschutzbund Deutschland, Wetzlar
9. Schutzgemeinschaft Deutscher Wald, Wiesbaden-Biebrich
10. Landesjagdverband Hessen e.V., Bad Nauheim
11. Verband Hessischer Fischer e.V., Wiesbaden

### **B Die nachfolgend aufgeführten Träger öffentlicher Belange haben keine Anregungen vorgebracht:**

1. Darmstadt-Dieburger Nahverkehrsorganisation (DADINA)  
(Schreiben vom 16.01.2017)
2. Rhein-Main-Verkehrsverbund GmbH (RMV) (Schreiben vom 17.01.2017)
3. Gruppengas und Elektrizitätswerk Bergstraße AG (GGEW)  
(Schreiben vom 17.01.2017)

### **C Die nachfolgend aufgeführten Träger öffentlicher Belange haben Anregungen und Hinweise zu der Planung vorgebracht.**

#### **1 Hessen Mobil, Straßen- und Verkehrsmanagement, Darmstadt vom 18.01.2016**

- 1.1 Hessen Mobil weist darauf hin, dass die zukünftige verkehrliche Erschließung des Plangebietes unter den getroffenen Annahmen des vorliegenden Verkehrsgutachtens als gesichert angesehen werde.

**Eine Beschlussfassung erübrigt sich.**

- 1.2 Gegen den Straßenbaulastträger bestünden keine Ansprüche auf die Durchführung von Schutzmaßnahmen aufgrund des Bundes-Immissionsschutzgesetzes.

**Beschluss PLU:**

Der Hinweis von Hessen Mobil, wonach keine Ansprüche auf die Durchführung von Schutzmaßnahmen aufgrund des Bundesimmissionsschutzgesetzes bestehen würden, wird zur Kenntnis genommen.

Abstimmungsergebnis: JA: 7 NEIN: 0 ENTH.: 0

- 1.3 Das freizuhaltende Lichtraumprofil für die B 3 betrage nach den einschlägigen Richtlinien 4,50 m und sei einzuhalten.

Erläuterung:

Durch die geplanten Gebäude wird die Fahrbahn der B 3 (Darmstädter Straße) nicht überbaut.

**Beschluss PLU:**

Der Hinweis von Hessen Mobil, wonach das freizuhaltende Lichtraumprofil für die B 3 einzuhalten sei, wird zur Kenntnis genommen. Da allerdings die Fahrbahn der B 3 nicht mit den geplanten Gebäuden überbaut wird, ergeben sich keine Konsequenzen für die Planung.

Abstimmungsergebnis: JA: 7 NEIN: 0 ENTH.: 0

**2 Schreiben der Deutschen Telekom Technik GmbH, Bad Kreuznach vom 23.01.2017**

- 2.1 Die Deutsche Telekom Technik GmbH weist darauf hin, dass im Plangebiet Leitungen der Telekom verlaufen würden.

Erläuterung:

Die Telekomleitungen liegen ausschließlich innerhalb der Darmstädter Straße, der Steingasse sowie der Bachgasse. Von diesen zweigen dann die entsprechenden Hausanschlussleitungen auf die einzelnen Grundstücke ab.

**Beschluss PLU:**

Der Hinweis der Deutschen Telekom Technik GmbH, wonach sich im Plangebiet Telekommunikationslinien der Telekom befinden würden, wird zur Kenntnis genommen. Da auf den Grundstücken, auf denen eine Neubebauung vorgesehen ist, die entsprechenden Hausanschlussleitungen mit der Durchführung der Baumaßnahme zurückgebaut bzw. für die geplanten Neubauten nach deren Fertigstellung entsprechende Hausanschlussleitungen neu verlegt werden, ergeben sich keine Konsequenzen für die Planung.

Abstimmungsergebnis: JA: 7 NEIN: 0 ENTH.: 0

- 2.2 Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen sei das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ zu beachten. Danach müsse sichergestellt werden, dass durch Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und die Erweiterung der Leitungen der Telekom nicht behindert werde.

Erläuterung:

In den straßenrandnahen Bereichen setzt der Bebauungsplan keine Baumpflanzungen fest.

**Beschluss PLU:**

Der Hinweis der Deutschen Telekom Technik GmbH, wonach bei geplanten Baumpflanzungen das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ zu beachten sei, wird zur Kenntnis genommen. Da der Bebauungsplanentwurf aber in den straßenrandnahen Bereichen keine anzupflanzenden Bäume festsetzt, ergeben sich keine Konsequenzen für die Planung.

Abstimmungsergebnis: JA: 7 NEIN: 0 ENTH.: 0

**3 Schreiben des Kreisausschusses des Landkreises Darmstadt-Dieburg vom 17.01.2017**

- 3.1 Der Kreisausschuss des Landkreises Darmstadt-Dieburg weist darauf hin, dass das Vorhaben innerhalb der Zone III B des Trinkwasserschutzgebietes zum Schutz des „Wasserwerkes Allmendfeld“ der Hessenwasser GmbH & Co. KG liege.

Erläuterung:

In der Schutzzone III B sind u. A. Betriebe und Anlagen, die radioaktive Stoffe abstoßen, Friedhöfe oder Kläranlagen verboten. Die geplante Bebauung ist dagegen zulässig.

**Beschluss PLU:**

Der Hinweis des Kreisausschusses des Landkreises Darmstadt-Dieburg, wonach das Plangebiet innerhalb der Zone III B des Trinkwasserschutzgebietes zum Schutz des „Wasserwerkes Allmendfeld“ der Hessenwasser GmbH & Co. KG liege, wird zur Kenntnis genommen. Da die geplante Bebauung aber gemäß der entsprechenden Schutzgebietsverordnung zulässig ist, ergeben sich keine Konsequenzen für die Planung.

Abstimmungsergebnis: JA: 7 NEIN: 0 ENTH.: 0

- 3.2 Aufgrund der Lage des Plangebietes an einem Gewässer müssten Anlagen an Gewässern so unterhalten und betrieben werden, dass Gewässerunterhaltungsarbeiten oder gefahrenabwehrende Maßnahmen nicht erschwert werden.

Erläuterung:

Im Norden grenzt das Plangebiet an die Bachgasse und damit auch an den dortigen Wasserlauf (Landbach) an.

**Beschluss PLU:**

Der Hinweis des Kreisausschusses des Landkreises Darmstadt-Dieburg, wonach Anlagen an Gewässern so zu unterhalten und zu betreiben seien, dass Gewässerunterhaltungsarbeiten oder gefahrenabwehrende Maßnahmen nicht erschwert werden, wird zur Kenntnis genommen. Da aber die gewässernahen Bereiche beiderseits des Wasserlaufs in der Bachgasse (Landbach) nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegen und somit auch weiterhin ein freier Zugang von der Bachgasse aus möglich ist, ergeben sich keine Konsequenzen für die Planung.

Abstimmungsergebnis: JA: 7 NEIN: 0 ENTH.: 0

- 3.3 Der Kreisausschuss des Landkreises Darmstadt-Dieburg weist darauf hin, dass das Vorhaben im räumlichen Geltungsbereich des „Grundwasserbewirtschaftungsplanes Hessisches Ried“ liege. Insbesondere im Hinblick auf die Vermeidung von Gebäudeschäden seien bei der Standortwahl und der Bauweise die Gefahren durch grundwasserbedingte Setzungen infolge Austrocknung und Schrumpfung von Bodenschichten mit setzungsempfindlichen organischen Bestandteilen oder Vernässungen durch zu hohe Wasserstände zu berücksichtigen.

**Beschluss PLU:**

In den Bebauungsplanentwurf wird ein Hinweis aufgenommen, wonach das Vorhaben im räumlichen Geltungsbereich des „Grundwasserbewirtschaftungsplanes Hessisches Ried“ liegt, weshalb im Hinblick auf die Vermeidung von Gebäudeschäden bei der Standortwahl und der Bauweise die Gefahren durch grundwasserbedingte Setzungen infolge Austrocknung und Schrumpfung von Bodenschichten mit setzungsempfindlichen und organischen Bestandteilen oder Vernässungen durch zu hohe Grundwasserstände zu berücksichtigen sind.

Abstimmungsergebnis: JA: 7 NEIN: 0 ENTH.: 0

- 3.4 Da geplant sei, anfallendes Niederschlagswasser mittels Rigolen zu versickern, müsse vorab geprüft werden, ob eine Versickerung auf den Grundstücken möglich ist.

**Beschlussvorschlag:**

In den Bebauungsplanentwurf wird ein Hinweis aufgenommen, wonach vor Errichtung der zulässigen Hochbauten die Versickerungsfähigkeit der im Plangebiet anstehenden Böden gutachterlich zu prüfen ist. Ein entsprechendes Gutachten ist vor dem Satzungsbeschluss vorzulegen.

**Beschlussempfehlung des PLU-Ausschusses:**

Der Änderungsantrag der SPD-Fraktion wird angenommen.

Siehe Beschlussfassung unter TOP 4.1

- 3.5 Der Kreisausschuss des Landkreises Darmstadt-Dieburg weist darauf hin, dass im Geltungsbereich des Bebauungsplanes eine ausreichende Löschwasserversorgung notwendig sei. Da einige Gebäude einen größeren Abstand als 50 m von der öffentlichen Verkehrsfläche hätten, seien Durchgänge und Aufstellflächen entsprechend zu dimensionieren. Für das Gebiet 1 könnten keine entsprechenden Angaben getroffen werden, da keine Geschossflächenzahl festgesetzt sei.

Erläuterung:

Im Gebiet 1 wird keine Geschossflächenzahl, sondern als absolute Zahl, die maximal zulässige Geschossfläche festgesetzt. In einem Gespräch mit dem Kreisbrandinspektor konnte geklärt werden, da drei Vollgeschosse und ein Staffelgeschoss zugelassen werden, dass die gleichen Löschwassermengen wie im Gebiet 2 notwendig und ausreichend sind.

**Beschluss PLU:**

Der Hinweis des Kreisausschusses des Landkreises Darmstadt Dieburg, dass eine ausreichende Löschwasserversorgung gewährleistet sein müsse, wird zur Kenntnis genommen. Da allerdings nach Auskunft des Gruppen Gas und Elektrizitätswerks Bensheim eine ausreichende Versorgung des Plangebietes mit Löschwasser gegeben ist, ergeben sich keine Konsequenzen für die Planung. Da zudem bereits im Vorfeld der Planung Lage und Dimensionierung der Rettungswege mit der Abteilung Brandschutz des Kreisausschusses des Landkreises Darmstadt-Dieburg abgestimmt wurden, ergeben sich auch diesbezüglich keine Konsequenzen für die Planung.

Abstimmungsergebnis: JA: 7 NEIN: 0 ENTH.: 0

- 3.6 Die Untere Denkmalschutzbehörde weist darauf hin, dass aus denkmalschutzrechtlicher Sicht erhebliche Bedenken geltend gemacht würden. So befänden sich die Anwesen Darmstädter Straße Nr. 14 sowie Steingasse Nr. 2 und 4 im Bereich einer denkmalgeschützten Gesamtanlage. Zudem sei das Vorderhaus Steingasse Nr. 2 als Kulturdenkmal eingestuft. Deshalb werde die geplante Tiefgarageneinfahrt auf der Westseite des Anwesens Darmstädter Straße Nr. 14/Steingasse Nr. 2 als auch die geplante Tiefgarage selbst sehr kritisch gesehen, da sie in direktem Anschluss an das Scheunengebäude des Anwesens Steingasse Nr. 4 angrenzen würden. So könnten diese Gebäude bei der Bauausführung gefährdet werden. Gegen die geplante Neubebauung entlang der Darmstädter Straße und hinsichtlich der Bebauung in dem grünen Blockinnenbereich würden denkmalschutzrechtliche Bedenken dagegen zurückgestellt.

Erläuterung:

Gemäß § 11 HBO darf bei der Errichtung von baulichen Anlagen die Standsicherheit anderer baulicher Anlagen und die Tragfähigkeit des Nachbargrundstücks nicht gefährdet werden. Zudem regelt § 10 des Hessischen Nachbarrechts, dass auf Verlangen des Eigentümers des Nachbargrundstücks der Erbauer eines an der gemeinsamen Grenze zu errichtenden Bauwerks verpflichtet ist, eine solche Gründung vorzunehmen, dass der Eigentümer des Nachbargrundstücks keine zusätzlichen Baumaßnahmen durchführen muss, um sein Gebäude zu schützen.

#### **Beschluss PLU:**

Die Bedenken der Unteren Denkmalschutzbehörde hinsichtlich möglicher Gefährdungen der Anwesen Steingasse Nr. 2 und 4 bzw. Darmstädter Straße Nr.14 werden dahingehend berücksichtigt, dass die im Bebauungsplan ausgewiesene Fläche für Tiefgaragen – mit Ausnahme des Anwesens Darmstädter Straße Nr. 2 bzw. des südlichen Grenzabschnitts des Anwesens Darmstädter Straße Nr. 14 – um 3 m zurückgenommen wird . Zudem erfolgt die Baustellensicherung unter der Aufsicht eines Fachingenieurs, sodass keine Bauschäden zu erwarten sind. Außerdem darf ohnehin gemäß § 11 HBO durch die Errichtung baulicher Anlagen die Standsicherheit anderer baulicher Anlagen und die Tragfähigkeit des Baugrunds von Nachbargrundstücken nicht gefährdet werden. Da zudem gemäß § 10 des Hessischen Nachbarrechts der Erbauer eines an der gemeinsamen Grenze zu errichtenden Bauwerks eine solche Gründung vorzunehmen hat, dass der Eigentümer des Nachbargrundstücks keine zusätzliche Baumaßnahmen zum Schutz seines Gebäudes durchführen muss, kann sichergestellt werden, dass durch den Tiefgaragenneubau keine Beeinträchtigungen der benachbarten Anwesen eintreten.

Abstimmungsergebnis: JA: 7 NEIN: 0 ENTH.: 0

- 3.7 Die Untere Naturschutzbehörde des Kreisausschusses des Landkreises Darmstadt-Dieburg weist darauf hin, dass den vorgelegten Unterlagen kein artenschutzfachlicher Fachbeitrag beigelegt sei. So müssten die im Plangebiet vorkommenden Vogel- und Fledermausarten untersucht werden. Zudem müsse bei Gehölzrodungen im Bereich der bisher festgesetzten Privaten Grünfläche -Garten ein Antrag auf naturschutzrechtliche Eingriffsgenehmigung inkl. Bilanzierung gestellt werden.

#### Erläuterung:

In einem Behördentermin, an dem Vertreter der Gemeinde Bickenbach, des Planungsbüros für Städtebau, ein Vertreter der Investoren sowie ein biologischer Fachgutachter (Dr. Fritz, Darmstadt) teilnahmen, wurde von den Vertretern der Unteren Naturschutzbehörde bestimmt, dass ein Gebäudeabriss bzw. Gehölzrodungen erst nach Vorliegen eines faunistischen Gutachtens durchgeführt werden dürften.

Gleichzeitig wurde festgelegt, dass im Zeitraum April bis Juni ein Fachgutachter die im Plangebiet vorkommenden Tierarten ermittelt und ggf. notwendige Ersatzmaßnahmen vorschlägt, die dann als Hinweise oder Festsetzungen in den Bebauungsplan aufzunehmen sind.

Aufgrund der Erstellung des artenschutzrechtlichen Fachbeitrags ist nach Vorliegen der entsprechenden Ergebnisse eine erneute öffentliche Auslegung der Planunterlagen notwendig.

**Beschluss PLU:**

Gemäß der Anregung der Unteren Naturschutzbehörde wird für den Bereich des Plangebietes ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erstellt. Zudem wird zur Kenntnis genommen, dass vor der Rodung von Gehölzen eine naturschutzrechtliche Eingriffsgenehmigung durch die Untere Naturschutzbehörde erteilt werden muss.

Abstimmungsergebnis: JA: 7 NEIN: 0 ENTH.: 0

**4 Schreiben des Regierungspräsidiums Darmstadt vom 24.01.2017**

- 4.1 Das Regierungspräsidium Darmstadt weist darauf hin, dass aus raum- und landesplanerischer Sicht keine Bedenken hinsichtlich der Planung bestehen würden. Vonseiten der Oberen Naturschutzbehörde wird hinsichtlich der naturschutzfachlichen Belange auf die Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde verwiesen.

**Beschluss PLU:**

Hinsichtlich der naturschutzfachlichen Belange wird das Regierungspräsidium Darmstadt auf den Beschluss zur entsprechenden Stellungnahme des Kreis-ausschusses des Landkreises Darmstadt-Dieburg verwiesen.

Abstimmungsergebnis: JA: 7 NEIN: 0 ENTH.: 0

- 4.2 Im Norden grenze der Geltungsbereich an den Landbach an. Das festgesetzte Überschwemmungsgebiet des Landbaches gehe bis zur nördlichen Geltungsbereichsgrenze. Man weist darauf hin, dass es bei größeren Niederschlagsereignissen zu weitergehenden Ausuferungen bis in den südlichen Bereich kommen könne. Weiteres Oberflächenwasser dürfe nur dann in ein Gewässer eingeleitet werden, wenn der durch die zusätzliche Bebauung bedingte höhere Abfluss bei Niederschlag von den vorhandenen Fließgewässern aufgenommen und abgeleitet werden könne. Sofern dies nicht möglich sei, seien dezentrale Kleinmaßnahmen und Rückhaltungen vorzusehen. Darüber hinaus sei es erforderlich, falls notwendig, weitere zentrale Hochwasserrückhaltungen nachzuweisen.

Erläuterung:

Eine Einleitung von Niederschlagswasser aus dem Bereich des Plangebietes in den Landbach ist nicht vorgesehen.

**Beschluss PLU:**

Der Hinweis des Regierungspräsidiums Darmstadt, wonach es bei Extremniederschlägen zu Überschwemmungen im Bereich des Plangebietes kommen könne, wird nicht geteilt. So sind innerhalb des Plangebietes – welches gemäß der Überschwemmungsgebietsverordnung des Landbaches lediglich am Nordrand an dieses angrenzt – bisher keine Überflutungen aufgrund von Extremniederschlägen bekannt. Der Hinweis, wonach die geordnete Ableitung von anfallendem Niederschlagswasser nachzuweisen sei, wird für die nachfolgenden Bauantragsverfahren zur Kenntnis genommen. Zudem wird auf Pkt. 3.4 verwiesen.

Abstimmungsergebnis: JA: 7 NEIN: 0 ENTH.: 0

- 4.3 Aus der Altflächendatei ALTIS des Hessischen Landesamtes für Umwelt und Geologie ergäben sich keine Hinweise auf das Vorhandensein von Altflächen für den Planungsbereich. Dennoch sollte ein Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen werden, wonach bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, auf organoleptische Auffälligkeiten zu achten sei und dass bei einem aufkommenden Verdacht auf schädliche Bodenveränderungen das Regierungspräsidium Darmstadt zu benachrichtigen und ein Fachgutachter in Altlastenfragen hinzuzuziehen sei.

**Beschluss PLU:**

Gemäß der Anregung des Regierungspräsidiums Darmstadt wird ein Hinweis zum nachsorgenden Bodenschutz in den Bebauungsplanentwurf aufgenommen.

Abstimmungsergebnis: JA: 7 NEIN: 0 ENTH.: 0

- 4.4 Die Aufstellung des Bebauungsplanes folge dem Gebot des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden, indem Flächen innerhalb des durch Bebauung im Innenbereich entstandenen Ortsgefüges für eine neu geordnete Nutzung mobilisiert würden. Hiermit werde ein Beitrag zur Reduzierung von weiterem Flächenverbrauch im Außenbereich geleistet, weshalb der Bebauungsplan ausdrücklich begrüßt werde.

**Eine Beschlussfassung erübrigt sich.**

- 4.5 Das Regierungspräsidium Darmstadt weist darauf hin, dass das Baugebiet in der Zone III B des Wasserschutzgebietes für das Wasserwerk Allmendfeld der Hessenwasser GmbH & Co. KG liege.

**Beschluss PLU:**

Bezüglich des Hinweises auf die Lage des Baugebietes in einer Wasserschutzgebietszone wird das Regierungspräsidium Darmstadt auf den Beschluss zur entsprechenden Stellungnahme des Kreisausschusses des Landkreises Darmstadt-Dieburg verwiesen.

Abstimmungsergebnis: JA: 7 NEIN: 0 ENTH.: 0

- 4.6 Gegen den Bebauungsplanentwurf bestünden aus Sicht des Immissionsschutzes keine grundsätzlichen Bedenken. Allerdings sei die Lärmbelastung durch den Kfz-Verkehr auf der B 3 nicht untersucht worden. So könne aufgrund der starken Frequentierung der Straße eine Überschreitung der gültigen Lärmwerte der DIN 18005 nicht ausgeschlossen werden, sodass eventuell Schallschutzmaßnahmen notwendig werden könnten.

Erläuterung:

Gemäß der Verkehrsmengenkarte von Hessen Mobil, Ausgabe 2010 ist der maßgebliche Streckenabschnitt der Darmstädter Straße mit ca. 7.200 Kfz/Tag belastet. In dieser Karte ist allerdings die Berta-Benz-Straße noch nicht enthalten.

**Beschluss PLU:**

Ein Erfordernis, im Rahmen dieses Bebauungsplanverfahrens eine schalltechnische Untersuchung durchzuführen, wird nicht gesehen. So handelt es sich bei dieser Innerortslage um eine bereits derzeit lärmvorbelastete Situation, wobei allerdings bereits seit Jahren für den Schwerlastverkehr ein Durchfahrtsverbot besteht. Auch gilt in diesem Straßenabschnitt der B 3 eine Höchstgeschwindigkeit von 30 km/h, sodass auch vor diesem Hintergrund nicht mit Immissionswerten zu rechnen ist, die zu unzumutbaren Wohn- und Arbeitsverhältnissen führen würden. Deshalb wird allein schon aufgrund der örtlichen Verhältnisse von der Ausweisung aktiver Schallschutzmaßnahmen abgesehen. Es wird allerdings ein Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen, wonach der Einbau von Schallschutzfenstern empfohlen wird.

Abstimmungsergebnis: JA: 7 NEIN: 0 ENTH.: 0

**5 Schreiben des Abwasserverbandes Bickenbach, Seeheim-Jugenheim vom 11.01.2017**

Der Abwasserverband weist darauf hin, dass eine weitere Steigerung der Anschlussstellen, ohne eine Ertüchtigung der Kläranlage, eine Grenzwertüberschreitung des Parameters CSB nach sich ziehen könne.

Erläuterung:

Eine entsprechende Erweiterung der Kläranlage des Abwasserverbandes ist geplant. Die Planungsleistungen sollen in Kürze vergeben werden. Mit den Baumaßnahmen soll im Jahr 2018 begonnen werden. Die erweiterte Anlage soll dann im Herbst 2019 in Betrieb gehen.

Der Bauantrag für die geplanten Baumaßnahmen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes soll im Herbst 2017 gestellt werden. Bis zum Einzugstermin wird mit zwei Jahren Bauzeit gerechnet. Zu diesem Zeitpunkt soll dann auch die erweiterte Kläranlage in Betrieb gehen.

**Beschluss PLU:**

Der Hinweis des Abwasserverbandes Bickenbach, Seeheim-Jugenheim, wonach es ohne eine Ertüchtigung der Kläranlage zu Überschreitungen der Grenzwerte kommen könne, wird zur Kenntnis genommen. Da allerdings bis zur Fertigstellung der im Plangeltungsbereich zulässigen Gebäude auch die erweiterte und ertüchtigte Kläranlage in Betrieb gehen soll, ergeben sich keine Konsequenzen für die Planung.

Abstimmungsergebnis: JA: 7 NEIN: 0 ENTH.: 0

**6 Schreiben des Landesamtes für Denkmalpflege Hessen vom 26.01.2017**

Es wird darauf hingewiesen, dass Teile des Plangebietes im Bereich einer denkmalgeschützten Gesamtanlage liegen würden. In der Steingasse Nr. 2 sei das Vorderhaus zudem ein Einzelkulturdenkmal. Im Bezug der Betroffenheit der denkmalpflegerischen Belange zur geplanten Tiefgarage schließe sich das Landesamt für Denkmalpflege Hessen der Stellungnahme der Unteren Denkmalschutzbehörde vollständig an.

**Beschluss PLU:**

Hinsichtlich der denkmalschützerischen Belange wird das Landesamt für Denkmalpflege Hessen auf den Beschluss zur entsprechenden Stellungnahme des Kreisausschuss des Landkreises Darmstadt-Dieburg verwiesen.

Abstimmungsergebnis: JA: 7 NEIN: 0 ENTH.: 0

**D Vonseiten der Bürger wurden folgende Stellungnahmen abgegeben:**

**1 Serienbrief gleichen Inhalts von ca. 140 Bürgern vom Januar 2017**

- 1.1 Nach Auffassung der Einwänder erfolge die Planaufstellung im beschleunigten Verfahren, ohne ausreichende Planungsgrundlagen, ohne Alternativen und ohne fachliche Bewertung und ohne eine öffentliche Auseinandersetzung über die Ziele der Gemeinde, gerade im Ortszentrum.

**Beschluss PLU:**

Die Auffassung, wonach die Planaufstellung ohne ausreichende Planungsgrundlagen zur Beurteilung, ohne Alternativen und fachliche Bewertung und ohne eine öffentliche Auseinandersetzung über die Ziele der Entwicklung für Bickenbach, insbesondere im Ortskern erfolge, ist nicht nachvollziehbar. So schreiben die entsprechenden Bestimmungen des Baugesetzbuches nicht zwingend die Vorlage von Alternativen für eine städtebauliche Planung vor.

Zudem werden die dem Bebauungsplanentwurf zugrundeliegenden städtebaulichen Planungen zur Anordnung der einzelnen Baukörper auf den Baugrundstücken sowie zur Dimensionierung und zur Fassadengestaltung für ausreichend erachtet, um als Beurteilungsgrundlage herangezogen werden zu können. Da zudem in mehreren öffentlichen Versammlungen den Bürgern Gelegenheit gegeben wurde, auch über die Entwicklung des Ortszentrums zu diskutieren, wird den entsprechenden Vorschriften des Baugesetzbuches zur Öffentlichkeitsbeteiligung in ausreichendem Umfang Rechnung getragen.

Abstimmungsergebnis: JA: 7 NEIN: 0 ENTH.: 0

- 1.2 Die Bebauung umfasse ein Maß an Verdichtung, das sich mit einem etwa 70 m langen Baukörper nicht in die vorhandene Umgebungsbebauung einfüge. Auch passe die Fassadengestaltung und Dachform nicht in die Bickenbacher Ortsmitte. Auch stehe die Planung den Zielen der in den 1980er Jahren beschlossenen Dorferneuerung diametral entgegen.

**Beschluss PLU:**

Die Auffassung, wonach sich die geplante Bebauung nicht in die vorhandene Bebauung einfüge und der Dorferneuerung diametral entgegenstehe, wird nicht geteilt. So soll in diesem Bereich von Bickenbach die Errichtung einer zeitgemäßen Architektur mit den dafür charakteristischen modernen Gestaltungselementen, wie Flachdach oder Staffelgeschoss, ermöglicht werden, die durch Wohnungen, Gastronomiebetriebe, Läden sowie von Praxen und Büros zu einer langfristigen Stärkung und Weiterentwicklung des Bickenbacher Ortskerns beitragen kann. Zudem können durch die geplanten Bauformen Grundrisse erstellt werden, die dem heutigen Wohnstandard gerecht werden. Diese Einschätzung erfolgt auch im Hinblick darauf, dass die Untere Denkmalbehörde keine Bedenken hinsichtlich der zukünftigen unmittelbaren Nachbarschaft von denkmalgeschützten Bereichen und den geplanten Gebäudeformen hat. Auch das Regierungspräsidium begrüßt ausdrücklich die geplante Bebauung einer innerörtlichen Fläche, da durch diese Maßnahme Außenbereichsflächen vor einer baulichen Nutzung geschützt werden können.

Abstimmungsergebnis: JA: 6 NEIN: 0 ENTH.: 1

- 1.3 Der Bebauungsplan sehe Laden- und Büroflächen vor, deren Vermarktung nicht gesichert sei, weshalb für diese zukünftig die Umwandlung in zusätzliche Wohneinheiten befürchtet werde.

**Beschluss PLU:**

Die Befürchtung, dass es zu einem vermehrten Leerstand an Ladengeschäften komme, wird nicht geteilt. So können die geplante Gehwegverbreiterung und das Angebot an geschäftsnahen oberirdischen und Tiefgaragenstellplätzen gegenüber den derzeitigen Geschäftslagen im Innerort zu einer wesentlichen Qualitätsverbesserung sowie zu einer Verbesserung der Aufenthaltsfunktionen beitragen. Da zudem durch die bauplanungsrechtlich erwünschte Nachverdichtung im Sinne des Baugesetzbuches im rückwärtigen Bereich der Grundstücke an der Darmstädter Straße zusätzliche Kunden generiert werden können, die in dann auch fußläufig erreichbaren Geschäften ihren Bedarf an Gütern des täglichen Bedarfs decken können, ist nicht mit einem Geschäftsleerstand im Bereich des Plangebietes zu rechnen.

Abstimmungsergebnis: JA: 7 NEIN: 0 ENTH.: 0

- 1.4 Durch den Bebauungsplan werde absehbar kein bezahlbarer Wohnraum für Menschen mit geringem oder mittlerem Einkommen geschaffen.

**Beschluss PLU:**

Der Anregung, durch entsprechende Festsetzungen innerhalb des Plangebietes bezahlbaren Wohnraum zu schaffen, kann nicht gefolgt werden, da es keine Rechtsgrundlage gibt, wonach Bauherren bauplanungsrechtlich gezwungen werden können, mietgünstige Wohnungen zu errichten. Allerdings stehen im Bereich des als Fläche für den Gemeinbedarf festgesetzten Grundstücks Flächen für die Errichtung von sozial geförderten Wohnungen zur Verfügung, weshalb die überbaubare Grundstücksfläche in diesem Bereich entsprechend groß dimensioniert ist.

Zudem gibt es einen politischen Grundsatzbeschluss, wonach in zukünftigen Baugebieten auch Flächen für die Errichtung von Wohngebäuden, die mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden, auszuweisen sind.

Abstimmungsergebnis: JA: 7 NEIN: 0 ENTH.: 0

- 1.5 Eine geregelte Abwasserbehandlung durch die Kläranlage erscheine nicht gesichert. Das seit mehreren Jahren in Planung befindliche Baugebiet „Bachgewann“ könne nicht weiter entwickelt werden, weil die Kapazitäten der Kläranlage nicht ausreichen und hier erst Abhilfe geschaffen werden müsse. Dieser Engpass führe für viele Menschen, die sich ein Eigenheim bauen wollten, zu einer schmerzhaften Verschiebung ihrer Pläne. Für die Investorengemeinschaft scheinen diese Einschränkungen nicht zu gelten.

**Beschluss PLU:**

Hinsichtlich der Auffassung, wonach die Kapazitäten der Kläranlage nicht ausreichen würden, wird auf den Beschluss zur entsprechenden Stellungnahme des Abwasserverbandes Bickenbach, Seeheim-Jugenheim verwiesen.

Abstimmungsergebnis: JA: 7 NEIN: 0 ENTH.: 0

- 1.6 Das Projekt liege in unmittelbarer Nähe der innerorts künstlich hergestellten Landbachrinne. Angesichts von Hochwasserereignissen in der Vergangenheit müsse von einem hochwassergefährdeten Gebiet ausgegangen werden. In räumlicher Nähe zu einer großvolumigen Tiefgarage stelle sich die Frage nach ausreichendem Hochwasserschutz.

Erläuterung:

Das Plangebiet liegt nicht im festgesetzten Überschwemmungsgebiet des Landbaches. Auch haben weder die Untere noch die Obere Wasserbehörde grundlegende Bedenken hinsichtlich des Projektes aufgrund möglicher Hochwassergefährdungen vorgebracht.

**Beschluss PLU:**

Hinsichtlich der Bedenken, dass es bei Hochwasserereignissen zu Überschwemmungen im Plangebiet kommen könne, wird auf den Beschluss zur entsprechenden Stellungnahme des Regierungspräsidiums Darmstadt verwiesen.

Abstimmungsergebnis: JA: 7 NEIN: 0 ENTH.: 0

- 1.7 Die zusätzliche Belastung für den Verkehr - vor allem in Zeiten des Berufsverkehrs - durch die Tiefgarage mit seiner Erschließung ausschließlich über die Darmstädter Straße bereite Sorge. So sei die Darmstädter Straße bereits derzeit an manchen Tageszeiten überlastet. Die Stellplätze der Tiefgarage würden diese Situation noch verschärfen. Noch dazu, da die Ein- und Ausfahrt zum Rathausplatz in unmittelbarer Nähe liege. Auch bei den Kurzzeitparkplätzen direkt an der Darmstädter Straße seien gefährliche Begegnungen vorprogrammiert. Die vorgelegte Planung enthalte kein Konzept zur gefahrlosen Führung der verschiedenen Verkehrsteilnehmer.

**Beschluss PLU:**

Die Bedenken hinsichtlich der verkehrlichen Auswirkungen durch die geplante Tiefgarage führen nicht zu einer Änderung der Planung. So hat ein im Vorfeld des Bebauungsplanverfahrens erstelltes Verkehrsgutachten ergeben, dass es nicht zu einer wesentlichen Zunahme der derzeitigen Verkehrsmengen im Bereich des betroffenen Straßenabschnitts der Darmstädter Straße kommen wird. Zudem werden die Wartezeiten von Linksabbiegern in die Tiefgarage kaum spürbar, auch ist der Anschluss der Tiefgaragenzu- und -ausfahrt an die B 3 rechnerisch leistungsfähig. Außerdem obliegt das verkehrssichere Verhalten, ohne sonstige Verkehrsteilnehmer zu gefährden, ohnehin im Rahmen der allgemeinen Sorgfaltspflicht. Auch kann die sichere Führung von Fußgängern durch die Errichtung der geplanten Arkaden mit einem verbreiterten Gehweg gegenüber der heutigen Situation im Bereich des Plangebietes wesentlich verbessert werden.

Abstimmungsergebnis: JA: 7 NEIN: 0 ENTH.: 0

- 1.8 Der historisch gewachsene Grünzug im Ortszentrum in Form der jahrhundertlang zur gärtnerischen Bewirtschaftung genutzten Fläche werde gänzlich zerstört. Die Ersatzpflanzungen stellten keinen akzeptablen Ausgleich dar.

**Beschluss PLU:**

Die Bedenken, wonach der historisch gewachsene Grünzug im Ortszentrum gänzlich zerstört werde und die geplanten Ersatzbegrünungen keinen akzeptablen Ausgleich darstellen würden, führen nicht zu einer Änderung der Planung. So wird im Rahmen der Abwägung der Schaffung zusätzlicher Bebauungsmöglichkeiten im Innenbereich, wodurch dem Grundgedanken des Baugesetzbuches, mit Grund und Boden schonend und sparsam umzugehen und der politisch propagierten verstärkten Innenentwicklung der Vorrang eingeräumt vor der Alternative, bauliche Erweiterungen der Ortslage auf Außenbereichsflächen vorzunehmen, um bisher gärtnerisch genutzte Flächen auch weiterhin zu erhalten.

Abstimmungsergebnis: JA: 7 NEIN: 0 ENTH.: 0

- 1.9 Eine Ausgleichsplanung existiere nicht, auch keine fachliche Untersuchung der Folgen.

**Beschluss PLU:**

Die Kritik, dass keine Ausgleichsplanung existiere, führt nicht zu einer Änderung der Planung. So wird das Planverfahren, da es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung handelt, im Sinne des § 13a BauGB durchgeführt. Damit gelten Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung eines solchen Bebauungsplanes zu erwarten sind, als bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Vor diesem Hintergrund wird kein Erfordernis gesehen, eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung zu erstellen oder weitere Flächen für ausgleichende Maßnahmen festzusetzen.

Abstimmungsergebnis: JA: 7 NEIN: 0 ENTH.: 0

- 1.10 Das anfallende Niederschlags- bzw. Oberflächenwasser solle durch unterirdische Pufferspeicher versickert werden. Diese könnten als Baukörper in dem notwendigen Volumen neben der Tiefgarage auf dem Gelände selbst kaum hergestellt werden.

**Beschluss PLU:**

Die Auffassung, wonach die Baukörper zur Versickerung von anfallendem Niederschlags- bzw. Oberflächenwasser kaum auf dem Gelände selbst herstellbar seien, führt nicht zu einer Änderung der Planung. So ist im Rahmen des Bauantragsverfahrens durch ingenieurtechnische Planungen sicherzustellen, dass in ausreichendem Umfang Einrichtungen vorgesehen werden, die eine ordnungsgemäße Abführung der im Bereich des Plangebietes anfallenden Abwässer gewährleisten. Zudem wird auf Pkt. C 3.4 verwiesen.

Abstimmungsergebnis: JA: 7 NEIN: 0 ENTH.: 0

- 1.11 Das Gasthaus „Zur Rose“ solle niedergelegt werden, ohne dessen Schutzwürdigkeit zu überprüfen.

Erläuterung:

Gemäß der Denkmaltopographie Hessen liegt das Gasthaus „Zur Rose“ weder in einer Gesamtanlage nach Hessischem Denkmalschutzgesetz noch gilt es als Kulturdenkmal.

**Beschluss PLU:**

Die Forderung, die Schutzwürdigkeit des Gasthauses „Zur Rose“ zu überprüfen, wird nicht für notwendig erachtet. So hat weder die Untere Denkmalschutzbehörde noch das Landesamt für Denkmalpflege Hessen diesbezüglich Bedenken hinsichtlich der Planung vorgebracht. Da dieses Gebäude zudem gemäß der Hessischen Denkmaltopographie nicht dem Denkmalschutz unterliegt, ist somit auch nicht zu erwarten, dass aufgrund der Ausgestaltung dieses Gebäudes dieses zum jetzigen Zeitpunkt aus fachbehördlicher Sicht dem Denkmalschutz zu unterstellen ist.

Abstimmungsergebnis: JA: 7 NEIN: 0 ENTH.: 0

- 1.12 Das Haus „Burger“ (Steingasse Nr. 4) mit seiner bereits unter Denkmalschutz stehenden Scheune sei durch die Bauarbeiten für die Tiefgarage in unmittelbarer Nähe in seinem Bestand gefährdet.

**Beschluss PLU:**

Hinsichtlich der Auffassung, wonach das Haus „Burger“ in der Steingasse durch Bauarbeiten für die Tiefgarage in ihrem Bestand akut gefährdet sei, wird auf den Beschlussvorschlag zur entsprechenden Stellungnahme des Kreis-ausschusses des Landkreises Darmstadt-Dieburg verwiesen.

Abstimmungsergebnis: JA: 7 NEIN: 0 ENTH.: 0

**2 Schreiben der Eheleute Theresa und Gerald Wittmann vom 27.01.2017**

- 2.1 Man wende sich gegen die beabsichtigte Bebauung an der Darmstädter Straße, da die Gebäudefront von ca. 70 m, verbunden mit der dargestellten Dachform und Fasadengestaltung als Fremdkörper wirke. Deshalb wünsche man eine Bebauung, die dem Aussehen von Bickenbach entspreche.

**Beschluss PLU:**

Hinsichtlich der Auffassung, wonach sich der geplante Neubau an der Darmstädter Straße als Fremdkörper darstelle, wird auf den Beschluss zur entsprechenden Stellungnahme des Serienbriefes verwiesen.

Abstimmungsergebnis: JA: 7 NEIN: 0 ENTH.: 0

- 2.2 Die Nutzung als Einzelhandelsfläche sei problematisch. So habe die Vergangenheit gezeigt, dass der gewerbliche Einzelhandel, ausgenommen Gastronomie, in Bickenbach insbesondere an der Darmstädter Straße auf Schwierigkeiten stoße. Das Gewerbegebiet „Pfarrtanne“ ziehe zu viel Kaufkraft aus Bickenbach ab. Weiterer gewerblicher Leerstand sei damit vorgegeben und werde damit die Ortsmitte nicht aufwerten.

**Beschluss PLU:**

Hinsichtlich der Auffassung, dass die geplanten Läden leer stehen würden, werden die Eheleute Theresa und Gerald Wittmann auf den Beschluss zur entsprechenden Stellungnahme des Serienbriefes verwiesen.

Abstimmungsergebnis: JA: 7 NEIN: 0 ENTH.: 0

**3 Schreiben des Herrn Wolfgang Krichbaum vom 26.01.2017**

Die Entwicklung des Einzelhandels in Dörfern und kleineren Städten gehe eindeutig und unumkehrbar zurück. Diese Realität dürfe man nicht ignorieren. Wenn ein Laden nicht rentabel geführt werden könne, bleibe er leer.

Deshalb regt Herr Krichbaum an, bei der Planung unbedingt zu berücksichtigen, dass beim Scheitern der gewerblichen Pläne mit möglichst wenigem baulichem und rechtlichem Aufwand eine Umnutzung in Wohnen erfolgen könne. Am schlimmsten für das Ortsbild seien deprimierende Leerstände und Bauwunden, die den Besuchern den Eindruck vermitteln würden, dass eine Ortschaft aussterbe.

**Beschluss PLU:**

Hinsichtlich der Bedenken, dass die geplanten Läden leer stehen würden, wird Herr Wolfgang Krichbaum auf den Beschluss zur entsprechenden Stellungnahme des Serienbriefes verwiesen. Da zudem der Bebauungsplanentwurf innerhalb der Erdgeschoßzonen keine einschränkende Regelungen zu Wohnungen enthält, ergeben sich auch diesbezüglich keine Konsequenzen für die Planung.

Abstimmungsergebnis: JA: 7 NEIN: 0 ENTH.: 0

**4 Schreiben der Frau Wiltrud Lamm und des Herrn Gerd Helmut Erzgräber-Lamm vom 25.01.2017**

- 4.1 Auch in einem Bauleitplanverfahren müssten die unterschiedlichen gemeindlichen und nachbarlichen Interessen gegeneinander abgewogen werden. Diesem Abwägungserfordernis genüge der Bebauungsplanentwurf nicht.

**Beschluss PLU:**

Die Auffassung, wonach dieser Bebauungsplan das Abwägungsgebot verletze, ist nicht nachvollziehbar. So wurden die im Bebauungsplanentwurf getroffenen verschiedenen städtebaulichen und grünordnerischen Festsetzungen gesamtheitlich unter Berücksichtigung der verschiedenen Belange des § 1 Abs. 6 BauGB erstellt sowie die öffentlichen und privaten Belange untereinander gerecht abgewogen.

Abstimmungsergebnis: JA: 7 NEIN: 0 ENTH.: 0

- 4.2 Das angewandte beschleunigte Verfahren sei unzulässig.

**Beschluss PLU:**

Die Auffassung, wonach das angewandte beschleunigte Verfahren unzulässig sei, wird nicht geteilt. So dient der vorliegende Bebauungsplan durchaus der innerörtlichen Nachverdichtung und erfüllt somit die gesetzlichen Voraussetzungen des § 13a Abs. 1 Satz 1 BauGB. Da das Plangebiet zudem eine Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO von weniger als 20.000 m<sup>2</sup> umfasst und innerhalb des Plangebietes auch keine Vorhaben zulässig sind, die die Durchführung einer Umweltprüfung erfordern, wird auch weiterhin das Verfahren gemäß § 13a BauGB angewandt.

Abstimmungsergebnis: JA: 7 NEIN: 0 ENTH.: 0

- 4.3 Die Wirkung auf die vorhandene Siedlungsstruktur und auf das vorhandene Ortsbild blieben durch den Planentwurf völlig unberücksichtigt und eine notwendige Einfügung in das Ortsbild werde vernachlässigt.

**Beschluss PLU:**

Hinsichtlich der Auffassung, dass sich das Bauvorhaben nicht in das Ortsbild einfüge, werden die Eheleute Wiltraud Lamm und Gerd Helmut Erzgräber-Lamm auf den Beschluss zur entsprechenden Stellungnahme des Serienbriefes verwiesen.

Abstimmungsergebnis: JA: 7 NEIN: 0 ENTH.: 0

- 4.4 Eine Prüfung unter Umwelt- und Artenschutz Gesichtspunkten habe nicht stattgefunden. Auch werde den Anforderungen an das Klima- und Grundwasserschutz ebenso wenig Rechnung getragen dem des Lärmschutzes.

**Beschluss PLU:**

Der Auffassung, wonach den Artenschutz Gesichtspunkten nicht Rechnung getragen werde, wird nicht gefolgt. So wird im Rahmen dieses Planverfahrens ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erstellt, in dem ggf. erforderliche Ersatzmaßnahmen vorzunehmen sind. Ein Erfordernis, weitergehende Untersuchungen hinsichtlich des Klima- und Grundwasserschutzes zu treffen, wird nicht gesehen. So wird durch die geplante Bebauung weder eine Kaltluftproduktionsfläche überbaut, noch werden in die bebaute Ortslage führende Kaltluftströme behindert oder beeinträchtigt. Dem Grundwasserschutz wird durch die geplante Versickerung des im Plangebiet anfallenden Niederschlags- und Oberflächenwassers ausreichend Rechnung getragen. Hinsichtlich des Aspektes „Lärmschutz“ wird auf den Beschluss zur entsprechenden Stellungnahme des Regierungspräsidiums Darmstadt verwiesen.

Abstimmungsergebnis: JA: 7 NEIN: 0 ENTH.: 0

- 4.5 Mit der geplanten Tiefgarage werde die Parkplatzsituation auf dem Rathausplatz nicht entlastet.

**Beschlussvorschlag:**

Die Auffassung, wonach durch die geplante Tiefgarage die Parkplatzsituation auf dem Rathausplatz entlastet werden müsse, wird nicht geteilt. So sind innerhalb der Tiefgarage ausschließlich die durch die Neubebauung gemäß der gemeindlichen Stellplatzsatzung erforderlichen Stellplätze nachzuweisen und vorzuhalten. Die Schaffung von öffentlichen Parkplätzen ist dagegen nicht Gegenstand der Planung.

Abstimmungsergebnis: JA: 7 NEIN: 0 ENTH.: 0

- 4.6 Durch die Planung werde die Ortsmitte nicht aufgewertet, sondern ihrer Seele beraubt. Es entstehe kein zentrales Herzstück, sondern eine großstädtische, die Hauptstraße flankierende, schluchtbildende Bebauung. Die Nachverdichtung zur Innenentwicklung sei deshalb überzogen und unzulässig.

**Beschluss PLU:**

Hinsichtlich der Auffassung, dass die Neubebauung nicht ortstypisch sei, werden die Eheleute Wiltraud Lamm und Gerd Helmut Erzgräber-Lamm auf den Beschluss zur entsprechenden Stellungnahme des Serienbriefes verwiesen.

Abstimmungsergebnis: JA: 7 NEIN: 0 ENTH.: 0

- 4.7 Der Bebauungsplanentwurf sei nicht öffentlich vorgestellt worden. Die durchgeführte Öffentlichkeitsbeteiligung habe aus zwei Veranstaltungen bestanden, in welchen die Planung des Vorhabenträgers vorgestellt und von den Gemeindevertretern inhaltlich verteidigt wurde. Der Bebauungsplan sei dagegen nicht erläutert worden.

Erläuterung:

Das Bebauungsplanverfahren wird gemäß § 13a BauGB durchgeführt, wobei gemäß § 13a Abs. 2 von der frühzeitigen Beteiligung im Sinne des § 3 Abs. 1 abgesehen werden kann. Dennoch wurde in zwei Bürgerversammlungen die architektonische Hochbauplanung vorgestellt. Gemäß § 3 Abs. 1 BauGB kann zudem auf die Vorstellung des eigentlichen Bebauungsplanes verzichtet werden, wenn die Unterrichtung und Erörterung einer Planung bereits zuvor auf anderer Grundlage erfolgt ist.

**Beschluss PLU:**

Die Auffassung, wonach auch der Bebauungsplanentwurf hätte öffentlich vorgestellt werden müsse, wird nicht geteilt. So bedarf es einerseits gemäß § 13a Abs. 2 BauGB nicht zwingend einer frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit, gleichzeitig kann aber auch gemäß § 3 Abs. 1 BauGB von der eigentlichen Vorstellung eines Bebauungsplanentwurfes abgesehen werden, wenn die Unterrichtung und Erörterung einer Planung bereits zuvor auf anderer Grundlage erfolgt ist. Deshalb wird, da die Hochbauplanung bereits in zwei Bürgerversammlungen vorgestellt und erörtert wurde, kein Rechtsverstoß für dieses Bebauungsplanverfahren hinsichtlich der Öffentlichkeitsbeteiligung gesehen.

Abstimmungsergebnis: JA: 7 NEIN: 0 ENTH.: 0

- 4.8 Durch die geplante Errichtung von Arkaden werde erwartet, eine städtebauliche Qualität zu schaffen. Arkaden seien aber weder ortstypisch noch geeignet, die formulierten gemeindlichen Zielsetzungen zu verwirklichen. Vielmehr verhinderten sie die Stärkung einer Einzelhandelsnutzung.

**Beschluss PLU:**

Die Auffassung, wonach Arkaden nicht ortstypisch seien und die Stärkung einer Einzelhandelsnutzung verhindern würden, wird nicht geteilt. So besteht durch die Errichtung von Arkaden – in Verbindung mit der beabsichtigten Gehwegverbreiterung - die Möglichkeit, gerade für den Kunden von Einzelhandelsnutzungen wetterunabhängig die Geschäftsauslagen zu sichten, welches durchaus zu einer Attraktivitätssteigerung der Einzelhandelsnutzung beiträgt. Auch wenn Arkaden in Bickenbach ortstypisch sind, wird im Rahmen der Abwägung den Vorteilen, die diese baulichen Anlagen bieten, der Vorrang eingeräumt.

Abstimmungsergebnis: JA: 7 NEIN: 0 ENTH.: 0

- 4.9 Es sei illusionär, zu glauben, dass mit einer an das Rathaus angelehnten Farbgebung und mit Holzfensterläden die notwendige Einfügung in das vorhandene Ortsbild erreicht werden könne. So würden im Bebauungsplan keinerlei gestalterische Vorgaben gemacht.

Es gehe keineswegs um eine Belassung des derzeitigen Zustandes, sondern um eine angemessene Bebauung, die den Anspruch einer ortsverträglichen, rücksichtsvollen baulichen Gestaltung und qualitätvollen Architektur gerecht werde.

**Beschluss PLU:**

Die Auffassung, wonach sich die zukünftigen Gebäude aufgrund der geplanten Fassadengestaltung nicht in das Ortsbild einfügen würden, wird nicht geteilt. So wird im Hinblick darauf, dass aus städtebaulicher Sicht kein Erfordernis gesehen wird, insbesondere aufgrund der unterschiedlichsten Farb- und Formgebung der einzelnen Gebäude beiderseits der Darmstädter Straße, für die geplante Straßenrandbebauung umfassende bauordnungsrechtliche Vorschriften in den Bebauungsplanentwurf aufzunehmen. Vor diesem Hintergrund soll es deshalb vielmehr den Bauherren überlassen bleiben, über die detaillierte Außengestaltung der Gebäude frei entscheiden zu können. So werden die im bisherigen Bebauungsplanentwurf für die Neubebauung getroffenen gestalterischen Festsetzungen zu Staffelgeschossen, zu Grundstücksfreiflächen sowie zu Dachbegrünungen und der Ausgestaltung von Werbeanlagen für ausreichend erachtet, um Gebäude entstehen zu lassen, die gemäß § 9 HBO nach Form, Maßstab, Verhältnis der Baumassen und Bauteile, Werkstoff und Farbe so gestaltet werden, dass sie weder verunstaltend wirken noch das Straßen-, Orts- oder Landschaftsbild negativ beeinträchtigen oder stören.

Abstimmungsergebnis: JA: 7 NEIN: 0 ENTH.: 0

- 4.10 In dem Schreiben werden auszugsweise verschiedene Regelungen des Baugesetzbuches zitiert, so z.B. die Auflistung verschiedener Belange, die Regelungen zu § 13a oder auch die Kostenerstattung für durchgeführte Ausgleichsmaßnahmen durch den Vorhabenträger. Zudem werden verschiedene Regelungen der BauNVO zitiert.

**Beschluss PLU:**

Die Auflistung verschiedener Regelungsinhalte des BauGB und der BauNVO bedingen keine Änderung der Planung. So werden die zitierten Vorschriften, soweit sie für das Bauleitplanverfahren dieses Bebauungsplanentwurfes zutreffen, eingehalten, sodass sich keine Konsequenzen für die Planung ergeben.

Abstimmungsergebnis: JA: 7 NEIN: 0 ENTH.: 0

- 4.11 Eine Überschreitung (Erläuterung: gemeint sind die in § 17 BauNVO festgesetzten Obergrenzen für die GRZ) sei nur dann zulässig, wenn städtebauliche Gründe dies rechtfertigen würden.

Erläuterung:

Der Bebauungsplan setzt für die rückwärtige Neubebauung eine Grundflächenzahl von 0,4 fest, wodurch die Obergrenze für allgemeine Wohngebiete gemäß § 17 eingehalten wird. Für das Anwesen Steingasse Nr. 4 wird eine Grundflächenzahl von 0,6, ausgewiesen und für den Bereich der Anwesen Bachgasse Nr. 13 sowie 15 bzw. 15A bis 15D (als Übernahme aus dem Bebauungsplan „Nördlich der Darmstädter Straße“) werden mit der Festsetzung einer Grundflächenzahl von 0,7 die o.g. Obergrenzen für Mischgebiete dagegen überschritten. Dies ist aufgrund der vorhandenen Bestandsbebauung städtebaulich gegeben. Dieser Sachverhalt wird in der Begründung zum Bebauungsplanentwurf für die Anwesen in der Bachgasse dargelegt.

**Beschluss PLU:**

Die Auffassung, wonach eine Überschreitung der in § 17 BauNVO festgesetzten Obergrenzen nur zulässig ist, wenn städtebauliche Gründe das rechtfertigen, werden geteilt. So sind die im Bereich der Anwesen Steingasse Nr. 4 bzw. Bachgasse Nr. 13 und 15 sowie 15A bis 15D ausgewiesenen Grundflächenzahlen aufgrund der vorhandenen Bestandsbebauung, die auch bei Niederlegung der Anwesen bzw. bei Neuerrichtung von Gebäuden ausgenutzt werden soll, städtebaulich gegeben. Zur Klarstellung dieses Sachverhaltes werden in der Begründung für das Anwesen Steingasse Nr. 4 entsprechende Ausführungen gemacht. Für die Anwesen in der Bachgasse ist dies nicht erforderlich, da die Begründung bereits diesbezügliche Ausführungen enthält.

Abstimmungsergebnis: JA: 7 NEIN: 0 ENTH.: 0

- 4.12 In der Flächennutzungsplanung sei eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden.

Erläuterung:

Das gesamte Plangebiet ist im geltenden Flächennutzungsplan als „Gemischte Baufläche“ ausgewiesen. Da das Planverfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt wird, kann gemäß § 13a Abs. 2 BauGB ein Bebauungsplan auch dann aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist.

**Beschluss PLU:**

Der Hinweis, wonach in der Flächennutzungsplanung eine Umweltprüfung durchzuführen sei, wird zur Kenntnis genommen. Da allerdings das Planverfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt wird, kann ein solcher Bebauungsplan gemäß § 13a Nr. 2 BauGB auch dann aufgestellt werden, wenn er von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes abweicht. Vor diesem Hintergrund wird deshalb kein Erfordernis gesehen, eine Umweltprüfung auf Ebene des Flächennutzungsplanes durchzuführen.

Abstimmungsergebnis: JA: 7 NEIN: 0 ENTH.: 0

- 4.13 Gemäß dem Regionalplan Südhessen, Regionaler Flächennutzungsplan 2010 sei die über die Eigenentwicklung hinausgehende Wohnsiedlungstätigkeit vorrangig in Mittelzentren zu konzentrieren. Bickenbach sei dagegen als Kleinzentrum ausgewiesen, das hinsichtlich der Einrichtungen des täglichen Bedarfs ergänzende Funktionen wahrnehmen müsse. Die weitere Siedlungstätigkeit über die Eigenentwicklung hinaus solle vorrangig in den zentralen Ortsteilen der Ober- und Mittelzentren stattfinden. Die Gliederung der Siedlungsstruktur solle durch Freiräume erfolgen, die insbesondere im Ordnungsraum durch die Ausweisung als regionale Grünzüge gesichert werde. In besiedelten Gebieten sollten Landschaftsbestandteile erhalten, gepflegt und entwickelt werden. Bei der Inanspruchnahme von Flächen für Wohnsiedlungszwecke dürften die Flächenwerte des Textteiles des Regionalplanes Südhessen nicht überschritten werden.

In zentralen Ortsteilen könnten aus wichtigen Gründen weitere Wohnbauflächen über die tabellarisch aufgeführten Werte hinaus ausgewiesen werden, sofern die Flächeninanspruchnahme ökologisch vertretbar sei und der raumordnerischen Konzeption nicht zuwiderlaufe.

**Beschluss PLU:**

Die aufgeführten Zielformulierungen des Regionalplanes Südhessen, Regionalen Flächennutzungsplan 2010 bedürfen keine Änderung der Planung. So dient die Ausweisung des Plangebietes mit einer Größenordnung von ca. 0,6 ha für eine Neubebauung, von der lediglich ein Flächenanteil von ca. 2.000 m<sup>2</sup> bisher unbebaut war, durchaus der gemeindlichen Eigenentwicklung. Diese Einschätzung erfolgt auch im Hinblick darauf, dass die Gemeinde Bickenbach zum Verdichtungsraum Rhein-Main / Rhein-Neckar gehört, dessen Stärken neben einer hohen Wirtschaftskraft und einem vielfältigen Arbeitsmarkt auch ein breites Infrastruktur- und Freizeitangebot umfasst, wozu auch ein ausreichendes Wohnungsangebot durch die Ausweisung von Wohngebieten vorrangig in zentralen Lagen sowie an den Haltepunkten, insbesondere des schienengebundenen ÖPNV, vorzusehen ist. Da die Gemeinde zudem zur Regionalachse Frankfurt-Darmstadt-Bensheim-Heppenheim gehört und im Rahmen des Bauleitplanverfahrens Nachweise zur Einhaltung der regionalplanerisch vorgegebenen Dichtewerte durchgeführt wurden, hält die Planung somit durchaus die vorgegebenen regionalplanerischen Zielvorgaben ein. Diese Einschätzung erfolgt auch im Hinblick darauf, dass das für die regionalplanerischen Belange zuständige Regierungspräsidium Darmstadt in seiner Stellungnahme darauf hingewiesen hat, dass hinsichtlich der Planung aus regionalplanerischer Sicht keine Bedenken bestehen.

Abstimmungsergebnis: JA: 7 NEIN: 0 ENTH.: 0

- 4.14 Der Bebauungsplan benachteiligte die Eigentümer des aktuell gültigen Bebauungsplanes. Dem in besonderer Weise zu berücksichtigenden Interesse der direkt angrenzenden Anlieger und Nutzer werde nicht Rechnung getragen. Eigentümer hätten auf Grundlage und im Vertrauen auf den bestehenden Bebauungsplan Grundstücke und Immobilien erworben.

**Beschluss PLU:**

Die Auffassung, wonach der Bebauungsplanentwurf die benachbarten Eigentümer wesentlich benachteilige, führt nicht zu einer Aufgabe der Planung. So besteht kein Rechtsanspruch auf die unbefristete Freihaltung bisher unbebauter Grünbereiche. Da zudem die Gemeinden gemäß § 1 Abs. 3 BauGB Bebauungspläne aufzustellen haben, soweit und sobald es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist, wird auch weiterhin an der Planung festgehalten. So wird im Rahmen der Abwägung der Möglichkeit, zusätzliche Flächen für die Errichtung von Wohngebäuden zu schaffen bzw. zur Aufwertung des Ortskernbereiches von Bickenbach die Ansiedlung von Gastronomie- und Einzelhandelsbetrieben sowie von Büros und Praxen zu ermöglichen, der Vorrang eingeräumt vor der weiteren Freihaltung eines innerörtlichen Grünbereiches von baulichen Nutzungen. Diese Einschätzung erfolgt auch im Hinblick darauf, da das Regierungspräsidium Darmstadt ausdrücklich begrüßt, dass mit dieser Maßnahme weitere Flächen im Außenbereich vor einer Bebauung geschützt werden.

Abstimmungsergebnis: JA: 7 NEIN: 0 ENTH.: 0

- 4.15 Die Änderung des Bebauungsplanes stelle die Grundzüge des gesamten Planinhaltes in Frage. Die neuen Festlegungen widersprüchen denen des gültigen Bebauungsplanes in eklatanter Weise. Es sollte deshalb ein neuer Bebauungsplan vorgelegt werden, der den gesamten Geltungsbereich behandle, unter angemessener Berücksichtigung der ursprünglichen Planungsziele sowie der öffentlichen und der privaten Belange.

**Beschluss PLU:**

Die Anregung, einen Bebauungsplan für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Nördlich der Darmstädter Straße“ aufzustellen, wird nicht aufgegriffen. So wird diesbezüglich kein städtebauliches Erfordernis gesehen, die baulichen Nutzungsmöglichkeiten im Bereich der sonstigen Grundstücke des Geltungsbereiches gegenüber der derzeitigen Rechtssituation zu ändern oder neu zu ordnen. Da zudem ein Bebauungsplan auch in Teilbereichen dahingehend geändert werden kann, dass die Grundzüge des „Ursprungsbebauungsplanes“ geändert werden, weshalb auch das Verfahren zu diesem 1. Änderungsplan gemäß § 13a BauGB und nicht gemäß § 13 BauGB durchgeführt wird, werden somit die rechtlichen Vorschriften des Baugesetzbuches durchaus eingehalten. Daher wird kein Erfordernis gesehen, die Planung zu ändern.

Abstimmungsergebnis: JA: 7 NEIN: 0 ENTH.: 0

- 4.16 Das Teilgebiet 1 sehe eine Grundfläche von 1.500 m<sup>2</sup> und eine Geschossfläche von 4.500 m<sup>2</sup> vor. Nach der Baunutzungsverordnung seien in Mischgebieten aber maximal eine Grundflächenzahl von 0,6 und eine Geschossflächenzahl von 1,2 zulässig. Eine Überschreitung sei nur ausnahmsweise aus städtebaulichen Gründen zulässig. Im vorliegenden Falle gäbe es keine städtebaulichen Gründe.

Erläuterung:

Im Teilgebiet 1 wird, um flexiblere Grundstücksaufteilungen vornehmen zu können und gleichzeitig die geplante Bebauung in dem vorgesehenen Umfang realisieren zu können, anstelle einer Grundflächenzahl, die die prozentuale Überbauung eines Grundstückes festlegt, eine maximale Grundfläche festgesetzt. Dies ist gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO durchaus zulässig.

**Beschluss PLU:**

Die Auffassung, wonach die Festsetzung der Grundfläche und der Geschossfläche in dem vorgesehenen Umfang nicht zulässig sei, wird nicht geteilt. So gelten die Obergrenzen des § 17 BauNVO ausschließlich für die Festsetzung von Grundflächen- bzw. von Geschossflächenzahlen. Deshalb wird im Hinblick darauf, um auch bei einer Grundstücksaufteilung das geplante Bauvolumen realisieren zu können, auch weiterhin an der Festsetzung einer maximal zulässigen Grundfläche / Geschossfläche festgehalten. Diese Einschätzung erfolgt auch im Hinblick darauf, dass die zuständigen Fachbehörden im Rahmen dieses Planverfahrens keine Bedenken hinsichtlich dieser bauplanungsrechtlichen Festsetzungen vorgebracht haben.

Abstimmungsergebnis: JA: 7 NEIN: 0 ENTH.: 0

- 4.17 Für das Teilgebiet 1.1 wäre nach den Vorschriften der BauNVO eine GFZ von 1,2 zulässig. Im Bebauungsplanentwurf betrage die GFZ aber 1,4, welches unbegründet und unzulässig sei.

Erläuterung:

Der bisher geltende Bebauungsplanentwurf setzt in den o.g. Teilbereichen - insbesondere aufgrund des Gebäudebestandes bzw. als Übernahme aus dem Bebauungsplan „Nördlich der Darmstädter Straße“ - eine Grundflächenzahl von 0,7 und eine Geschossflächenzahl von 1,4 fest. Da es Ziel der gemeindlichen Planung ist, diese baulichen Nutzungsmöglichkeiten auch weiterhin beizubehalten, wurden die o.g. Festsetzungen in diesen 1. Änderungsplan übernommen. In der Begründung werden die entsprechenden städtebaulichen Gründe, die zur Überschreitung der Obergrenzen geführt haben, dargelegt.

**Beschluss PLU:**

Die Auffassung, wonach die festgesetzte Geschossflächenzahl im Teilgebiet 1.1 unbegründet und unzulässig sei, wird nicht geteilt. So wird in der Begründung dargelegt, dass diese Festsetzung, insbesondere in Bezug auf die bauplanungsrechtliche Absicherung des vorhandenen Gebäudebestandes, gerechtfertigt ist. Deshalb wird auch weiterhin an dieser Regelung festgehalten.

Abstimmungsergebnis: JA: 7 NEIN: 0 ENTH.: 0

- 4.18 Für das Teilgebiet 2.1 würden Festsetzungen über das Maß der vorhandenen Bebauung getroffen. Diese würden über die vorhandene Bebauung hinausgehen, welches unzulässig sei.

Erläuterung:

Bei dem Teilgebiet 2.1 handelt es sich ausschließlich um das Grundstück Steingasse Nr. 4, wobei eine Grundflächenzahl von 0,6 ausgewiesen ist. Durch die Festsetzung einer Grundflächenzahl von 0,4 wäre der vorhandene Gebäudebestand (Wohnhaus und Scheune) bauplanungsrechtlich abgesichert. Zudem wäre bei einer Neubebauung eine heutigen Wohnansprüchen genügende Grundrissgestaltung nicht gegeben.

**Beschluss PLU:**

Die Auffassung, wonach die getroffenen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung im Teilgebiet 2.1 unzulässig seien, wird nicht geteilt. So wird, da der vorhandene Gebäudebestand bauplanungsrechtlich abgesichert werden soll, um gleichzeitig aber auch eine Neubebauung mit einer heutigen Wohnqualitäten genügenden Grundrissgestaltung realisieren zu können, auch weiterhin an den entsprechenden Festsetzungen festgehalten. Zur Klarstellung des Sachverhaltes wird die Begründung entsprechend ergänzt.

Abstimmungsergebnis: JA: 7 NEIN: 0 ENTH.: 0

- 4.19 Die für das Teilgebiet 1 zugelassene abweichende Bauweise sei unzulässig, da sich ein über 50 m langer Baukörper nicht in das Ortsbild einfüge und auch ortsuntypisch sei.

**Beschluss PLU:**

Die Auffassung, wonach die zugelassene abweichende Bauweise unzulässig sei, wird nicht geteilt. So ist es Ziel der gemeindlichen Planung, im straßennahen Bereich der Darmstädter Straße, auch zur Aufwertung des Ortskernbereiches, einen ca. 70 m langen Baukörper errichten zu können, insbesondere im Hinblick darauf, dass die in den Erdgeschossen zulässigen Einzelhandelsbetriebe oder Gastronomiebetriebe von dem jeweiligen Kunden über einen durchlaufenden Arkadengang witterungsunabhängig erreicht werden können. Vor diesem Hintergrund wird deshalb auch weiterhin an dieser Bauform festgehalten. Hinsichtlich der Auffassung, wonach sich der Baukörper nicht in das Ortsbild einfüge, werden die Eheleute Wiltrud Lamm und Gerd Helmut Erzgräber-Lamm auf den Beschluss zur entsprechenden Stellungnahme des Serienbriefes verwiesen.

Abstimmungsergebnis: JA: 7 NEIN: 0 ENTH.: 0

- 4.20 Die Anzahl der ermittelten Wohneinheiten in den Plangebieten 1 und 2 sei falsch.

**Beschluss PLU:**

Die Auffassung, wonach die Anzahl der ermittelten zulässigen Wohneinheiten falsch sei, wird nicht geteilt. So wurde die Anzahl nach den Vorgaben zur „Ermittlung der Dichtevorgaben der Regionalplanung in Bebauungsplänen“ des Regierungspräsidiums Darmstadt ermittelt.

Da zudem das für die Überprüfung der Einhaltung von regionalplanerischen Zielvorgaben zuständige Regierungspräsidium Darmstadt in seiner Stellungnahme darauf hingewiesen hat, dass aus regionalplanerischer Sicht keine Bedenken bezüglich der Planung bestehen, wird kein Erfordernis gesehen, die Berechnung zu ändern.

Abstimmungsergebnis: JA: 7 NEIN: 0 ENTH.: 0

- 4.21 Eine Unterbauung des Plangebietes von bis zu 100 % sei unzulässig. So verbiete sich eine Überschreitung der in der BauNVO vorgegebenen Maximalwerte aus Gründen des Bodenschutzes und weiteren umweltrechtlichen Gesichtspunkten.

**Beschluss PLU:**

Die Auffassung, wonach eine 100 %ige zulässige Unterbauung des Plangebietes unzulässig sei, wird nicht geteilt. So enthält explizit § 19 Abs. 4 BauNVO eine Regelung, wonach im Bebauungsplan für Garagen, Stellplätze, Nebenanlagen sowie für unterirdische Gebäudeteile durchaus derartige Bestimmungen getroffen werden können. Gleichzeitig wird die im Bebauungsplanentwurf festgesetzte Fläche für Tiefgaragen – mit Ausnahme zu den Grenzen des Anwesens Darmstädter Straße Nr. 2 bzw. zu dem südlichen Grenzabschnitt des Anwesens Darmstädter Straße Nr. 14 – um 3 m zurückgenommen.

Abstimmungsergebnis: JA: 7 NEIN: 0 ENTH.: 0

- 4.22 Die Richtigkeit der angegebenen Anzahl der Stellplätze gemäß Satzung der Gemeinde Bickenbach werde angezweifelt. So könnte durch eine Reduzierung der Anzahl der Wohneinheiten und der Regelungen zum Maß der baulichen Nutzung zwangsläufig ein geringerer Stellplatzbedarf ermittelt werden.

**Beschluss PLU:**

Die Auffassung, wonach die Ermittlung der Anzahl der notwendigen Stellplätze bestritten werde, wird nicht geteilt. So wurden bereits im Vorfeld der Planung die aufgrund der zulässigen Nutzungen erforderlichen Stellplätze, die gemäß der Satzung der Gemeinde Bickenbach nachzuweisen sind sowie der dafür erforderliche Flächenbedarf ermittelt. Inwieweit sich im Rahmen der detaillierten Objektplanung aufgrund der dann exakt festgesetzten Nutzungen innerhalb der Teilgebiete 1 und 2 ggf. eine Reduzierung der notwendigen Stellplätze und damit auch eine flächenmäßige Reduzierung der Tiefgarage ergibt, ist dann im Rahmen des Bauantragsverfahrens zu ermitteln.

Abstimmungsergebnis: JA: 7 NEIN: 0 ENTH.: 0

- 4.23 Vorsorglich werde ausdrücklich gegen die im nördlichen Bereich des Anwesens Steingasse Nr. 4 getroffene Festsetzung einer Baulinie Einspruch erhoben, da sie in unangemessener Weise die Interessen der nördlich angrenzenden Grundstücke beeinträchtigt. Zudem sollte eine Traufaußenwandhöhe festgesetzt werden.

Erläuterung:

Der unmittelbar nördlich an das Anwesen Steingasse Nr. 4 angrenzende Grundstücksteil des Grundstücks Flur 1 Nr. 88/2 weist in diesem Bereich lediglich eine Breite von 3 m auf und ist somit für eine hochbauliche Nutzung ohnehin nicht geeignet. Die nördlich gelegenen Gebäude der Anwesen Steingasse Nr. 8A/8B halten einen Abstand von ca. 15 m zum Anwesen Steingasse Nr. 4 ein.

Die Festsetzung einer Baulinie an der nördlichen Grundstücksgrenze des Anwesens Steingasse Nr. 4 wurde deshalb für sinnvoll erachtet, um das bereits derzeit als Grenzbau errichtete Wohngebäude bauplanungsrechtlich abzusichern. Da aus städtebaulicher, stadtgestalterischer und denkmalschützerischer Sicht auch zukünftig eine Neubebauung als Grenzbau zugelassen werden soll, sollte an dieser Regelung weiterhin festgehalten werden.

**Beschlussvorschlag:**

Die Auffassung, wonach die am Nordrand des Grundstücks Steingasse Nr. 4 festgesetzte Baulinie die Interessen der benachbarten Grundstückseigentümer unverhältnismäßig beeinträchtigt, wird nicht geteilt. So soll zum einen aus Denkmalschutzgründen, aber auch aus stadtgestalterischen und städtebaulichen Gründen auch bei der Errichtung eines Neubaus dieser, in Anpassung an den derzeitigen Gebäudebestand, als Grenzbau errichtet werden müssen. So weisen die unmittelbar nördlich angrenzenden Grundstücksteile des Grundstücks Flur 1 Nr. 88/2 lediglich eine Breite von 3 m auf und sind somit ohnehin nicht für eine bauliche Nutzung geeignet.

Gleichzeitig halten die Anwesen Steingasse Nr. 8A/8B einen Abstand von etwa 15 m zum Anwesen Steingasse Nr. 4 ein, der aufgrund der entsprechenden Festsetzungen des Bebauungsplanes „Nördlich der Darmstädter Straße“ auch nicht unterschritten werden darf, weshalb die vorgebrachten Bedenken nicht nachvollziehbar sind. Auch der Forderung zur Festlegung einer Traufaußenwandhöhe wird nicht gefolgt. So enthält der Bebauungsplanentwurf bereits derzeit eine Regelung zur maximal zulässigen Höhe baulicher Anlagen. In Verbindung mit der gestalterischen Festsetzung zur maximal zulässigen Dachneigung ist ein ausreichendes Regulativ gegeben, um die maximal zulässige Höhe traufseitiger Außenwände zu regeln.

**Beschluss PLU:**

Die Auffassung, wonach die am Nordrand des Grundstücks Steingasse Nr. 4 festgesetzte Baulinie die Interessen der benachbarten Grundstückseigentümer unverhältnismäßig beeinträchtigt, wird **dahingehend berücksichtigt, dass die im Bereich der rückwärtigen Scheune ausgewiesene Baulinie durch eine Baugrenze ersetzt wird. Ansonsten wird an der festgesetzten Baulinie festgehalten, da,** zum einen aus Denkmalschutzgründen, aber auch aus stadtgestalterischen und städtebaulichen Gründen auch bei der Errichtung eines Neubaus dieser, in Anpassung an den derzeitigen Gebäudebestand, als Grenzbau errichtet werden müsse.

So weisen die unmittelbar nördlich angrenzenden Grundstücksteile des Grundstücks Flur 1 Nr. 88/2 lediglich eine Breite von 3 m auf und sind somit ohnehin nicht für eine bauliche Nutzung geeignet.

Gleichzeitig halten die Anwesen Steingasse Nr. 8A/8B einen Abstand von etwa 15 m zum Anwesen Steingasse Nr. 4 ein, der aufgrund der entsprechenden Festsetzungen des Bebauungsplanes „Nördlich der Darmstädter Straße“ auch nicht unterschritten werden darf, weshalb die vorgebrachten Bedenken nicht nachvollziehbar sind. Auch der Forderung zur Festlegung einer Traufaußenwandhöhe wird nicht gefolgt. So enthält der Bebauungsplanentwurf bereits derzeit eine Regelung zur maximal zulässigen Höhe baulicher Anlagen. In Verbindung mit der gestalterischen Festsetzung zur maximal zulässigen Dachneigung ist ein ausreichendes Regulativ gegeben, um die maximal zulässige Höhe traufseitiger Außenwände zu regeln.

Abstimmungsergebnis: JA: 7 NEIN: 0 ENTH.: 0

- 4.24 Die Tiefgarage in den Teilgebieten 1 und 2 werde östlich über die Grundstücksgrenze bis an die historische, unter Denkmalschutz stehende Scheune herangeführt. Dies sei unzulässig.

**Beschluss PLU:**

Hinsichtlich der Auffassung, wonach die an die Scheune heranrückende Tiefgarage, die in ihrem Bestand gefährdet werden, werden die Eheleute Wiltrud Lamm und Gerd Helmut Erzgräber-Lamm auf den Beschluss zur entsprechenden Stellungnahme des Kreisausschusses des Landkreises Darmstadt-Dieburg verwiesen.

Abstimmungsergebnis: JA: 7 NEIN: 0 ENTH.: 0

- 4.25 Die Erhaltung des Gebäudes „Zur Rose“ in der Darmstädter Straße 12 aufgrund seiner Historie und seines Erinnerungswertes werde nicht in Betracht gezogen.

**Beschlussvorschlag:**

Bezüglich der Anregung, den Erhalt des Gebäudes „Zur Rose“ in Betracht zu ziehen, werden die Eheleute Wiltrud Lamm und Gerd Helmut Erzberger-Lamm auf den Beschluss zur entsprechenden Stellungnahme des Serienbriefes verwiesen.

Abstimmungsergebnis: JA: 7 NEIN: 0 ENTH.: 0

- 4.26 Die Gebäudehöhen ließen weitere Gebäudeerhöhungen, wie z.B. Attikas oder Aufzugsmaschinenräume zu. Dies müsse unterbunden werden.

Erläuterung:

Der Bebauungsplanentwurf enthält eine Regelung, wonach die maximal zulässige Gebäudehöhe durch die o.g. Einrichtungen überschritten werden darf.

**Beschlussvorschlag:**

Die Anregung, zu regeln, dass die Höhe baulicher Anlagen nicht durch technische Dachaufbauten überschritten werden dürfe, führt nicht zu einer Änderung der Planung. So sollen diese Aufbauten, im Hinblick auf eine möglichst umfassende bauliche Nutzung der zukünftigen Gebäude, insbesondere da die Aufbauten nur einen flächenmäßig untergeordneten Teil der einzelnen Gebäude umfassen, auch weiterhin zugelassen werden.

***Das Planungsbüro wird beauftragt, eine Änderung des Beschlussvorschlags bis zur nächsten Sitzung der Gemeindevertretung bzw. zur vorausgehenden Beratung in den Fraktionen vorzulegen.***

- 4.27 Bestehende artenschutzrechtliche Belange würden bei der Aufstellung des Bebauungsplanes nicht beachtet. So würden im Plangebiet seltene Tiere leben und brüten, die zu schützen seien.

**Beschluss PLU:**

Hinsichtlich der Auffassung, wonach artenschutzrechtliche Belange nicht berücksichtigt würden, werden die Eheleute Wiltrud Lamm und Gerd Helmut Erzgräber-Lamm auf den Beschluss zur entsprechenden Stellungnahme des Kreisausschusses des Landkreises Darmstadt-Dieburg verwiesen.

Abstimmungsergebnis: JA: 7 NEIN: 0 ENTH.: 0

- 4.28 Das Plangebiet liege im „Vorbehaltsgebiet Klima“ nach dem Regionalplan. Deshalb müsse eine Prüfung erfolgen, aus der hervorgehe, dass die Klimaschutzziele eingehalten würden.

**Erläuterung:**

Im Regionalplan Südhessen 2010 ist das Plangebiet, wie die gesamte bebaute Ortslage von Bickenbach, ausschließlich als „Vorranggebiet Siedlung, Bestand“ ausgewiesen. Die „Vorbehaltsgebiete für besondere Klimafunktionen“ beschränken sich dagegen auf die unbebauten Außenbereichsflächen.

**Beschluss PLU:**

Die Auffassung, wonach das Plangebiet nach dem Regionalplan Südhessen 2010 in einem „Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen“ liege, wird nicht geteilt. So weist dieser das Plangebiet ausschließlich als „Vorranggebiet Siedlung, Bestand“ aus. Da der Regionalplan Südhessen 2010 lediglich für die Außenbereichsflächen im Gemeindegebiet von Bickenbach die Signatur „Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen“ darstellt, ergeben sich diesbezüglich keine Konsequenzen für die Planung.

Abstimmungsergebnis: JA: 7 NEIN: 0 ENTH.: 0

- 4.29 Das Plangebiet liege nach dem Regionalplan im „Vorbehaltsgebiet Grundwasser“.

**Beschluss PLU:**

Da das Plangebiet im Regionalplan Südhessen 2010 ausschließlich als „Vorranggebiet Siedlung, Bestand“ dargestellt ist, ergeben sich hinsichtlich der Einhaltung des Grundwasserschutzziele der „Vorbehaltsgebiete für den Grundwasserschutz“ keine Konsequenzen.

Abstimmungsergebnis: JA: 7 NEIN: 0 ENTH.: 0

- 4.30 Während für die Teilgebiete 1.1 und 2.1 umfangreiche gestalterische Vorgaben getroffen würden, würden für die Plangebiete 1 und 2 lediglich transparente Treppenhäuser verlangt. Auch in diesen Bereichen müssten strenge gestalterische Vorschriften getroffen werden.

Erläuterung:

In den Teilgebieten 1 und 2 (geplante Neubebauung) werden im Hinblick darauf, dass in diesen Bereichen Gebäude mit modernen Gestaltungselementen errichtet werden sollen, ausschließlich Regelungen zur Ausgestaltung von Staffelgeschossen, von Grundstücksfreiflächen, zur Dachbegrünung sowie zur Ausgestaltung von Werbeanlagen getroffen. In den sonstigen Teilbereichen 1.1, 2.1 sowie in der Fläche für den Gemeinbedarf werden dagegen die detaillierten gestalterischen Regelungen, die der Bebauungsplan „Nördlich der Darmstädter Straße“ enthält, übernommen.

**Beschluss PLU:**

Der Anregung, für die Plangebiete 1 und 2, analog zu den Plangebieten 1.1 und 2.1, umfangreiche gestalterische Festsetzungen zu treffen, wird nicht gefolgt.

So wird im Hinblick darauf, dass die in den Gebieten 1 und 2 geplanten Gebäude mit modernen gestalterischen Mitteln erstellt werden sollen, kein Erfordernis gesehen, analog zu den Gebieten 1.1 und 2.1 detaillierte gestalterische Regelungen zu treffen.

Abstimmungsergebnis: JA: 7 NEIN: 0 ENTH.: 0

- 4.31 Für die Teilgebiete 1 und 2 sei pro 200 m<sup>2</sup> Grünfläche ein Einzelbaum zu pflanzen. Nach dem gültigen Bebauungsplan sei dagegen je 100 m<sup>2</sup> Gartenfläche ein Baum zu pflanzen. Deshalb müsse auch in den o.g. Teilgebieten die Anzahl der Einzelbäume auf einen Einzelbaum je 100 m<sup>2</sup> angehoben werden. Zudem seien zu den Einzelbäumen Vorgaben zum Stammdurchmesser zum Zeitpunkt der Bepflanzung zu machen. Dieser habe mindestens 25 cm zu betragen. Darüber hinaus sei festzusetzen, dass durch nachweislich geeignete Maßnahmen sichergestellt sei, dass die geplanten Einzelbäume gedeihen können.

**Beschluss PLU:**

Der Forderung, in den Teilplangebieten 1 und 2 pro 100 m<sup>2</sup> Grünfläche ein Einzelbaum zu pflanzen, wird nicht gefolgt. So ist auch durch die bisherige Regelung gewährleistet, dass eine umfassende Durchgrünung dieser Teilbereiche des Plangebietes gewährleistet werden kann.

Der Anregung, Vorgaben zum Stammdurchmesser zum Zeitpunkt der Bepflanzung zu machen, wird aufgegriffen. Durch die Regelung, wonach ausschließlich solche Gehölze verwendet werden dürfen, die zur Pflanzung auf einem Tiefgaragendach geeignet sind, wird kein Erfordernis gesehen, eine Regelung in den Bebauungsplan aufzunehmen, wonach durch nachweislich geeignete Maßnahmen sicherzustellen ist, dass die geplanten Einzelbäume gedeihen können.

Abstimmungsergebnis: JA: 7 NEIN: 0 ENTH.: 0

- 4.32 Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens müssten entsprechende Prüfungen vorgenommen werden, um nachzuweisen, dass das anfallende Schmutz- und Oberflächenwasser abgeleitet werden könne.

**Beschluss PLU:**

Die Anregung, Nachweise vorzulegen, dass das anfallendes Schmutz- und Oberflächenwasser aus dem Plangebiet abgeleitet werden kann, wird für die nachfolgende Objektplanung zur Kenntnis genommen. Zudem wird auf Pkt. C 3.4 verwiesen.

Abstimmungsergebnis: JA: 7 NEIN: 0 ENTH.: 0

- 4.33 Rampen, Stütz- und Außenwände von Tiefgaragen sollten nach dem Bebauungsplangentwurf innerhalb der Abstandsflächen zulässig sein. Dies werde bestritten, da es in unzulässigerweise die Rechte der Eigentümer benachbarter Grundstücke beschränke. Die Abstände nach der Bauordnung seien einzuhalten und könnten nicht einseitig abgeändert werden.

**Erläuterung:**

Gemäß der entsprechenden Regelungen des § 23 Abs. 5 BauNVO können Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO auch innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksfläche zugelassen werden (zur Klarstellung enthält der Bebauungsplan die o.g. Regelung).

**Beschluss PLU:**

Die Auffassung, wonach die Zulässigkeit von Rampen, Stütz- und Außenwänden von Tiefgaragen innerhalb der Abstandsflächen nicht zulässig sein sollte, wird, wird nicht geteilt. So sind gemäß § 23 BauNVO Nebenanlagen im Sinne des § 14 auch innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Zudem dürfen Tiefgaragenzufahrten gemäß der Regelung des § 6 Abs. 10 HBO auch ohne Abstandsflächen errichtet werden. Vor diesem Hintergrund wird deshalb an der entsprechenden klarstellenden Regelung weiterhin festgehalten.

Abstimmungsergebnis: JA: 7 NEIN: 0 ENTH.: 0

- 4.34 Im Plangebiet 2 seien für zwei Häuserblöcke Staffelgeschosse nach Norden mit einem Rücksprung von zwingend mindestens 1 m festgesetzt. Eine solche Staffelung nach Norden sei ebenso für die übrigen Wohnblocks entlang der nördlichen Gel-

tungsbereichsgrenze des Gebietes 2 herzustellen. Zudem müsse die Staffelung in allen Fällen mindestens 2 m betragen, da nur so den Interessen der anderen, nördlich der Bebauung gelegenen Grundstücke, Rechnung getragen werden könne.

**Beschluss PLU:**

Gemäß der Anregung der Eheleute Wiltrud Lamm und Gerd Helmut Erzgräber-Lamm wird eine Regelung in den Bebauungsplan aufgenommen, wonach alle nach Norden orientierten Staffelgeschosse zwingend um 1 m zur nördlichen Außenwand zurückzusetzen sind. Der Anregung, diesen Rücksprung grundsätzlich auf 2 m zu erweitern, wird nicht gefolgt, um auch weiterhin eine möglichst umfassende Nutzung der Staffelgeschosse zu ermöglichen.

Abstimmungsergebnis: JA: 7 NEIN: 0 ENTH.: 0

- 4.35 Für die Teilgebiete 1.1, 2.1 und für die Fläche für den Gemeinbedarf fehle eine Materialangabe für die Verkleidung von Fassaden und Dachaufbauten sowie von Kaminen. Naturschiefer sei ortstypisch, historisch begründet und häufig verwendet.

**Beschluss PLU:**

Gemäß der Anregung der Eheleute Wiltrud Lamm und Gerd Helmut Erzgräber-Lamm wird in den Teilgebieten 1.1, 2.1 und in der Fläche für den Gemeinbedarf für die Verkleidung von Fassaden, Dachaufbauten und Kaminen Naturschiefer als Material festgesetzt.

Abstimmungsergebnis: JA: 7 NEIN: 0 ENTH.: 0

**5 Schreiben des Herrn Gerd Helmut Erzgräber-Lamm vom 04.12.2016**

- 5.1 Man verspiele die einmalige Chance, die Grundstücksbrache an der Darmstädter Straße für eine lebendige Ortsmitte und zur Stärkung des Ortskerns zu entwickeln.

**Beschluss PLU:**

Die Auffassung des Herrn Gerd Helmut Erzgräber-Lamm, die Grundstücksbrache an der Darmstädter Straße zu einer lebendigen Ortsmitte und zur Stärkung des Ortskerns zu entwickeln, wird durchaus geteilt. So kann gerade durch die Schaffung von Bebauungsmöglichkeiten für Gastronomie- und Einzelhandelsbetriebe sowie für Praxen, Büros und Wohnungen dieses Ziel erreicht werden.

Abstimmungsergebnis: JA: 7 NEIN: 0 ENTH.: 0

- 5.2 Der Bebauungsplanentwurf spiegle ausschließlich die Interessen des Investors wider. So könne dieser die Baukörper so schieben, wie er sie benötigt, damit die Stützenanordnungen für die Tiefgarage passen. Die verkehrlichen Anknüpfungen, Spielplätze oder auch Verschattungen seien ausschließlich den gesetzlichen Vorschriften geschuldet.

**Beschluss PLU:**

Die Auffassung des Herrn Gerd Helmut Erzgräber-Lamm, dass der Bebauungsplan ausschließlich eine Investorenplanung zulasse, welche sich nur an gesetzlichen Vorgaben orientiere, führt nicht zu einer Änderung der Planung. So stellt dieser Bebauungsplan lediglich eine Angebotsplanung dar, wobei aufgrund seiner verschiedenen bauplanungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen, die selbstverständlich das dem Planentwurf zugrundeliegende städtebauliche Konzept ermöglichen, durchaus auch anders gestaltete Bauvorhaben ermöglichen. Deshalb wird kein Erfordernis gesehen, die Planung zu ändern. Dass sich das städtebauliche Konzept dabei an die verschiedenen gesetzlichen Vorgaben und Verordnungen hält, ist dabei legitim.

Abstimmungsergebnis: JA: 7 NEIN: 0 ENTH.: 0

- 5.3 Herr Erzgräber-Lamm bemängelt, dass in den Bürgerversammlungen kein Modell gezeigt worden sei, sondern lediglich Visualisierungen.

**Beschluss PLU:**

Der Forderung zum Bau eines Modells wird nicht gefolgt. So werden die in den Bürgerversammlungen vorgestellten Visualisierungen und Verschattungssimulationen für ausreichend angesehen, um beurteilen zu können, inwieweit sich das Vorhaben hinsichtlich seiner entstehenden Baumassen und der Abstände in den Bestand einfügt.

Abstimmungsergebnis: JA: 7 NEIN: 0 ENTH.: 0

- 5.4 Herr Erzgräber-Lamm bezweifelt, dass der zweigeschossige „Tisch“ am Ende des an der Straße befindlichen Gebäudes, welches als Aufenthaltsort für Bürger mit Café geplant sei, sondern lediglich als Durchfahrtsmöglichkeit für große Fahrzeuge dienen solle.

**Beschluss PLU:**

Die Auffassung des Herrn Gerd Helmut Erzgräber-Lamm, wonach der „Tisch“ lediglich als Durchfahrtsmöglichkeit dienen solle, wird nicht geteilt. So ist geplant, dass diese überdachte Freifläche insbesondere dem Schutz der Gäste der in diesem Bereich des geplanten Gebäudes vorgesehenen Gastronomieeinrichtung dienen soll. Dass er dabei so dimensioniert ist, dass er ggf. auch als Zufahrt für Rettungsfahrzeuge dienen kann, wird dabei durchaus gesehen.

Abstimmungsergebnis: JA: 7 NEIN: 0 ENTH.: 0

- 5.5 Herr Erzgräber-Lamm ist der Auffassung, dass der geplante Einzelhandel mit den Kurzparkplätzen an der Darmstädter Straße und der Arkade nicht funktionieren, da ein starker Kaufkraftverlust durch den Internet-Handel bestehe. Dies würde auch in Bickenbach zukünftig zu Leerständen führen.

**Beschluss PLU:**

Hinsichtlich der Auffassung, dass die geplante Einzelhandelskonzeption nicht realisierbar sei und vielmehr zu Geschäftsleerständen führen würde, wird Herr Gerd Helmut Erzgräber-Lamm auf den Beschluss zur entsprechenden Stellungnahme des Serienbriefes verwiesen.

Abstimmungsergebnis: JA: 7 NEIN: 0 ENTH.: 0

- 5.6 Die großflächige Unterbauung des Plangebietes mit einer Tiefgarage sei aufgrund der Regelungen zum Maß der baulichen Nutzung nicht möglich.

**Beschluss PLU:**

Hinsichtlich der Auffassung, wonach aufgrund der getroffenen Regelungen zum Maß der baulichen Nutzung die Tiefgarage in der vorgesehenen Größe nicht realisierbar sei, wird Herr Gerd Helmut Erzgräber-Lamm auf den Beschluss zur entsprechenden Stellungnahme der Eheleute Wiltrud Lamm und Gerd Helmut Erzgräber-Lamm verwiesen.

Abstimmungsergebnis: JA: 7 NEIN: 0 ENTH.: 0

- 5.7 Herr Erzgräber-Lamm zweifelt die vorgesehene Anzahl an Stellplätzen an.

**Beschluss PLU:**

Hinsichtlich der Zweifel an der Anzahl der prognostizierten Stellplätze wird Herr Gerd Helmut Erzgräber-Lamm auf den Beschluss zur entsprechenden Stellungnahme der Eheleute Wiltraud Lamm und Gerd Helmut Erzgräber-Lamm verwiesen.

Abstimmungsergebnis: JA: 7 NEIN: 0 ENTH.: 0

- 5.8 Herr Erzgräber-Lamm ist der Auffassung, dass der Übergang zwischen der Neubebauung und den denkmalgeschützten gemeindlichen Anwesen nicht gelungen sei.

**Beschluss PLU:**

Die Auffassung des Herrn Gerd Helmut Erzgräber-Lamm, wonach der Übergang zwischen der Neubebauung und dem denkmalgeschützten gemeindlichen Anwesen nicht gelungen sei, wird nicht geteilt. So wird im Hinblick darauf, dass die für diesen Sachverhalt zuständige Untere Denkmalschutzbehörde diesbezüglich keine Anregungen vorgebracht hat, auch weiterhin an der bisherigen Planung festgehalten.

Abstimmungsergebnis: JA: 7 NEIN: 0 ENTH.: 0

## 6 Schreiben der Familie Lodhe vom 26.01.2017

- 6.1 Bickenbach sei im Regionalplan Südhessen 2010 als Kleinzentrum sowie als ländlicher Siedlungstyp ausgewiesen, weshalb eine maximale Bebauungsdichte von 25 - 40 Wohneinheiten je ha gelte.

### Beschluss PLU:

Hinsichtlich der Auffassung, wonach Bickenbach im Regionalplan Südhessen 2010 als Kleinzentrum ausgewiesen sei, weshalb eine maximale Bebauungsdichte von 25 bis 40 Wohneinheiten je ha maßgebend sei, wird Familie Lodhe auf den Beschluss zur entsprechenden Stellungnahme der Eheleute Wiltrud Lamm und Gerd Helmut Erzgräber-Lamm verwiesen.

Abstimmungsergebnis: JA: 6 NEIN: 0 ENTH.: 1

- 6.2 Der Mindestabstand der Gebäude und der Tiefgarage zu allen Grundstücksgrenzen sollte mindestens 10 m betragen, um Schäden von Grundstücken und Gebäude der Nachbarschaft während der Bauphase abzuwenden, die Privatsphäre zu sichern und um stark beeinträchtigenden Schattenwurf auf Grundstücke und Häuser der Nachbarschaft zu vermeiden.

### Beschluss PLU:

Hinsichtlich der Anregung, den Mindestabstand der Gebäude und der Tiefgarage von mindestens 10 m einzuhalten, um Schäden von Grundstücken und Gebäuden der Nachbarschaft während der Bauphase abzuwenden, wird Familie Lodhe auf den Beschluss zur entsprechenden Stellungnahme des Kreisausschusses des Landkreises Darmstadt-Dieburg verwiesen. Da die Gebäude zudem den bauordnungsrechtlich erforderlichen Grenzabstand einhalten, welcher vom Gesetzgeber so vorgegeben ist, dass eine ausreichende Belichtung und Besonnung der Nachbargrundstücke gewährleistet ist, gleichzeitig aber auch bei Einhaltung dieser Abstände gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse vorherrschen, wird kein Erfordernis gesehen, die Abstände zu den Nachbargrundstücken hin zu vergrößern.

Abstimmungsergebnis: JA: 7 NEIN: 0 ENTH.: 0

- 6.3 Es sollte ein Grünstreifen zwischen den bestehenden Grundstücken und allen Grenzen des Projektes „Neue Mitte“ gewahrt werden zum Erhalt der angesiedelten Flora und Fauna.

### Beschluss PLU:

Der Forderung, einen Grünstreifen zwischen den bestehenden Grundstücken und allen Grenzen des Projektes „Neue Mitte“ zu wahren, um die dort angesiedelte Flora und Fauna zu erhalten, wird nicht gefolgt. So wird dem Aspekt, in einem möglichst umfassenden Rahmen eine Neubebauung einschließlich der neu anzulegenden Grünbereiche und damit der Freiflächengestaltung zu ermöglichen, der Vorrang eingeräumt vor dem Erhalt vorhandener Vegetationsbestände.

Abstimmungsergebnis: JA: 7 NEIN: 0 ENTH.: 0

- 6.4 Die maximalen Angaben zu Gebäudegrößen sollten reduziert werden, wonach bei den Gebäuden eine Breite von 10 m, eine Länge von 10 m und eine Höhe von 9 m vorzusehen sei.

**Beschluss PLU:**

Der Forderung der Familie Lodhe, die Maximalangaben zu den Gebäudegrößen zu reduzieren, wird nicht gefolgt. So wird im Rahmen der Abwägung an der bisherigen Ausweisung der überbaubaren Grundstücksflächen, den Angaben zum Maß der baulichen Nutzung sowie zu Gebäudehöhen festgehalten. Die damit zulässige Gebäudedimensionierung wird durchaus für vertretbar erachtet, um zum einen eine Bebauung zu ermöglichen, die aus städtebaulicher Sicht am vorgesehenen Standort mit der Umgebungsbebauung verträglich ist, zum andern aber auch den Bauherren einen gewissen Spielraum hinsichtlich Anordnung und Dimensionierung der baulichen Anlagen ermöglicht.

Abstimmungsergebnis: JA: 7 NEIN: 0 ENTH.: 0

- 6.5 Die aktuelle Planung sollte an eine ortstypische Bebauung mit Satteldach angepasst werden.

**Beschluss PLU:**

Hinsichtlich der Anregung, die aktuelle Planung an eine ortstypische Bebauung mit Satteldach anzupassen, wird Familie Lodhe auf den Beschluss zur entsprechenden Stellungnahme des Serienbriefs verwiesen.

Abstimmungsergebnis: JA: 7 NEIN: 0 ENTH.: 0

**7 Schreiben der Eheleute Ingrid und Marc Lyachenko vom 27.01.2017**

- 7.1 Die geplante enge Bebauung der Ortsmitte und die großflächige Versiegelung würde die Gefahr für urbane Sturzfluten aufgrund starker Niederschlagsereignisse in diesem Bereich deutlich erhöhen. Es müsse ein Überflutungsnachweis für das Ortszentrum mit einem Bemessungsniederschlag geführt werden, der einmal in 30 Jahren erreicht oder überschritten werde. Deshalb werden Objektschutzmaßnahmen für die Tiefgarage hinsichtlich der Überflutungssicherheit eingefordert.

**Beschluss PLU:**

Die Forderung, Überflutungsnachweise für die „Neue Mitte“ vorzulegen, wird für die nachfolgende Objektplanung zur Kenntnis genommen. Zudem wird auf Pkt. C 3.4 verwiesen.

Abstimmungsergebnis: JA: 7 NEIN: 0 ENTH.: 0

- 7.2 Die Eheleute Lyachenko weisen darauf hin, dass insbesondere für den Bau der geplanten Tiefgarage Spund- bzw. Trägerbohlenwände eingebracht werden müssten, welches mit erheblichen Erschütterungen verbunden sei. Des Weiteren müsse mit starken Hebungen und Setzungen ggf. auch mit Grundwassersenkungen gerechnet werden. Dies könnte zu entsprechenden Problemen und Schäden an umliegenden Gebäuden oder ggf. öffentlicher Infrastruktur führen. Zudem müsse bei den derzeit geplanten Baugrenzen für die Tiefgarage davon ausgegangen werden, dass ggf. notwendige Verankerungen bis an die Anliegergrundstücke reichten und nach Abschluss der Bauarbeiten deshalb notwendige Ankerlitzten im Boden verbleiben könnten, die ggf. spätere Baumaßnahmen in diesen Bereichen behindern könnten.

**Beschluss PLU:**

Hinsichtlich der Befürchtungen, dass es durch den Bau der Tiefgarage zu Schäden im Bereich der Nachbargrundstücke kommen könne, werden die Eheleute Ingrid und Marc Lyachenko auf den Beschluss zur entsprechenden Stellungnahme des Kreisausschusses des Landkreises Darmstadt-Dieburg verwiesen.

Abstimmungsergebnis: JA: 7 NEIN: 0 ENTH.: 0

- 7.3 Dem Vorhabenträger sei ein umfassendes Beweissicherungsverfahren zwingend vorzuschreiben, welches sich auf alle anliegenden Grundstücke erstrecke.

**Beschluss PLU:**

Die Forderung, dass dem Vorhabenträger ein umfassendes Beweissicherungsverfahren zwingend vorzuschreiben sei, welches sich auf die anliegenden Grundstücke erstrecke, wird für die nachfolgende Objektplanung zur Kenntnis genommen.

Abstimmungsergebnis: JA: 7 NEIN: 0 ENTH.: 0

- 7.4 Während der Bauarbeiten sollten vonseiten des Vorhabenträgers flächendeckend und darüber hinaus insbesondere im Bereich von denkmalgeschützten Gebäuden kontinuierliche Messungen hinsichtlich Erschütterungen und Bodenverformungen erfolgen. Dies sei verbindlich vorzuschreiben.

**Beschluss PLU:**

Die Forderung, während der Bauarbeiten seitens des Vorhabenträgers flächendeckend und darüber hinaus insbesondere im Bereich von denkmalgeschützten Gebäuden kontinuierliche Messungen hinsichtlich Erschütterungen und Bodenverformungen vorzuschreiben, wird für die nachfolgende Objektplanung zur Kenntnis genommen.

Abstimmungsergebnis: JA: 7 NEIN: 0 ENTH.: 0

- 7.5 Grundsätzlich sollte die Verwendung von wiederverwendbaren Ankerlitzen verbindlich vorgeschrieben werden. Für die Baugrubensicherung sollte verbindlich die Verwendung eines verformungsarmen Baugrubenverbaus vorgeschrieben werden.

**Beschluss PLU:**

Die Forderung, die Verwendung wiederverwendbarer Ankerlitzen bzw. die Verwendung eines verformungsarmen Baugrubenverbaus vorzuschreiben, wird für die nachfolgende Objektplanung zur Kenntnis genommen. Entsprechende Festsetzungen können in den Bebauungsplan nicht aufgenommen werden, da der Festsetzungskatalog des § 9 Abs. 1 BauGB diesbezüglich keine Rechtsgrundlage bietet.

Abstimmungsergebnis: JA: 7 NEIN: 0 ENTH.: 0

**8 Schreiben des Herrn Marc Lyachenko vom 09.12.2016**

Herr Lyachenko zweifelt das Verkehrsgutachten an, da es einige Besonderheiten gebe, die entweder nicht betrachtet worden seien oder auf die nicht eingegangen worden sei. So gebe es in Fahrtrichtung Darmstadt eine Fußgängerampel, in Fahrtrichtung Zwingenberg z.B. Bushaltestellen. Zudem müsse geprüft werden, ob nicht eine weitere Fußgängerampel auf Höhe des Rathauses notwendig sei. Weiterhin müssten der Zulieferverkehr, die geplanten Kurzzeitparkplätze und die Feuerwehrezufahrten beachtet werden.

**Beschluss PLU:**

Die Auffassung des Herrn Marc Lyachenko, wonach das Verkehrsgutachten fehlerhaft sei, wird nicht geteilt. So hat die für diesen Sachverhalt zuständige Fachbehörde, Hessen Mobil, Straßen- und Verkehrsmanagement, Darmstadt in ihrer Stellungnahme darauf hingewiesen, dass die zukünftige verkehrliche Erschließung des Plangebietes unter den getroffenen Annahmen des vorgelegten Verkehrsgutachtens als gesichert angesehen werde. Vor diesem Hintergrund wird keine Notwendigkeit gesehen, dieses Gutachten zu überarbeiten.

Abstimmungsergebnis: JA: 7 NEIN: 0 ENTH.: 0

**9 Schreiben der Eheleute Ingrid und Marc Lyachenko vom 23.01.2017**

- 9.1 Der Bebauungsplanentwurf sei unzureichend und falsch und berücksichtige weder die Belange der Gemeinde noch der Bürger. Der Bebauungsplan habe lediglich das Ziel, das Projekt eines privaten Vorhabenträgers zu ermöglichen.

**Beschluss PLU:**

Bezüglich der Auffassung, wonach der Bebauungsplanentwurf unzureichend und falsch sei und weder die Belange der Gemeinde noch der Bürger berücksichtige, werden die Eheleute Ingrid und Marc Lyachenko auf den Beschluss zu den entsprechenden Stellungnahmen der Eheleute Wiltrud Lamm und Gerd Herbert Erzgräber-Lamm verwiesen.

Abstimmungsergebnis: JA: 7 NEIN: 0 ENTH.: 0

- 9.2 Durch die Planung werde eine wichtige Grünfläche dauerhaft und unwiederbringlich vernichtet.

**Beschluss PLU:**

Hinsichtlich der Auffassung, wonach durch die Planung eine wichtige Grünfläche unwiederbringlich vernichtet werde, werden die Eheleute Ingrid und Marc Lyachenko auf den Beschluss zur entsprechenden Stellungnahme der Eheleute Wiltrud Lamm und Gerd Helmut Erzgräber-Lamm verwiesen.

Abstimmungsergebnis: JA: 7 NEIN: 0 ENTH.: 0

- 9.3 Die Einbeziehung der Anwesen Bachgasse Nr. 15A bis 15D in das Gebiet 1.1 sei nicht nachvollziehbar. Die Eheleute Lyachenko fordern deshalb, dieses Gebiet aus dem Geltungsbereich herauszunehmen. Alternativ sei auch eine Ausweitung auf den Ursprungsbebauungsplan möglich.

**Erläuterung:**

Der „Ursprungsbebauungsplan“ weist das Teilgebiet 1.1 aufgrund der damaligen landwirtschaftlichen Nutzung als „Dorfgebiet“ aus, d.h. gemäß der BauNVO dient ein solches Gebiet vorrangig der Unterbringung land- oder forstwirtschaftlicher Betriebe. Insbesondere durch die Neubebauung der Anwesen Bachgasse Nr. 15A bis 15D wird in dem Bereich auch zukünftig aber keine Landwirtschaft mehr betrieben werden. Deshalb setzt der Bebauungsplan diesen Bereich (der „Ursprungsplan“ setzt für die benachbarten Grundstücke ebenfalls „Mischgebiet“ fest) nunmehr als „Mischgebiet“ im Sinne des § 6 BauNVO fest. Bei der weiteren Beibehaltung als „Dorfgebiet“ könnte, zumindest theoretisch, in diesem Bereich wiederum eine landwirtschaftliche Nutzung entstehen, die dann aber zu Immissionskonflikten mit der zukünftigen Wohnbebauung im Plangebiet führen würde.

**Beschluss PLU:**

Der Anregung der Eheleute Ingrid und Marc Lyachenko, das Teilgebiet 1.1 aus dem Geltungsbereich herauszunehmen, wird nicht gefolgt. So könnte nämlich, wenn auch nur theoretisch, bei Beibehaltung der im Bebauungsplan „Nördlich der Darmstädter Straße“ festgesetzten Gebietsausweisung als „Dorfgebiet“ die Wiederansiedlung eines landwirtschaftlichen Betriebes in diesem Bereich zu Immissionskonflikten mit der benachbarten Wohnbebauung führen. Ein städtebauliches Erfordernis, die baulichen Nutzungsmöglichkeiten im Bereich der sonstigen Grundstücke des geltenden Bebauungsplanes

„Nördlich der Darmstädter Straße“ zum jetzigen Zeitpunkt zu ändern, wird nicht gesehen, weshalb von der Aufnahme dieser Flächen in den 1. Änderungsplan abgesehen wird.

Abstimmungsergebnis: JA: 7 NEIN: 0 ENTH.: 0

- 9.4 Das gewählte Planverfahren nach § 13a BauGB sei falsch und unzulässig. Vielmehr sei eine Neuaufstellung des Bebauungsplanes unter Beteiligung der Öffentlichkeit erforderlich. Auch eine Untersuchung des Areals auf schützenswerte Flora und Fauna sei erforderlich.

**Beschluss PLU:**

Hinsichtlich der Auffassung, wonach das gewählte Planverfahren unzulässig sei und eine Untersuchung des Areals auf schützenswerte Flora und Fauna stattfinden müsse, werden die Eheleute Ingrid und Marc Lyachenko auf die Beschlüsse zu den entsprechenden Stellungnahmen der Eheleute Wiltrud Lamm und Gerd Helmut Erzgräber-Lamm sowie des Kreis Ausschusses des Landkreises Darmstadt-Dieburg verwiesen.

Abstimmungsergebnis: JA: 7 NEIN: 0 ENTH.: 0

- 9.5 Der Bebauungsplanentwurf verstoße gegen die Vorgaben des Regionalplanes Südhessen 2010 hinsichtlich der geplanten Bebauungsdichte.

**Beschluss PLU:**

Hinsichtlich der Auffassung, wonach der Bebauungsplan gegen die Vorgaben des Regionalplanes Südhessen 2010 verstoße, werden die Eheleute Ingrid und Marc Lyachenko auf den Beschluss zur entsprechenden Stellungnahme der Eheleute Wiltrud Lamm und Gerd Helmut Erzgräber-Lamm verwiesen.

Abstimmungsergebnis: JA: 7 NEIN: 0 ENTH.: 0

- 9.6 Nach Auffassung der Eheleute Lyachenko werden die Forderungen hinsichtlich des Erhalts des Ortsbildes, des Landschaftshaushaltes und des Landschaftsbildes nicht entsprochen. Auch sei die vorgesehene Art der Bebauung absolut ortsuntypisch, insbesondere in Anbetracht der Nähe zum historischen Ortskern und widerspreche dem Dorfcharakter. Sie müsse deshalb an die Umgebung angepasst werden.

**Beschluss PLU:**

Hinsichtlich der Auffassung, wonach die Forderungen hinsichtlich des Erhalts von Ortsbild, Landschaftshaushalt und Landschaftsbild nicht entsprochen würden und die vorgesehene Art der Bebauung untypisch sei, werden die Eheleute Ingrid und Marc Lyachenko auf den Beschluss zur entsprechenden Stellungnahme des Seri- enbriefes verwiesen.

Abstimmungsergebnis: JA: 7 NEIN: 0 ENTH.: 0

- 9.7 Die nahezu freie Gestaltungsmöglichkeit für den Vorhabenträger stehe in krassem Widerspruch zu den strengen Regelungen für die angrenzenden Gebiete.

**Beschluss PLU:**

Hinsichtlich der Auffassung, wonach die nahezu freien Gestaltungsmöglichkeiten für den Vorhabenträger im krassem Widerspruch zu den strengen Regelungen für die angrenzenden Gebiete stehen würden, werden die Eheleute Ingrid und Marc Lyachenko auf den Beschluss zur entsprechenden Stellungnahme der Eheleute Wiltrud Lamm und Gerd Helmut Erzgräber-Lamm verwiesen.

Abstimmungsergebnis: JA: 7 NEIN: 0 ENTH.: 0

- 9.8 Der Bedarf an Gewerbeflächen und insbesondere an Einzelhandelsflächen sei fraglich und müsse überprüft werden.

**Beschluss PLU:**

Hinsichtlich der Auffassung, wonach der Bedarf an Gewerbeflächen und insbesondere an Einzelhandelsflächen fraglich sei, werden die Eheleute Ingrid und Marc Lyachenko auf den Beschluss zur entsprechenden Stellungnahme des Serienbriefs verwiesen.

Abstimmungsergebnis: JA: 7 NEIN: 0 ENTH.: 0

- 9.9 Die Auswirkungen auf das Bestandsgewerbe sei unklar und müsse ebenfalls analysiert werden.

**Beschluss PLU:**

Der Auffassung der Eheleute Ingrid und Marc Lyachenko, wonach im Rahmen dieses Bauleitplanverfahrens die Auswirkungen auf das Bestandsgewerbe analysiert werden müsse, wird nicht gefolgt. So kann ein Bebauungsplan ausschließlich die städtebaulichen Vorgaben für die Ansiedlung bestimmter Nutzungen enthalten. Lenkende Funktionen, die die wirtschaftliche und insbesondere die gewerbliche Entwicklung einer Gemeinde steuern, kann ein Bebauungsplan dagegen nicht übernehmen, da die entsprechenden Rechtsgrundlagen durch das Baugesetzbuch nicht gegeben sind.

Abstimmungsergebnis: JA: 7 NEIN: 0 ENTH.: 0

- 9.10 Unter Einbindung des Denkmalschutzes sollte das ehemalige Gasthaus „Rose“ entsprechend bewertet werden.

**Beschluss PLU:**

Hinsichtlich der Forderung, das ehemalige Gasthaus „Rose“ denkmalschützerisch zu bewerten, werden die Eheleute Ingrid und Marc Lyachenko auf den Beschluss zur entsprechenden Stellungnahme des Serienbriefes verwiesen.

Abstimmungsergebnis: JA: 7 NEIN: 0 ENTH.: 0

- 9.11 Nach Auffassung der Eheleute Lyachenko würden die wasserwirtschaftlichen Belange in keiner Weise berücksichtigt. Die Untere Wasserbehörde bzw. der Kreisausschuss des Landkreises Darmstadt-Dieburg müssten hinzugezogen werden.

**Beschluss PLU:**

Die Auffassung der Eheleute Ingrid und Marc Andre Lyachenko, wonach die wasserwirtschaftlichen Belange in keiner Weise berücksichtigt wurden, führt nicht zu einer Änderung der Planung. So haben entsprechende Erhebungen im Vorfeld der Planung ergeben, dass grundsätzlich sowohl eine Versorgung des Plangebietes mit Trink-, Brauch- und Löschwasser sowie eine entsprechende Ableitung des innerhalb des Plangebietes anfallenden Niederschlags- und Brauchwassers möglich ist. Im Hinblick auf die geringe Größe des Plangebietes und da relativ zeitnah auf Ebene der nachfolgenden Objektplanung eine genaue Bedarfsermittlung im Rahmen des jeweiligen Bauantragsverfahrens durchgeführt wird, wird keine Notwendigkeit gesehen, entsprechende wasserwirtschaftliche Nachweise im Rahmen dieses Bebauungsplanverfahrens durchzuführen. Da zudem der Kreisausschuss des Landkreises Darmstadt-Dieburg sowie das Regierungspräsidium Darmstadt im Rahmen der Anhörung der Träger öffentlicher Belange gehört wurden, wobei insbesondere die Untere Wasserbehörde auf die verschiedenen Bestimmungen des Hessischen Wassergesetzes verwiesen hat, ergeben sich keine Konsequenzen für die Planung. Zudem wird auf Pkt. C 3.4 verwiesen.

Abstimmungsergebnis: JA: 7 NEIN: 0 ENTH.: 0

- 9.12 Nach Auffassung der Eheleute Lyachenko seien bisher die topographischen Gegebenheiten nicht berücksichtigt worden. Deshalb sollten insbesondere Höhenkoten entlang der nachbarschaftlichen Grenzen eingemessen werden.

Erläuterung:

Die im bisherigen Bebauungsplan enthaltene Festsetzung zur maximal zulässigen Gebäudehöhe bezieht sich auf das natürliche Gelände. Zur Festlegung eindeutiger Bezugspunkte, besonders in den grenznahen Bereichen, ist eine entsprechende Geländevermessung beauftragt.

**Beschlussvorschlag:**

Gemäß der Anregung der Eheleute Ingrid und Marc Lyachenko wird eine topographische Höhenaufnahme durchgeführt, um eindeutige Bezugspunkte zur Festsetzung der maximal zulässigen Gebäudehöhen zu erhalten. Zudem wird eine Regelung in den Bebauungsplan aufgenommen, wonach die Deckenoberkante der Tiefgarage nicht oberhalb der Geländeoberkante liegen darf.

**Beschluss PLU:**

Gemäß der Anregung der Eheleute Ingrid und Marc Lyachenko wird eine topographische Höhenaufnahme durchgeführt, um eindeutige Bezugspunkte zur Festsetzung der maximal zulässigen Gebäudehöhen zu erhalten. Zudem wird eine Regelung in den Bebauungsplan aufgenommen, wonach die Deckenoberkante der Tiefgarage nicht oberhalb der Geländeoberkante liegen darf.  
**Als Geländehöhe für die geplanten Gebäude entlang der Darmstädter Straße gilt die Kanaldeckelhöhe NN. Für den Bereich 2 wird ein Höhenbezugspunkt im Bereich der Parzellen 84/5 bzw. 84/6 festgesetzt.**

Abstimmungsergebnis: JA: 7 NEIN: 0 ENTH.: 0

- 9.13 Das Verkehrsgutachten sei unzureichend für eine verkehrstechnische Bewertung.

**Beschluss PLU:**

Hinsichtlich der Auffassung, wonach das Verkehrsgutachten unzureichend sei, werden die Eheleute Ingrid und Marc Lyachenko auf den Beschluss zur entsprechenden Stellungnahme der Eheleute Wiltrud Lamm und Gerd Helmut Erzgräber-Lamm verwiesen.

Abstimmungsergebnis: JA: 7 NEIN: 0 ENTH.: 0

- 9.14 Die Eheleute Lyachenko bezweifeln, dass die in der Bürgerversammlung angesprochenen 11 Kurzzeitparkplätze entlang der Darmstädter Straße untergebracht werden können.

Erläuterung:

Die Länge der Flächen, die für die Errichtung von Kurzzeitparkern zur Verfügung steht, beträgt ca. 70 bis 80 m. Für 11 Kurzzeitparkplätze wird eine Parkfläche in einer Länge von ca. 60 bis 65 m benötigt.

**Beschluss PLU:**

Die Bedenken der Eheleute Ingrid und Marc Lyachenko, dass die für die zugesagten 11 Kurzzeitparkplätzen erforderliche Gesamtlänge der Parkfläche nicht zur Verfügung stehe, wird nicht geteilt. So stehen entlang der Darmstädter Straße Flächen in einer Gesamtlänge von ca. 75 bis 80 m für die Errichtung von Kurzzeitparkplätzen zur Verfügung, sodass die geplante Stellplatzanzahl in diesem Bereich errichtet werden kann.

Abstimmungsergebnis: JA: 7 NEIN: 0 ENTH.: 0

- 9.15 Man befürchte Verkehrsbehinderungen durch Kurzzeitparker.

**Beschluss PLU:**

Die Befürchtung der Eheleute Ingrid und Marc Lyachenko, dass es durch Kurzzeitparker zu Verkehrsbehinderungen in der Darmstädter Straße kommen könne, wird zur Kenntnis genommen. Entsprechende verkehrslenkende Maßnahmen können diesbezüglich allerdings lediglich durch entsprechende verkehrliche Ordnungsmaßnahmen getroffen werden und gehören nicht zum Regelungsumfang eines Bebauungsplanes. Zudem wird auf den Beschluss zur entsprechenden Stellungnahme der Eheleute Wiltrud Lamm und Gerd Helmut Erzgräber-Lamm verwiesen.

Abstimmungsergebnis: JA: 7 NEIN: 0 ENTH.: 0

- 9.16 Der Bedarf an behindertengerechten Parkplätzen, gerade im Hinblick auf den Wunsch der Ansiedlung von Arztpraxen, müsse geklärt werden.

**Beschluss PLU:**

Der Hinweis der Eheleute Ingrid und Marc Lyachenko, wonach der Bedarf an behindertengerechten Parkplätzen geklärt werden müsse, wird zur Kenntnis genommen. So ist im Rahmen des jeweiligen Bauantragsverfahrens ohnehin gemäß der entsprechenden Vorgaben der gemeindlichen Stellplatzsatzung nachzuweisen, dass eine ausreichende Anzahl an behindertengerechten Stellplätzen auf dem jeweiligen Grundstück errichtet werden kann. Ein Regelungsbedarf auf Ebene dieses Änderungsplanes wird dagegen nicht gesehen.

Abstimmungsergebnis: JA: 7 NEIN: 0 ENTH.: 0

- 9.17 Das Freiflächenkonzept als maßgebliches Gestaltungselement sei völlig offen und müsse in Frage gestellt werden. Dies müsse detailliert ausgearbeitet und Bestandteil des Bebauungsplanes werden.

**Beschluss PLU:**

Der Forderung, ein Freiflächenkonzept zu erstellen und dieses in den Bebauungsplan zu integrieren, wird nicht gefolgt. So werden die verschiedenen grünordnerischen Regelungen zur Ausgestaltung der Grundstücksfreiflächen im Bebauungsplan für ausreichend angesehen, um eine umfassende Durchgrünung des Plangebietes gewährleisten zu können. Diese Einschätzung erfolgt auch im Hinblick darauf, dass im Rahmen der nachfolgenden Objektplanung eine Freiflächengestaltung vorgesehen ist, die zur Attraktivierung und Erhöhung der Wohnqualität, insbesondere im Teilgebiet 2 beiträgt. Da zudem vonseiten des Investors allein schon aus Vermarktungsgründen ein hohes Interesse an einer hochwertigen Freiflächengestaltung besteht, wird kein Erfordernis gesehen, die Planung zu ändern.

Abstimmungsergebnis: JA: 7 NEIN: 0 ENTH.: 0

- 9.18 Die Darstellung des Arkadenplatzes sei in der derzeitigen Begründung irreführend und falsch, da in Wirklichkeit Rettungsweg und Durchfahrt für Feuerwehr in diesem Bereich vorgesehen werden müssten, wobei in Frage gestellt werde, ob die derzeit vorgesehenen Durchfahrten ausreichend für die entsprechenden Rettungsfahrzeuge sind.

**Beschluss PLU:**

Hinsichtlich der Bedenken, wonach die Darstellung des Arkadenplatzes irreführend und falsch sei, werden die Eheleute Ingrid und Marc Lyachenko auf den Beschluss zur entsprechenden Stellungnahme des Herrn Gerd Helmut Erzgräber-Lamm verwiesen. Zudem wurden bereits im Vorfeld des Bebauungsplanverfahrens mit der zuständigen Fachabteilung des Kreisausschusses des Landkreises Darmstadt-Dieburg die erforderlichen Durchfahrtsbreiten für Rettungsfahrzeuge bzw. die Anordnung der jeweiligen Rettungswege festgelegt und die im Bebauungsplanentwurf dafür vorgesehenen Durchfahrten entsprechend dimensioniert.

Abstimmungsergebnis: JA: 7 NEIN: 0 ENTH.: 0

- 9.19 Nach Auffassung der Eheleute Lyachenko sei die Schattensimulation des Vorhabenträgers unzureichend, da sie schlecht erkennbar gewesen sei weder den Einfluss des Gebäuderiegels entlang der Darmstädter Straße noch das rückwärtige Baufenster auf dem Grundstück Hennemann berücksichtige.

**Beschluss PLU:**

Die Kritik der Eheleute Ingrid und Marc Lyachenko zu der vorgestellten Schattensimulation wird zur Kenntnis genommen. Da diese aber lediglich zur Visualisierung der Planung beigetragen hat und nicht Bestandteil des Bebauungsplanentwurfs ist, ergeben sich keine Konsequenzen für die Planung.

Abstimmungsergebnis: JA: 7 NEIN: 0 ENTH.: 0

- 9.20 Nach Auffassung der Eheleute Lyachenko würde die geplante Bebauung des Areals aufgrund der zulässigen Gebäudehöhen und der Dachaufbauten zu massiven Verschattungen, zu unzumutbaren Eingriffen in die Privatsphäre sowie zu einer Wertminderung der Immobilien führen.

**Beschluss PLU:**

Hinsichtlich der Auffassung der, wonach die geplante Bebauung zu unzumutbaren Beeinträchtigungen der Nachbargrundstücke führen würde, werden die Eheleute Ingrid und Marc Lyachenko auf die Beschlüsse zu den entsprechenden Stellungnahmen der Familie Lohde und des Serienbriefes verwiesen.

Abstimmungsergebnis: JA: 7 NEIN: 0 ENTH.: 0

- 9.21 Die Flächen und Baugrenzen für die Tiefgarage müssten neu ausgewiesen werden, insbesondere im Hinblick auf die Sicherung der angrenzenden Grundstücke.

**Beschluss PLU:**

Hinsichtlich der Forderung, die Flächen und Baugrenzen für die Tiefgarage zu überprüfen und so auszuweisen, dass die angrenzenden Grundstücke gesichert seien, werden die Eheleute Ingrid und Marc Lyachenko auf den Beschluss zur entsprechenden Stellungnahme des Kreisausschusses des Landkreises Darmstadt-Dieburg verwiesen.

Abstimmungsergebnis: JA: 7 NEIN: 0 ENTH.: 0

- 9.22 Die möglichen Auswirkungen, insbesondere die Verkehrsbelastungen während der Bauzeit müssten ebenso überprüft werden wie mögliche Beeinträchtigungen der benachbarten Grundstücke, insbesondere im Hinblick auf Gründungsarbeiten und ggf. erforderliche Spundwände.

**Beschluss PLU:**

Hinsichtlich der Forderung, die Verkehrsbelastungen während der Bauzeit bzw. mögliche Auswirkungen auf Nachbargrundstücke bei Tiefbauarbeiten zu überprüfen, werden die Eheleute Ingrid und Marc Lyachenko auf den Beschluss zu der entsprechenden Stellungnahme des Kreisausschusses des Landkreises Darmstadt-Dieburg verwiesen. Die Befürchtungen, wonach man Einschränkungen durch Lärm, Verschmutzungen oder Erschütterungen während der Bauphase ausgesetzt sei, werden zur Kenntnis genommen. Grundsätzlich sind aber unvermeidbare Belastungen durch Neubautätigkeiten bei jeder Erschließung eines Neubaugebietes hinzunehmen. Da allerdings die Baustelle lediglich so betrieben werden darf, dass die sogenannte Zumutbarkeitsgrenze nicht überschritten wird, ergeben sich keine Konsequenzen für die Planung.

Abstimmungsergebnis: JA: 7 NEIN: 0 ENTH.: 0

**10 Schreiben der Frau Ingrid Merlau, des Herrn Reiner Prinz sowie des Herrn Ole Brinckmann vom 28.01.2017**

- 10.1 Es sollte vorab unter Einbeziehung der Bürger ermittelt werden, welche Nutzungen an dieser Stelle für die Gemeinde wichtig seien, dazu gehörten auch öffentliche Flächen.

**Beschluss PLU:**

Die Forderung der Frau Ingrid Merlau, des Herrn Reiner Prinz und des Herrn Ole Brinckmann, den Bedarf der möglichen Nutzungen innerhalb des Plangebietes unter Einbeziehung der Bürger zu ermitteln, führt nicht zu einer Änderung der Planung. So hat die Planung, die in mehreren öffentlichen Versammlungen der Bürgerschaft vorgestellt und diskutiert wurde, ergeben, dass weite Teile der Freiflächen des Plangebietes für die Öffentlichkeit zugänglich gemacht werden und dass auch weiterhin die in den Gebäuden Darmstädter Straße Nr. 14 und Steingasse Nr. 2 vorhandenen verschiedenen öffentlichen und gemeinnützigen Einrichtungen erhalten bleiben. Ein Bedarf, weitere öffentliche Nutzungen im Bereich des Plangebietes vorzusehen, wird dabei nicht gesehen.

Abstimmungsergebnis: JA: 7 NEIN: 0 ENTH.: 0

- 10.2 Man schlägt vor, einen Architektenwettbewerb durchzuführen, da insbesondere in der Ortsmitte der Grundsatz gelte: Gemeinwohl vor Eigennutz.

**Beschluss PLU:**

Der Forderung, zunächst einen Architektenwettbewerb für die Ortsmitte durchzuführen, wird nicht gefolgt. So wird aus städtebaulicher Sicht das dem Bebauungsplanentwurf zugrundeliegende Konzept, welches neben der Schaffung von zusätzlichem Wohnraum auch die Errichtung von Einzelhandels- und Gastronomiebetrieben sowie von Büro- und Praxisräumen in der Ortsmitte ermöglicht, für ausreichend erachtet, um zu einer Attraktivierung des Ortskernbereiches beiderseits der Darmstädter Straße zu führen.

Abstimmungsergebnis: JA: 7 NEIN: 0 ENTH.: 0

- 10.3 Das Bauleitplanverfahren sei fahrlässig abgekürzt worden, vermutlich um den Interessen Einzelner Rechnung zu tragen.

**Beschluss PLU:**

Die Auffassung, wonach das Bauleitplanverfahren fahrlässig abgekürzt worden sei, wird nicht geteilt. So kann dieses Bauleitplanverfahren, da es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung im Sinne des § 13a BauGB handelt, ohne Durchführung einer Umweltprüfung und einer Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung bzw. in einem verkürzten Verfahren mit gleichzeitiger Anhörung der Träger öffentlicher Belange und einer öffentlichen Auslegung durchgeführt werden. Da zudem, obwohl gemäß § 13a BauGB von einer frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung abgesehen werden kann, in mehreren Bürgerversammlungen die Planung erläutert und diskutiert wurde, wird das Planverfahren rechtskonform durchgeführt und bedarf somit keiner zusätzlichen Verfahrensschritte.

Abstimmungsergebnis: JA: 7 NEIN: 0 ENTH.: 0

- 10.4 Erst nach Aufstellung des Bebauungsplanes ergebe sich der Grundstückspreis und damit die Vermarktung der Grundstücke.

**Beschluss PLU:**

Die Auffassung, wonach sich die Grundstückspreise und die Vermarktung der Grundstücke erst nach Aufstellung eines Bebauungsplanes ergebe, wird nicht geteilt. So wird die Grundstückswertermittlung unabhängig von baurechtlichen Vorgaben ermittelt. Gleiches gilt auch für die Vermarktung von Grundstücken.

Abstimmungsergebnis: JA: 7 NEIN: 0 ENTH.: 0

- 10.5 Ein dreigeschossiger 70 m langer Baukörper mit Arkaden passe nicht ins Bickenbacher Ortsbild. Eine Neubebauung sollte sich an der historischen Struktur des Ortes orientieren und nicht an den schlechten Beispielen südlich der Darmstädter Straße. Ziel sollte eine kleinteilige Bebauung sein, die sich in das dörfliche Ortsbild einfüge.

**Beschluss PLU:**

Hinsichtlich der Auffassung, wonach sich die geplante Bebauung nicht in das Bickenbacher Ortsbild einfüge, werden Frau Ingrid Merlau, Herr Reiner Prinz sowie Herr Ole Brinckmann auf den Beschluss zur entsprechenden Stellungnahme des Serienbriefes verwiesen.

Abstimmungsergebnis: JA: 7 NEIN: 0 ENTH.: 0

**11 Schreiben des Herr Patrik Ebbers vom 26.01.2017**

Herr Ebbers regt an, innerhalb des Plangebietes auch bezahlbare Mietwohnungen anzubieten, da die bisherigen Baugebiete ausschließlich keine bezahlbaren Mietwohnungen, geschweige denn Sozialen Wohnungsbau ermöglichen. Andererseits werde eine große Chance vertan, eine Begegnungsstätte für alle Bickenbacher Bürger zu schaffen, z.B. durch die Errichtung eines Bürgerparks.

**Beschluss PLU:**

Hinsichtlich der Anregung, im Zusammenhang mit diesem Bebauungsplan bezahlbaren Wohnraum innerhalb des Plangebietes vorzusehen, wird Herr Patrick Ebbers auf den Beschluss zur entsprechenden Stellungnahme des Serienbriefes verwiesen. Auch von der Errichtung eines öffentlich zugänglichen Bürgerparks wird abgesehen, da diese im Ortskern von Bickenbach gelegene Fläche, der das örtliche Versorgungszentrum darstellt, für die Errichtung von Einzelhandels- und Gastronomiebetrieben sowie für Büros und Praxisräume aber auch für die Schaffung von zusätzlichem Wohnraum vorgehalten werden soll.

Abstimmungsergebnis: JA: 7 NEIN: 0 ENTH.: 0

**12 Schreiben der Frau Gudrun Rothhaar vom 22.01.2017**

Frau Rothhaar ist der Auffassung, dass man sich hinsichtlich der geplanten Gebäude an der Sparkasse oder an den folgenden Gebäuden in Richtung Westen orientieren sollte. Dort seien keine übermäßigen Glasfronten anzutreffen. Es gebe keine Flachdächer, aber Gauben. In der Architektur gebe es Modezeiten. Hier wolle man anscheinend ein Exempel statuieren, ohne zu bedenken, dass das Ortsbild diesen modernen nüchternen Baustil an dieser Stelle des Ortes nicht vertrage.

**Beschluss PLU:**

Hinsichtlich der Auffassung, wonach sich das geplante Gebäude an der Darmstädter Straße nicht in das Ortsbild einfüge, wird Frau Rothhaar auf den Beschluss zur entsprechenden Stellungnahme des Serienbriefes verwiesen.

Abstimmungsergebnis: JA: 7 NEIN: 0 ENTH.: 0

**13      Gemeinsames Schreiben des Herrn Arne Lankenau, der Frau Laia Lankenau, der Frau Ingrid Lyachenko, des Herrn Sascha Correll, der Frau Birgit Corell sowie der Frau Kirti Lodhe vom 02.12.2016**

Man sei grundsätzlich Befürworter für die Entwicklung des brach liegenden Areals. Man möchte allerdings eine deutliche Entschärfung der Situation an ihrem Grundstück. Es gehe dabei nicht allein um die Verschattung, sondern um die Gesamtwirkung der neuen Gebäude auf ihren Lebensraum. Es müsse ein Kompromiss gefunden werden, der für alle Beteiligten tragbar sei. So sollten die Mindestabstände zu ihren Grundstücken auf 7 m erweitert werden. Auch könnten die Gebäudeblöcke im angrenzenden Bereich reduziert werden. So hätten die dadurch freiwerdenden Flächen positive Auswirkungen auf die Neubauten, da sie bepflanzt werden könnten. Durch diese Maßnahme müsste nicht in Gänze umgeplant werden, sondern lediglich ein kleiner Teil sei betroffen.

**Beschluss PLU:**

Hinsichtlich der Anregung, die Mindestabstände zu den benachbarten Grundstücksflächen hin zu erweitern, um dadurch zusätzliche Grünbereiche zu erhalten, werden Herr Arne Lankenau, Frau Laia Lankenau, Frau Ingrid Lyachenko, Herr Sascha Correll, Frau Birgit Correll sowie Frau Kirti Lodhe auf den Beschluss zur entsprechenden Stellungnahme des Serienbriefes verwiesen.

Abstimmungsergebnis:      JA: 7                      NEIN: 0                      ENTH.: 0

**14      Schreiben des Herrn Rechtsanwalts Weiser im Auftrag der Eheleute Lodhe, der Eheleute Lankenau, der Eheleute Lyachenko sowie der Eheleute Correll vom 22.11.2016 und 25.1.2017**

14.1    Herr Rechtsanwalt Weiser weist auf den geltenden Regionalplan Südhessen 2010 hin. So sei die Gemeinde Bickenbach als Kleinzentrum ausgewiesen. Außerdem seien für verstärkte Siedlungen zwischen 35 und 50 Wohneinheiten je ha vorgegeben. Nach dem Dafürhalten seiner Mandantschaft sei deshalb die Planung entsprechend anzupassen.

**Beschluss PLU:**

Hinsichtlich der Auffassung, wonach die Gemeinde als Kleinzentrum im Regionalplan ausgewiesen sei und deshalb ein Dichtemaß von 35 bis 50 Wohneinheiten je ha vorgegeben sei, wird Herr Rechtsanwalt Weiser auf den Beschluss zur entsprechenden Stellungnahme der Eheleute Wiltrud Lamm und Gerd Helmut Erzgräber-Lamm verwiesen.

Abstimmungsergebnis:      JA: 7                      NEIN: 0                      ENTH.: 0

14.2    Herr Rechtsanwalt Weiser ist der Auffassung, dass das Bauvorhaben nicht der Eigenentwicklung der Gemeinde Bickenbach diene, sondern für auswärtige Bürger vorgesehen sei.

**Beschluss PLU:**

Die Bedenken des Herrn Rechtsanwalts Weiser, wonach das Plangebiet nicht der Eigenentwicklung der Gemeinde Bickenbach diene und deshalb unzulässig sei, wird nicht geteilt. So ist gemäß des Textteils zum Regionalplan Südhessen 2010 die Gemeinde Bickenbach zwar als Kleinzentrum eingestuft, sie gehört zudem aber 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 schienenengebundenen ÖPNV vorzusehen. Somit erfüllt die vorliegende Planung durchaus die Zielvorgaben des Regionalplanes Südhessen 2010. Diese Einschätzung erfolgt auch im Hinblick darauf, dass das für diesen Sachverhalt zuständige Regierungspräsidium Darmstadt in seiner Stellungnahme darauf hinweist, dass die Planung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung angepasst ist.

Abstimmungsergebnis: JA: 7 NEIN: 0 ENTH.: 0

- 14.3 Herr Rechtsanwalt Weiser ist der Auffassung, dass für die Gemeinde Bickenbach nicht die in der Begründung aufgeführten 45 bis 60 Wohneinheiten je ha gelten würden. Vielmehr sei den Vorgaben der Regionalplanung Rechnung zu tragen, wonach in dem beplanten Gebiet 35 bis maximal 50 Wohneinheiten pro ha zulässig seien.

**Beschluss PLU:**

Die Auffassung des Herrn Rechtsanwalt Weiser, wonach im Plangebiet lediglich 35 bis maximal 50 Wohneinheiten pro ha zulässig seien, wird nicht geteilt. Aufgrund der Lage des Plangebietes im Verdichtungsraum Rhein-Main / Rhein-Neckar, wonach gemäß dem Textteil des Regionalplanes Südhessen 2010 ein ausreichendes Wohnungsangebot durch die Ausweisung von Wohngebieten, vorrangig in zentralen Lagen sowie an den Haltepunkten des schienenengebundenen ÖPNV vorzusehen sind sowie aufgrund der Lage der Gemeinde Bickenbach an der Regionalachse Frankfurt - Darmstadt - Bensheim - Heppenheim wird auch weiterhin an den bisherigen Dichtewerten festgehalten. Diese Einschätzung erfolgt auch im Hinblick darauf, dass das Regierungspräsidium Darmstadt in seiner Stellungnahme darauf hingewiesen hat, dass die Planung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung angepasst sei.

Abstimmungsergebnis: JA: 7 NEIN: 0 ENTH.: 0

- 14.4 Nach Auffassung von Herrn Rechtsanwalt Weiser könnten die gemäß der Hessischen Bauordnung vorgeschriebenen Grenzabstände nicht eingehalten werden.

Erläuterung:

In der Planung der Hochbauten sind diese so angeordnet, dass die jeweiligen Grenzabstände durchaus eingehalten werden können.

**Beschluss PLU:**

Die Auffassung des Herrn Rechtsanwalts Weiser, wonach gemäß der vorliegenden Bauleitplanung die Vorgaben der Hessischen Bauordnung bezüglich der einzuhaltenden Grenzabstände nicht eingehalten werden könnten, wird nicht geteilt. So müssen die einzelnen Bauvorhaben innerhalb der jeweils ausgewiesenen überbaubaren Grundstücksflächen, die lediglich eine mögliche Vorgabe zur Anordnung und Stellung der baulichen Anlagen durch die Ausweisung von Baugrenzen im Sinne des § 23 Abs. 3 BauNVO darstellen, selbstverständlich gemäß der entsprechenden Vorgaben der Hessischen Bauordnung so errichtet werden, dass die sich aus der jeweils geplanten Gebäudehöhe im Sinne des § 6 HBO ergebenden Abstandsflächen zu den Nachbargrundstücken hin eingehalten werden. Vor diesem Hintergrund wird deshalb kein Erfordernis gesehen, die Planung zu ändern.

Abstimmungsergebnis: JA: 7 NEIN: 0 ENTH.: 0

- 14.5 Die Belange der Nachbarschaft seien insbesondere durch die drohende Verschattung sowie durch die geplanten Staffelgeschosse mit Flachdach nicht sorgfältig geprüft worden. Auch die vorgelegte Schattensimulation enthalte nur die günstigsten Sonnenstände und lasse die Betrachtung des gesamten Tages- und Jahresverlaufs vermissen.

**Beschluss PLU:**

Die Auffassung, wonach die Belange der Nachbarschaft insbesondere hinsichtlich der zukünftigen Verschattung nicht ausreichend geprüft worden sei, wird Herr Rechtsanwalt Weiser auf die Beschlüsse zu den entsprechenden Stellungnahmen des Kreisausschusses des Landkreises Darmstadt-Dieburg sowie der Familie Lohde verwiesen.

Abstimmungsergebnis: JA: 7 NEIN: 0 ENTH.: 0

- 14.6 Die geplante Bebauung füge sich nicht in die vorhandene Baustruktur im Ortskern von Bickenbach ein und führe zu dessen völliger Veränderung.

**Beschluss PLU:**

Hinsichtlich der Auffassung, wonach sich durch die geplante Bebauung eine völlige Veränderung des Ortskerns ergebe, wird Herr Rechtsanwalt Weiser auf den Beschluss zur entsprechenden Stellungnahme des Serienbriefes verwiesen.

Abstimmungsergebnis: JA: 7 NEIN: 0 ENTH.: 0

**15 Schreiben der Eheleute Sieglinde und Robert Hennemann vom 30.12.2016**

- 15.1 Im Bebauungsplan sei die nordwestliche Kennzeichnung des Bestandes (Anwesen Bachgasse Nr. 15) falsch. Dieser müsse als überbaubare Grundstücksfläche aufgenommen werden.

**Beschluss PLU:**

Die Auffassung, wonach der Gebäudebestand im Bereich des Anwesens Bachgasse Nr. 15 falsch gekennzeichnet sei, wird nicht geteilt. So sind die im Bebauungsplanentwurf dargestellten Gebäude dem amtlichen Liegenschaftskataster des Amtes für Bodenmanagement entnommen. Da zudem der Flächenumfang der überbaubaren Grundstücksfläche für dieses Anwesen aus dem Bebauungsplan „Nördlich der Darmstädter Straße“ übernommen wurde, wird daher kein Änderungsbedarf gesehen.

Abstimmungsergebnis: JA: 7 NEIN: 0 ENTH.: 0

- 15.2 Im Rahmen des Gebäudebestandes (Anwesen Bachgasse Nr.13), der derzeit zu Wohnzwecken und als Nebengebäude genutzt werde, sei zukünftig einer möglichen Nutzungsänderung des Bestandes zu Wohnzwecken auf der gesamten westlichen Grundstücksgrenze zuzustimmen.

Erläuterung:

Das amtliche Liegenschaftskataster weist im Bereich des Anwesens Bachgasse Nr. 13 ein Gebäude aus, das einen Abstand von ca. 2 m zur westlichen Nachbargrenze hin einhält. Im geltenden Bebauungsplan „Nördlich der Darmstädter Straße“ ist in der Tiefe des o.g. Gebäudes eine überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt, die bis an die westliche Grundstücksgrenze reicht.

**Beschluss PLU:**

Gemäß der Forderung, auf der gesamten westlichen Grundstücksgrenze eine Grenzbebauung zu Wohnzwecken zu ermöglichen, wird in Anpassung an die im Bebauungsplan „Nördlich der Darmstädter Straße“ getroffenen Festsetzungen, die überbaubare Grundstücksfläche für das Anwesen Bachgasse Nr. 13 entsprechend in westlicher Richtung erweitert.

Abstimmungsergebnis: JA: 7 NEIN: 0 ENTH.: 0

- 15.3 Die Begrenzung der Wohneinheiten auf der Grundstücksfläche des Anwesens Bachgasse 13 sollte aufgehoben werden.

Erläuterung:

Der Bebauungsplan enthält eine Regelung, wonach im Bereich der Gebiete 1 und 2 maximal 55 Wohnungen errichtet werden dürfen. Ausgenommen von dieser Regelung sind die Teilgebiete 1.1 und 2.1 und damit auch das Anwesen Bachgasse Nr. 13.

In der Begründung zum Bebauungsplanentwurf wird zum Nachweis, dass die regionalplanerisch geforderten Dichtewerte durch den Bebauungsplan eingehalten werden, lediglich Annahmen zu möglichen Wohneinheiten in den einzelnen Teilgebieten des Plangebietes und damit auch im Bereich des Anwesens Bachgasse 13 getroffen.

**Beschluss PLU:**

Die Forderung, die Begrenzung der Wohneinheiten im Bereich der Bachgasse Nr. 13 aufzugeben, bedarf keiner Bebauungsplanänderung, da der bisherige Planentwurf keine Wohneinheitenbegrenzung im Bereich des Anwesens Bachgasse Nr. 13 vorsieht. Die in der Begründung getroffenen Annahmen zu möglichen Wohneinheiten im Bereich des Plangebietes werden lediglich vorgenommen, um einen Nachweis führen zu können, dass die regionalplanerisch vorgegebenen Dichtewerte durch den Bebauungsplanentwurf eingehalten werden können.

Abstimmungsergebnis: JA: 7 NEIN: 0 ENTH.: 0

- 15.4 Die Eheleute Hennemann regen an, den Bestandschutz und die Sicherung der Erschließung von zwei Brücken über den Landbach zur Erschließung der Bachgasse 13 vorzusehen.

**Beschluss PLU:**

Der Anregung, zwei vorhandene Brücken zur Sicherung der Erschließung des Anwesens Bachgasse Nr. 13 im Bebauungsplan auszuweisen, wird nicht gefolgt. So handelt es sich um bereits seit Jahrzehnten bauordnungsrechtlich genehmigte Brückenbauwerke, sodass kein Erfordernis gesehen wird, diese in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes einzubeziehen.

Abstimmungsergebnis: JA: 7 NEIN: 0 ENTH.: 0

- 15.5 Die Eheleute Hennemann regen an, die Begrenzungslinie im Bereich des Anwesens Bachgasse Nr. 13, welche die Teilgebiete 1.2 und 2 voneinander trennt, zu korrigieren.

Erläuterung:

Die Trennlinie sollte so ausgewiesen werden, dass sie in gleichem Abstand (3 m) zwischen den beiden geplanten Gebäuden am Südrand des Teilgebietes 1.1 sowie am Nordrand des Gebietes 2 verläuft.

**Beschluss PLU:**

Gemäß der Anregung wird die im Bereich der Grundstücke Flur 1 Nr. 85/2, 85/3 sowie 85/4 verlaufende Trennungslinie so ausgewiesen, dass sie jeweils einen 3 m-Abstand zwischen den geplanten Gebäuden einhält.

Abstimmungsergebnis: JA: 7 NEIN: 0 ENTH.: 0

- 15.6 Die Eheleute Hennemann gehen davon aus, dass im Rahmen der Neuerrichtung der Tiefgarage ihr Grundstück nicht beeinträchtigt bzw. zu Zwecken einer Baugrube abgegraben wird.

**Beschluss PLU:**

Hinsichtlich der Forderung, dass durch den Neubau der Tiefgarage ihr Baugrundstück nicht beeinträchtigt werden dürfe, werden die Eheleute Siglinde und Robert Hennemann auf den Beschluss zur entsprechenden Stellungnahme des Kreisausschusses des Landkreises Darmstadt-Dieburg verwiesen.

Abstimmungsergebnis: JA: 7 NEIN: 0 ENTH.: 0

**16 Gemeinsames Schreiben der Familie Lodhe, Lankenau, Lyachenko und Correll vom Januar 2017**

Man weist darauf hin, dass durch die Neubebauung ein zusammenhängender Grünbereich mit seiner Flora und Fauna vollständig verlorengelange. Zudem werde man durch die neue Bebauung optisch und akustisch in ihrer Privatsphäre eingeschränkt. Teils würde man mit massivem Schattenwurf durch die Ausmaße der neuen Häuser leben müssen. Von den Einschränkungen durch Lärm, Verschmutzung und Erschütterung während der Bauphase gar nicht zu sprechen.

**Beschluss PLU:**

Hinsichtlich der Befürchtungen, dass man durch die heranrückende Bebauung eingeschränkt werde bzw. ein zusammenhängender Grünbereich mit seiner Flora und Fauna verlorengelange, werden die Eheleute Lodhe, Lankenau, Lyachenko und Correll auf die Beschlüsse zu den entsprechenden Stellungnahmen der Eheleute Wiltrud Lamm und Gerd Helmut Erzgräber-Lamm sowie der Familie Lohde verwiesen. Hinsichtlich der Befürchtungen, wonach man Einschränkungen durch Lärm, Verschmutzung und Erschütterungen während der Bauphase ausgesetzt sei, werden die Eheleute Lodhe, Lankenau, Lyachenko und Correll auf den Beschluss zur entsprechenden Stellungnahme der Eheleute Ingrid und Marc Lyachenko verwiesen.

Abstimmungsergebnis: JA: 7 NEIN: 0 ENTH.: 0

**17 Schreiben des Herrn K. Rüdiger vom Januar 2017**

- 17.1 Herr Rüdiger fordert einen Mindestabstand der Gebäude und der Tiefgarage zu den benachbarten Grundstücksgrenzen von mindestens 10 m.

**Beschluss PLU:**

Hinsichtlich der Forderung, den Mindestabstand der Gebäude und der Tiefgarage zu den Nachbargrundstücken auf mindestens 10 m auszudehnen, wird Herr K. Rüdiger auf den Beschluss zur entsprechenden Stellungnahme der Familie Lohde verwiesen.

Abstimmungsergebnis: JA: 7 NEIN: 0 ENTH.: 0

- 17.2 Zwischen den bestehenden Grundstücken und allen Grenzen des Projektes „Neue Mitte“ sollte zum Erhalt der dort angesiedelten Flora und Fauna ein Grünstreifen gewahrt werden.

**Beschluss PLU:**

Hinsichtlich der Forderung, zwischen den bestehenden Grundstücken und allen Grenzen des Projektes „Neue Mitte“ einen Grünstreifen zu wahren, wird Herr K. Rüdiger auf den Beschluss zur entsprechenden Stellungnahme der Familie Lohde verwiesen.

Abstimmungsergebnis: JA: 7 NEIN: 0 ENTH.: 0

- 17.3 Es sollten klare Maximalangaben zu den Gebäudegrößen vorgegeben werden.

**Beschluss PLU:**

Hinsichtlich der Forderung, klare Maximalangaben zu den Gebäudegrößen vorzugeben, wird Herr K. Rüdiger auf den Beschluss zur entsprechenden Stellungnahme der Familie Lohde verwiesen.

Abstimmungsergebnis: JA: 7 NEIN: 0 ENTH.: 0

**18 Schreiben der Eheleute Inge und Michael Briesenick vom 23.01.2017**

- 18.1 Familie Briesenick regt an, den Geltungsbereich auf die Grundstücke Nr. 86/1, 86/2 und 86/4 auszuweiten.

Erläuterung:

Die o.g. Grundstücke umfassen die Bereiche des Anwesens Bachgasse Nr. 9A. Innerhalb der nördlichen Teilbereiche der betroffenen Fläche ist, unter Absicherung des Gebäudebestandes eine überbaubare Grundstücksfläche ausgewiesen, die in einem geringen Umfang auch bauliche Erweiterungen zulässt. Die rückwertigen Teilflächen sind dagegen als „Private Grünfläche - Garten“ ausgewiesen.

**Beschluss PLU:**

Der Anregung der Eheleute Inge und Michael Briesenick, die Grundstücke Flur 1 Nr. 86/1, 86/2 und 86/4 in den Geltungsbereich des 1. Änderungsplanes aufzunehmen, wird nicht gefolgt. So sollen aus städtebaulicher Sicht auch weiterhin lediglich im Bereich des bereits vorhandenen Anwesens Bachgasse Nr. 9A bauliche Nutzungen ermöglicht werden, während die rückwertigen Grundstücksbereiche ausschließlich als „Private Grünfläche - Garten“ zu nutzen sind. Inwieweit eine Bebauung im rückwärtigen Bereich dieses Anwesens zugelassen werden kann, ist im Rahmen eines eigenständigen Änderungsverfahrens zu prüfen.

Abstimmungsergebnis: JA: 7 NEIN: 0 ENTH.: 0

- 18.2 Die geplante Tiefgarage reiche bis unmittelbar an ihre Grundstücksgrenze heran. Man gehe davon aus, dass im Rahmen der Neuerrichtung der Tiefgarage ihr Grundstück nicht beeinträchtigt bzw. nicht zu Zwecken einer Baugrube herangezogen werde.

**Beschluss PLU:**

Hinsichtlich der Forderung, dass es durch die Errichtung der Tiefgarage nicht zu Beeinträchtigungen benachbarter Grundstücke kommen dürfe, werden die Eheleute Inge und Michael Briesenick auf den Beschluss zur entsprechenden Stellungnahme des Kreisausschusses des Landkreises Darmstadt-Dieburg verwiesen.

Abstimmungsergebnis: JA: 7 NEIN: 0 ENTH.: 0

**19 Schreiben der Frau Birgit Ziegler vom 25.01.2017**

- 19.1 Frau Ziegler weist darauf hin, dass die Kläranlage nicht für das geplante Projekt ausgelegt sei. Auch würden mit Sicherheit Kita-Plätze fehlen.

**Beschluss PLU:**

Bezüglich des Hinweises, dass die Kläranlage nicht für das geplante Bauvorhaben ausgelegt sei, wird Frau Birgit Ziegler auf den Beschluss zur entsprechenden Stellungnahme des Abwasserverbandes Bickenbach, Seeheim-Jugenheim verwiesen. Der Hinweis, dass mit Sicherheit auch Kita-Plätze fehlen würden, wird zur Kenntnis genommen. So ist im Rahmen der gemeindlichen Planung zu ermitteln, inwieweit ggf. entsprechende Kita-Plätze nachzuweisen sind. Konsequenzen für die Planung ergeben sich diesbezüglich nicht.

Abstimmungsergebnis: JA: 7 NEIN: 0 ENTH.: 0

- 19.2 Ein weiteres Problem dürfte der sich zukünftig entwickelnde Autoverkehr in der Ortsmitte sein.

**Beschluss PLU:**

Hinsichtlich der Auffassung, dass es zu Problemen in der Ortsmitte durch den zu entwickelnden Autoverkehr kommen werde, wird Frau Birgit Ziegler auf den Beschluss zur entsprechenden Stellungnahme des Serienbriefes verwiesen.

Abstimmungsergebnis: JA: 7 NEIN: 0 ENTH.: 0

**20 Schreiben der Dreher Besitz- und Grundstücksverwaltungs GmbH & Co. KG (Herr Horst Dreher) vom 26.01.2017**

- 20.1 Seines Erachtens passe die gewählte Architekturform nicht in die Umgebung des ehemaligen Jagdschlusses und unmittelbar benachbarter Naturdenkmäler.

**Beschluss PLU:**

Hinsichtlich der Auffassung, wonach die gewählte Architekturform nicht in die Umgebung passe, wird Herr Horst Dreher auf den Beschluss der entsprechenden Stellungnahme des Serienbriefes verwiesen.

Abstimmungsergebnis: JA: 7 NEIN: 0 ENTH.: 0

- 20.2 Bedenken bestünden auch hinsichtlich der geplanten gewerblichen Nutzungen in den straßenseitigen Erdgeschossen. Hier sei aufgrund bestehender Leerstände davon auszugehen, dass Gewerbeeinheiten nicht oder nur teilweise vermietet werden könnten, welches einen Trading-Down-Effekt mit sich ziehen würde. Auch sei aufgrund der das Erdgeschoss verdunkelnden Arkaden in diesen Bereichen keine Wohnfolgenutzung möglich.

**Beschluss PLU:**

Hinsichtlich der Bedenken zu den geplanten gewerblichen Nutzungen wird Herr Horst Dreher auf den Beschluss zur entsprechenden Stellungnahme des Serienbriefes verwiesen.

Abstimmungsergebnis: JA: 7 NEIN: 0 ENTH.: 0

- 20.3 Nach Auffassung von Herrn Dreher seien die verkehrlichen Belange nicht ausreichend berücksichtigt worden.

**Beschluss PLU:**

Hinsichtlich der Bedenken zu den verkehrlichen Belangen wird Herr Horst Dreher auf den Beschluss zur entsprechenden Stellungnahme des Herrn Marc Lyachenko verwiesen.

Abstimmungsergebnis: JA: 7 NEIN: 0 ENTH.: 0

- 20.4 Bereits der aktuell zu beobachtende Zustand belege, dass für Läden und Dienstleistungsbetriebe an der Ortsdurchfahrt öffentlich nutzbare und leicht auffindbare Stellplätze unerlässlich seien. In der 3D-Animation des Vorhabens werde gezeigt, dass die geplanten Längsstellplätze entlang der B 3 zumindest teilweise auf bisherigen Privatflächen und vollständig außerhalb des Fahrbahnbereiches, also auf dem heutigen Gehweg liegen würden. Tatsächlich befindet sich aber die Stützenreihe der Arkade fast unmittelbar an der straßenseitigen Grundstücksgrenze. Die somit dauerhaft beidseitig baulich eingeschlossene Straßenraumbreite genüge nach seiner Auffassung nicht zur Berücksichtigung des fließenden sowie ruhenden Verkehrs. Es fehle deshalb eine Lageplandarstellung der beabsichtigten Straßenraumaufteilung. Diese sei zwar nicht Gegenstand des Bebauungsplanes, würde aber verdeutlichen, dass der Bebauungsplan die heute bestehenden verkehrlichen Probleme nicht nur zementiert, sondern wesentlich verschärfe.

**Beschluss PLU:**

Die Bedenken hinsichtlich der geplanten Längsparkstellplätze entlang der B 3 führen nicht zu einer Änderung der Planung. So sind diese in Verbindung mit dem geplanten Arkadengang so zu errichten, dass auch weiterhin ein ordnungsgemäßer Verkehrsablauf im Bereich der Darmstädter Straße ermöglicht wird, gleichzeitig aber auch ein verkehrssicheres Begehen des Arkadenbereichs durch Fußgänger möglich ist. Auf die geforderte Lageplandarstellung wird verzichtet, da das verkehrssichere Verhalten ohnehin der allgemeinen Sorgfaltspflicht jedes Verkehrsteilnehmers obliegt. Ansonsten wird Herr Horst Dreher hinsichtlich der verkehrlichen Aspekte auf den Beschluss zur entsprechenden Stellungnahme des Serienbriefes verwiesen.

Abstimmungsergebnis: JA: 7 NEIN: 0 ENTH.: 0

- 20.5 Herr Dreher geht davon aus, dass auch der großzügige Parkplatz des Rathauses und der umliegenden Dienstleistungsanbieter künftig von Nutzern der im Plangebiet bestehenden Betriebe genutzt werden. Um dies zu unterbinden, sei ggf. eine Schranken- und Gebührenregelung für diesen Platz unausweichlich, welches der Attraktivität des Jagdschlossumfeldes sehr abträglich wäre.

**Beschluss PLU:**

Die Befürchtung des Herrn Horst Dreher, wonach sich zukünftig die Situation im Bereich des Parkplatzes am Rathaus verschärfen werde, weshalb dann eine Schranken- und Gebührenregelung für diesen Bereich unausweichlich sei, wird zur Kenntnis genommen. Da allerdings der bauordnungsrechtliche Stellplatzbedarf für die zukünftigen gewerblichen Nutzungen innerhalb des Plangebietes nachzuweisen ist, wird sich aufgrund der Vorgaben der gemeindlichen Stellplatzsatzung kein zusätzlicher Bedarf für weitere Stellplätze am Rathaus ergeben.

Abstimmungsergebnis: JA: 7 NEIN: 0 ENTH.: 0

- 20.6 Herr Dreher bezweifelt, dass der tatsächliche Stellplatzbedarf durch die Tiefgarage gedeckt werden könne. So würden Tiefgaragen von Kunden und Besuchern nur akzeptiert, wenn es keine ebenerdigen Alternativen gebe bzw. diese durch eine gebührenpflichtige Parkraumbewirtschaftung reglementiert werde. Letzteres sollte in Bickenbach kein Ziel sein.

**Beschlussvorschlag:**

Die Auffassung des Herrn Horst Dreher, dass der tatsächliche Stellplatzbedarf durch die Tiefgarage nicht gedeckt werde, führt nicht zu einer Änderung der Planung. So können in einem Bebauungsplan bzw. im Rahmen des nachfolgenden Bauantragsverfahren lediglich die erforderlichen Flächen ausgewiesen bzw. der Nachweis geführt werden, dass die gemäß der gemeindlichen Stellplatzsatzung bauordnungsrechtlich notwendigen Stellplätze errichtet werden können. Inwieweit dann durch die Bewohner, Kunden oder Bedienstete der innerhalb des Plangebietes errichteten Nutzungen dieses Stellplatzangebots angenommen wird, obliegt weder dem Bauleitplanverfahren noch dem Bauherren.

**Beschluss PLU:**

Die Auffassung des Herrn Horst Dreher, dass der tatsächliche Stellplatzbedarf durch die Tiefgarage nicht gedeckt werde, führt nicht zu einer Änderung der Planung. So können in einem Bebauungsplan bzw. im Rahmen des nachfolgenden Bauantragsverfahren lediglich die erforderlichen Flächen ausgewiesen bzw. der Nachweis geführt werden, dass die gemäß der gemeindlichen Stellplatzsatzung bauordnungsrechtlich notwendigen Stellplätze errichtet werden können. Inwieweit dann durch die Bewohner, Kunden oder Bedienstete der innerhalb des Plangebietes errichteten Nutzungen dieses Stellplatzangebots angenommen wird, obliegt weder dem Bauleitplanverfahren noch dem Bauherren.

***In den Bebauungsplan wird die Festsetzung aufgenommen, dass die Mindestbreite der Tiefgaragenstellplätze 2,50 m beträgt.***

Abstimmungsergebnis: JA: 7 NEIN: 0 ENTH.: 0

- 20.7 Es sollte sichergestellt werden, dass die Käufer der Wohnungen auch entsprechende Tiefgaragenstellplätze kaufen müssen. Auch müsse die WEG-Teilung alle im Stellplatznachweis berücksichtigten Stellplätze unmittelbar den Wohnungen zuordnen. Auch eine Zweckentfremdung der Tiefgaragenstellplätze (Abstellfläche Kinderwagen, Winterreifen etc.) müsse verbindlich ausgeschlossen werden.

**Beschluss PLU:**

Die Hinweise des Herrn Horst Dreher zur Veräußerung von Tiefgaragenstellplätzen im Zusammenhang mit dem Kauf der Wohnungen wird den Investoren für die nachfolgenden Kaufverträge zur Kenntnis gegeben.

Abstimmungsergebnis: JA: 7 NEIN: 0 ENTH.: 0

- 20.8 Herr Horst Dreher bittet um eine verbindliche Regelung, wonach die Tiefgaragenein- und -ausfahrten so ausgestaltet werden, dass es nicht zu Rückstaus oder Behinderungen des fließenden Verkehrs komme.

**Beschluss PLU:**

Der Hinweis des Herrn Horst Dreher, wonach die Tiefgaragenein- und -ausfahrt so ausgestaltet werden müssten, dass es nicht zu Verkehrsbehinderungen kommt, wird für die nachfolgende Objektplanung zur Kenntnis genommen.

Abstimmungsergebnis: JA: 7 NEIN: 0 ENTH.: 0

- 20.9 Nach Auffassung von Herrn Dreher sei die geplante bauliche Verdichtung deutlich zu hoch. So könne auf den Grundstücken aufgrund des ausgewiesenen Maßes der baulichen Nutzung kein Platz für ebenerdige Stellplätze oder Versickerungsanlagen entstehen.

**Beschluss PLU:**

Hinsichtlich der Auffassung, wonach die bauliche Verdichtung deutlich zu hoch sei, wird Herr Horst Dreher auf den Beschluss zur entsprechenden Stellungnahme des Serienbriefes verwiesen.

Abstimmungsergebnis: JA: 7 NEIN: 0 ENTH.: 0

- 20.10 Aufgrund nur marginaler Begrünungsmöglichkeiten, besonders im Teilgebiet 1 könne keine angemessene Wohnqualität entstehen.

**Beschluss PLU:**

Hinsichtlich der Auffassung, wonach aufgrund nur marginaler Begrünungsmöglichkeiten keine angemessene Wohnungsqualität innerhalb des Plangebietes erreicht werden könne, wird Herr Horst Dreher auf den Beschluss zur entsprechenden Stellungnahme der Eheleute Ingrid und Marc Lyachenko verwiesen.

Abstimmungsergebnis: JA: 7 NEIN: 0 ENTH.: 0

**21 Schreiben der Anlieger der August-Bebel-Straße vom 22.01.2017**

- 21.1 Durch die Tiefbauarbeiten der Tiefgarage könnte es zu Schäden und Beeinträchtigungen im Bereich der benachbarten Grundstücke kommen.

**Beschluss PLU:**

Hinsichtlich der Befürchtung, dass es durch die Tiefbauarbeiten an der Tiefgarage zu Schäden und Beeinträchtigungen im Bereich der benachbarten Grundstücke kommen könne, werden die Anlieger der August-Bebel-Straße auf den Beschluss zur entsprechenden Stellungnahme des Kreisausschusses des Landkreises Darmstadt-Dieburg verwiesen.

Abstimmungsergebnis: JA: 7 NEIN: 0 ENTH.: 0

- 21.2 Man wünsche nach dem baubedingten Abriss eine Grenzmauer wieder eine neue Mauer in 2 m Höhe, da durch die neuen Durchgangswege in einem Abstand von nur 3 m auf ihren Grundstücken keine Privatsphäre mehr vorhanden sei.

**Beschluss PLU:**

Der Wunsch, dass entlang ihrer Grundstücke eine neue Mauer in 2 m Höhe errichtet wird, wird zur Kenntnis genommen. Die genaue Ausgestaltung von grenzseitig zu errichteten Einfriedungen sind in Abstimmung mit den jeweiligen Grundstückseigentümern zu regeln und bedürfen keiner planungsrechtlichen Festsetzung.

Abstimmungsergebnis: JA: 7 NEIN: 0 ENTH.: 0

- 21.3 Die Anlieger der August-Bebel-Straße möchten eine Ortsbegehung mit allen Beteiligten, da es um ihr Zuhause und ihre Zukunft gehe.

**Beschluss PLU:**

Die Anregung, eine Ortsbegehung durchzuführen, wird zur Kenntnis genommen. Auswirkungen auf das Bebauungsplanverfahren hat diese Anregung allerdings nicht, da mit der Durchführung von mehreren Versammlungen den entsprechenden Vorgaben des Baugesetzbuches zur Öffentlichkeitsbeteiligung ausreichend Rechnung getragen wurde.

Abstimmungsergebnis: JA: 7 NEIN: 0 ENTH.: 0

**22 Schreiben des Herrn Oskar Günther vom 23.01.2017**

- 22.1 Herr Günther bezweifelt, dass die Darmstädter Straße die avisierten Autozahlen aufnehmen könne.

**Beschluss PLU:**

Bezüglich der Bedenken, dass die Darmstädter Straße die avisierten Autozahlen nicht aufnehmen könne, wird Herr Oskar Günther auf die Beschlüsse zu den entsprechenden Stellungnahmen des Serienbriefes sowie des Herrn Marc Lyachenko verwiesen.

Abstimmungsergebnis: JA: 7 NEIN: 0 ENTH.: 0

- 22.2 Herr Günther befürchtet, dass es zu einem Leerstand von Geschäften kommen könne.

**Beschluss PLU:**

Hinsichtlich der Bedenken, dass es zu einem Geschäftsleerstand kommen könne, wird Herr Oskar Günther auf den Beschluss zur entsprechenden Stellungnahme des Serienbriefes verwiesen.

Abstimmungsergebnis: JA: 7 NEIN: 0 ENTH.: 0

- 22.3 Herr Günther befürchtet, dass sich kaum Menschen die zu erwartenden Mieten leisten könnten.

**Beschluss PLU:**

Hinsichtlich der Befürchtung, dass bei den zu erwartenden Mieten sich Menschen die Wohnungen nicht leisten könnten, wird Herr Oskar Günther auf den Beschluss zur entsprechenden Stellungnahme des Herrn Patrick Ebbers verwiesen.

Abstimmungsergebnis: JA: 7 NEIN: 0 ENTH.: 0

- 22.4 Das gewachsene Ortsbild werde empfindlich gestört. Er befürworte statt des bisher vorhandenen Zustands jedoch eine für den Ort zuträgliche Bebauung.

**Beschluss PLU:**

Hinsichtlich der Anregung, eine für den Ort zuträgliche Bebauung vorzusehen, wird Herr Oskar Günther auf den Beschluss zur entsprechenden Stellungnahme des Serienbriefes verwiesen.

Abstimmungsergebnis: JA: 7 NEIN: 0 ENTH.: 0

- 22.5 Herr Günther stellt die Frage, wie die Entsorgung der Abwässer erfolge und wie sich die Bebauung auf die Durchlüftung des Ortes auswirke.

**Beschluss PLU:**

Hinsichtlich der Fragen, wie die Entsorgung der Abwässer erfolge und wie sich die Neubebauung auf die Durchlüftung des Ortes auswirke, wird Herr Oskar Günther auf die Beschlüsse zu den entsprechenden Stellungnahmen des Abwasserverbandes Bickenbach, Seeheim-Jugenheim sowie der Eheleute Wiltraud Lamm und Gerd Helmut Erzgräber-Lamm verwiesen. Zudem wird auf Pkt. C 3.4 verwiesen.

Abstimmungsergebnis: JA: 7 NEIN: 0 ENTH.: 0

**23 Schreiben der Eheleute Inmaculada und Jens Clasen vom 25.01.2017**

- 23.1 Für das Teilgebiet 2.1 würden Festsetzungen über das Maß der dort vorhandenen Bebauung hinaus vorgenommen. Dies sei unzulässig.

**Beschluss PLU:**

Hinsichtlich der Auffassung, wonach die für das Teilgebiet 2.1 getroffenen Festsetzungen über das Maß der dort vorhandenen Bebauung hinausgehen würden und deshalb unzulässig seien, werden die Eheleute Inmaculada und Jens Clasen auf den Beschluss zur entsprechenden Stellungnahme der Eheleute Wiltrud Lamm und Gerd Helmut Erzgräber-Lamm verwiesen.

Abstimmungsergebnis: JA: 7 NEIN: 0 ENTH.: 0

- 23.2 Vorsorglich werde ausdrücklich gegen die in nördlicher Richtung getroffene Festsetzung einer Baulinie (Anwesen Steingasse Nr. 4) Einspruch erhoben. Sie benachteilige in unangemessener Weise die Interessen der nördlich angrenzenden Grundstücke.

**Beschluss PLU:**

Hinsichtlich der Bedenken gegen die in nördlicher Richtung getroffene Festlegung einer Baulinie werden die Eheleute Inmaculada und Jens Clasen auf den Beschluss zur entsprechenden Stellungnahme der Eheleute Wiltrud Lamm und Gerd Helmut Erzgräber-Lamm verwiesen.

Abstimmungsergebnis: JA: 7 NEIN: 0 ENTH.: 0

- 23.3 Ergänzend werde vorsorglich verlangt, dass eine Traufhöhe festgesetzt werde. Zudem ist ein Kniestock für ein Dachgeschoss als nicht zulässig auszuschließen.

**Beschluss PLU:**

Hinsichtlich der Forderung, eine Traufhöhe festzulegen sowie einen Kniestock für ein Dachgeschoss als nicht zulässig auszuschließen, werden die Eheleute Inmaculada und Jens Clasen auf den Beschluss zur entsprechenden Stellungnahme der Eheleute Wiltrud Lamm und Gerd Helmut Erzgräber-Lamm verwiesen. Aufgrund der darin aufgeführten Gründe wird auch eine Regelung zur Errichtung von Kniestöcken nicht für erforderlich angesehen.

Abstimmungsergebnis: JA: 7 NEIN: 0 ENTH.: 0

- 23.4 Die Tiefgarage in den Teilgebieten 1 und 2 rücke bis an die unter Ensembleschutz stehende Scheune heran. Dies sei unzulässig. Durch das Heranrücken würde diese Scheune in ihrem Bestand grundlegend gefährdet.

**Beschluss PLU:**

Hinsichtlich der Bedenken zur Dimensionierung der Tiefgarage, da sie bis an die Nachbargrundstücke heranreiche, werden die Eheleute Inmaculada und Jens Clasen auf den Beschluss zur entsprechenden Stellungnahme des Kreisausschusses des Landkreises Darmstadt-Dieburg verwiesen.

Abstimmungsergebnis: JA: 7 NEIN: 0 ENTH.: 0

**24 Schreiben der Eheleute Monika und Reiner Pistorius vom Januar 2017**

- 24.1 Man fordert einen Mindestabstand der Gebäude und der Tiefgarage zu den Nachbargrundstücksgrenzen von mindestens 10 m.

**Beschluss PLU:**

Hinsichtlich der Forderung nach einem Mindestabstand der Gebäude und der Tiefgarage zu den benachbarten Grundstücksgrenzen von mindestens 10 m werden die Eheleute Monika und Reiner Pistorius auf den Beschluss zur entsprechenden Stellungnahme der Familie Lohde verwiesen.

Abstimmungsergebnis: JA: 7 NEIN: 0 ENTH.: 0

- 24.2 Es müsse ein Grünstreifen zwischen den bestehenden Grundstücken und allen Grenzen des Projektes „Neue Mitte“ vorgesehen werden, um die dort angesiedelte Flora und Fauna zu erhalten.

**Beschluss PLU:**

Hinsichtlich der Forderung zur Wahrung eines Grünstreifens zwischen den bestehenden Grundstücken und allen Grenzen des Projektes „Neue Mitte“ werden die Eheleute Monika und Reiner Pistorius auf den Beschluss zur entsprechenden Stellungnahme der Familie Lohde verwiesen.

Abstimmungsergebnis: JA: 7 NEIN: 0 ENTH.: 0

- 24.3 Es müssten klare Maßangaben zu den Gebäudegrößen getroffen werden.

**Beschluss PLU:**

Hinsichtlich der Forderung, klare Maximalangaben zu den Gebäudegrößen zu treffen, werden die Eheleute Monika und Reiner Pistorius auf den Beschluss zur entsprechenden Stellungnahme der Familie Lohde verwiesen.

Abstimmungsergebnis: JA: 7 NEIN: 0 ENTH.: 0

**25 Schreiben der Eheleute Birgit und Dr. Sascha Correll vom 23.01.2017**

- 25.1 Nach Auffassung der Eheleute Correll sei der Bebauungsplan aufgestellt worden, nur um ein konkretes Projekt umsetzen zu können.

**Beschluss PLU:**

Hinsichtlich der Auffassung, wonach der Bebauungsplan lediglich ein konkretes Projekt zulasse, werden die Eheleute Birgit und Dr. Sascha Correll auf den Beschluss zur entsprechenden Stellungnahme des Herrn Gerd Helmut Erzgräber-Lamm verwiesen.

Abstimmungsergebnis: JA: 7 NEIN: 0 ENTH.: 0

- 25.2 Die im Bebauungsplanentwurf festgesetzte Maximalanzahl für Wohneinheiten überschreite die im Regionalplan Südhessen festgelegte Maximalzahl für das Kleinzentrum Bickenbach.

**Beschluss PLU:**

Hinsichtlich der Auffassung, wonach die im Bebauungsplanentwurf festgesetzte Maximalanzahl an Wohneinheiten die im Regionalplan Südhessen vorgegebenen Maximalwerte übersteige, werden die Eheleute Birgit und Dr. Sascha Correll auf den Beschluss der entsprechenden Stellungnahme der Eheleute Wiltrud Lamm und Gerd Helmut Erzgräber-Lamm verwiesen.

Abstimmungsergebnis: JA: 7 NEIN: 0 ENTH.: 0

- 25.3 Zum Schutz von Flora und Fauna müsse ein 10 m breiter Grünstreifen zwischen alten und neuen Baugebieten eingerichtet werden.

**Beschluss PLU:**

Hinsichtlich der Forderung, zum Schutz von Flora und Fauna einen 10 m breiten Grünstreifen zwischen den alten und neuen Baugebieten einzurichten, werden die Eheleute Birgit und Dr. Sascha Correll auf den Beschluss zur entsprechenden Stellungnahme der Familie Lohde verwiesen.

Abstimmungsergebnis: JA: 7 NEIN: 0 ENTH.: 0

- 25.4 Nach Auffassung der Eheleute Correll füge sich das geplante Bauvorhaben hinsichtlich Architektur und Optik nicht in dem dörflichen Charakter des Ortskerns ein.

**Beschluss PLU:**

Hinsichtlich der Auffassung, wonach sich das Bauvorhaben hinsichtlich Architektur und Optik nicht in den dörflichen Charakter des Ortskerns einfüge, werden die Eheleute Birgit und Dr. Sascha Correll auf den Beschluss zur entsprechenden Stellungnahme des Serienbriefs verwiesen.

Abstimmungsergebnis: JA: 7 NEIN: 0 ENTH.: 0

- 25.5 Der Bebauungsplan sehe für das neue Projekt minimale Abstandsflächen zu den angrenzenden Grundstücken vor. Die Tiefgarage gehe sogar bis direkt an die Grundstücksgrenze. Dadurch bestehe die Gefahr von Beschädigungen durch Erschütterungen sowie durch Lärm während der Bauphase. Auch könne es zu Verschattungen im Bereich der Anwesen Bachgasse Nr. 15A bis 15D kommen.

**Beschluss PLU:**

Hinsichtlich der Bedenken, dass es durch das neue Projekt zu Verschattungen bzw. zu Beschädigungen und Beeinträchtigungen der benachbarten Grundstücke kommen könne, werden die Eheleute Birgit und Dr. Sascha Correll auf die Beschlüsse zu den entsprechenden Stellungnahmen des Kreisausschusses des Landkreises Darmstadt-Dieburg sowie der Familie Lohde verwiesen.

Abstimmungsergebnis: JA: 7 NEIN: 0 ENTH.: 0

- 25.6 Die Grundfläche und Höhe der geplanten Häuser seien überdimensioniert. Man fordere eine Gebäudegröße von 10 x 10 m Grundfläche und maximal 9 m Höhe.

**Beschluss PLU:**

Hinsichtlich der Forderung, die Maximalgröße der Gebäude festzulegen, werden die Eheleute Birgit und Dr. Sascha Correll auf den Beschluss zur entsprechenden Stellungnahme der Familie Lohde verwiesen.

Abstimmungsergebnis: JA: 7 NEIN: 0 ENTH.: 0

- 25.7 Da das Grundstück von der Darmstädter Straße hin zur Bachgasse abfalle, sei es außerdem äußerst wichtig, dass die im Bebauungsplan definierte Gebäudehöhe sich auf einen Punkt 0 beziehe, welcher an der niedrigsten Stelle des zu bebauenden Areals liege. Entsprechend sei die Tiefgarage zu planen.

**Beschluss PLU:**

Hinsichtlich der Forderung, einen Höhenbezugspunkt 0 im Bebauungsplan festzusetzen, werden die Eheleute Birgit und Dr. Sascha Corell auf den Beschluss zur entsprechenden Stellungnahme der Eheleute Ingrid und Marc Lyachenko verwiesen.

Abstimmungsergebnis: JA: 7 NEIN: 0 ENTH.: 0

- 25.8 Die Abwasserregelung sei absolut unzureichend. So könnten aufgrund der Untergrundverhältnisse bei großen Wassermassen diese nur schwierig versickern. Deshalb befürchte man Überschwemmungen ihres Grundstücks bei Starkregen, da es nicht aus dem Areal der „Neuen Mitte“ ablaufen könne. Des Weiteren müssten die Kapazitäten der Abwasserkanalisation und der Kläranlage geprüft werden.

**Beschluss PLU:**

Hinsichtlich der Bedenken zur Ableitung von anfallenden Oberflächen - bzw. Abwasser aus dem Plangebiet werden die Eheleute Birgit und Dr. Sascha Correll auf die Beschlüsse zu entsprechenden Stellungnahmen des Kreisausschusses des Landkreises Darmstadt-Dieburg sowie der Eheleute Wiltrud Lamm und Gerd Helmut Erzgräber-Lamm verwiesen. Zudem wird auf Pkt. C 3.4 verwiesen.

Abstimmungsergebnis: JA: 7 NEIN: 0 ENTH.: 0

**26 Schreiben der Eheleute Gerlinde und Burkhard Merg vom 24.01.2017**

- 26.1 Nach Auffassung der Eheleute Merg werde bei dem Bebauungsplan nicht oder nur unzureichend auf die Belange des Umweltschutzes eingegangen. So werde von der Durchführung einer Umweltprüfung abgesehen.

**Beschluss PLU:**

Die Auffassung der Eheleute Gerlinde und Burkhard Merg, wonach im Bebauungsplan nicht oder nur unzureichend auf die Belange des Umweltschutzes eingegangen worden seien, wird nicht geteilt. So werden im Hinblick darauf, dass es sich um eine innerörtliche und bereits weitgehend bebaute Fläche handelt, die in der Begründung getroffenen umweltbezogenen Aussagen sowie die im Bebauungsplan enthaltenen Festsetzungen für ausreichend angesehen, um die Umweltbelange umfassend zu würdigen. Die Durchführung einer Umweltprüfung ist nicht erforderlich, da es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB handelt

Abstimmungsergebnis: JA: 7 NEIN: 0 ENTH.: 0

- 26.2 Beim Bebauungsplan werde nicht oder nur unzureichend auf die Belange des Artenschutzes eingegangen.

**Beschluss PLU:**

Hinsichtlich der Auffassung, wonach im Bebauungsplan nicht oder nur unzureichend auf die Belange des Artenschutzes eingegangen worden sei, werden die Eheleute Gerlinde und Burkhard Merg auf den Beschluss zur entsprechenden Stellungnahme des Kreisausschusses des Landkreises Darmstadt-Dieburg verwiesen.

Abstimmungsergebnis: JA: 7 NEIN: 0 ENTH.: 0

- 26.3 Die im Bebauungsplan vorgesehene Möglichkeit einer kompletten Unterbauung der Gebiete 1 und 2 sei überzogen und in ihrer baulichen Ausführung völlig offen.

**Beschluss PLU:**

Bezüglich der Einwände zur Ausgestaltung der geplanten Tiefgarage werden die Eheleute Gerlinde und Burkhard Merg auf den Beschluss zur entsprechenden Stellungnahme der Eheleute Wiltrud Lamm und Gerd Helmut Erzgräber-Lamm verwiesen.

Abstimmungsergebnis: JA: 7 NEIN: 0 ENTH.: 0

- 26.4 Im Bebauungsplan sei der falsche Siedlungstyp angenommen worden. Anstatt dem Siedlungstyp „Einzugsbereich vorhandener oder geplanter S- und U-Bahn Haltepunkte“ müsse der „Ländliche Siedlungstyp“ angenommen werden.

**Beschluss PLU:**

Bezüglich des Einwandes, wonach im Bebauungsplan der falsche Siedlungstyp angenommen worden sei, werden die Eheleute Gerlinde und Burkhard Merg auf den Beschluss zur entsprechenden Stellungnahme der Eheleute Wiltrud Lamm und Gerd Helmut Erzgräber-Lamm verwiesen.

Abstimmungsergebnis: JA: 7 NEIN: 0 ENTH.: 0

- 26.5 Es bestehe eine Diskrepanz zwischen dem in der Begründung zum Ausdruck gebrachten Planungswillen und dem im Planentwurf zum Ausdruck gebrachten Planungsziel im Hinblick auf die Einordnung der Gebiete 2 und 2.1. Diese seien als „Allgemeines Wohngebiet“ festgesetzt. Da dort allerdings lediglich Wohnungen geplant seien, müssten diese als „Reines Wohngebiet“ ausgewiesen werden.

**Beschluss PLU:**

Die Forderung der Eheleute Gerlinde und Burkhard Merg, wonach die Plangebiete 2 und 2.1 als „Reines Wohngebiet“ festgesetzt werden müssten, führt nicht zu einer Änderung der Planung. So soll in diesem Bereich auch weiterhin die Möglichkeit bestehen, die der Versorgung des Gebietes dienende Läden sowie nicht störende Handwerksbetriebe errichten zu können. Zur Klarstellung des Sachverhalts wird die Begründung entsprechend ergänzt.

Abstimmungsergebnis: JA: 7 NEIN: 0 ENTH.: 0

- 26.6 Die vorgesehene Freiraumplanung sei unverbindlich und unzureichend.

**Beschluss PLU:**

Hinsichtlich der Auffassung, wonach die vorgesehene Freiraumplanung unverbindlich und unzureichend sei, werden die Eheleute Gerlinde und Burkhard Merg auf den Beschluss zur entsprechenden Stellungnahme der Eheleute Ingrid und Marc Lyachenko verwiesen.

Abstimmungsergebnis: JA: 7 NEIN: 0 ENTH.: 0

- 26.7 Eine Würdigung der Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege finde nicht statt.

**Beschluss PLU:**

Hinsichtlich der Auffassung, wonach der Denkmalschutz nicht ausreichend gewürdigt werde, werden die Eheleute Gerlinde und Burkhard Merg auf die Beschlüsse zu den entsprechenden Stellungnahmen des Kreisausschusses des Landkreises Darmstadt-Dieburg, des Serienbriefes sowie des Herrn Gerd Helmut Erzgräber-Lamm verwiesen.

Abstimmungsergebnis: JA: 7 NEIN: 0 ENTH.: 0

- 26.8 Die geplante Bebauung stelle eine Überformung des ländlich geprägten Charakters von Bickenbach dar, insbesondere entlang der B 3.

**Beschluss PLU:**

Hinsichtlich der Auffassung, wonach die geplante Bebauung eine Überformung des ländlich geprägten Charakters von Bickenbach darstelle, werden die Eheleute Gerlinde und Burkhard Merg auf den Beschluss zur entsprechenden Stellungnahme des Serienbriefes verwiesen.

Abstimmungsergebnis: JA: 7 NEIN: 0 ENTH.: 0

- 26.9 Es fehle eine Alternativenplanung zu dem im Bebauungsplan beschriebenen Bauungskonzept.

**Beschluss PLU:**

Hinsichtlich des Einwandes, wonach eine Alternativenplanung fehle, werden die Eheleute Gerlinde und Burkhard Merg auf die Beschlüsse zu den entsprechenden Stellungnahmen der Frau Ingrid Merlau, des Herrn Reiner Prinz, des Herrn Ole Brinckmann sowie des Herrn Gerd Helmut Erzgräber-Lamm verwiesen.

Abstimmungsergebnis: JA: 7 NEIN: 0 ENTH.: 0

**27 Schreiben der Frau Hildrun Krämer vom 27.01.2017**

Frau Krämer wendet sich gegen die geplante Bebauung, da der Riegel an der B 3 mit über 50 Wohnungen eine zu hohe Verdichtung gegenüber der bestehenden Bausubstanz biete. Sie wünsche sich, dass der Charme von Bickenbach erhalten bleibe, dazu gehörten Giebeldächer im Ortskern.

**Beschluss PLU:**

Hinsichtlich der Bedenken, wonach sich die geplanten Gebäude nicht in die Ortsstruktur von Bickenbach einfügen würden, wird Frau Hildrun Krämer auf den Beschluss zur entsprechenden Stellungnahme des Serienbriefes verwiesen.

Abstimmungsergebnis: JA: 7 NEIN: 0 ENTH.: 0

**28 Schreiben der Eheleute Steffi und Fred Zeißler vom Januar 2017**

- 28.1 Der Mindestabstand der Gebäude und der Tiefgarage zu ihren Grundstücksgrenzen sollte mindestens 10 m betragen.

**Beschluss PLU:**

Hinsichtlich der Anregung, wonach der Mindestabstand der Gebäude und der Tiefgarage zu ihren Grundstücksgrenzen mindestens 10 m betragen sollte, werden die Eheleute Steffi und Fred Zeißler auf den Beschluss zur entsprechenden Stellungnahme der Familie Lohde verwiesen.

Abstimmungsergebnis: JA: 7 NEIN: 0 ENTH.: 0

- 28.2 Zwischen den bestehenden Grundstücken und allen Grenzen des Projektes „Neue Mitte“ sollte zum Erhalt der dort angesiedelten Flora und Fauna ein Grünstreifen erhalten bleiben.

**Beschluss PLU:**

Hinsichtlich der Anregung, zwischen den bestehenden Grundstücken und allen Grenzen des Projektes „Neue Mitte“ einen Grünstreifen zu erhalten, werden die Eheleute Steffi und Fred Zeißler auf den Beschluss zur entsprechenden Stellungnahme der Familie Lohde verwiesen.

Abstimmungsergebnis: JA: 7 NEIN: 0 ENTH.: 0

- 28.3 Es sollten klare Maximalangaben zu den Gebäudegrößen getroffen werden.

**Beschluss PLU:**

Hinsichtlich der Forderung, klare Maximalangaben zu den Gebäudegrößen zu treffen, werden die Eheleute Steffi und Fred Zeißler auf den Beschluss zur entsprechenden Stellungnahme der Familie Lohde verwiesen.

Abstimmungsergebnis: JA: 7 NEIN: 0 ENTH.: 0

**29 Schreiben der Frau Elisabeth Jung vom 22.01.2017**

- 29.1 Frau Jung ist der Auffassung, dass aufgrund der Nähe zur Darmstädter Universität mit der Fachrichtung Architektur die Möglichkeit bestanden hätte, ein wegweisendes, modernes, ortsbildendes und familienfreundliches Konzept zu erstellen.

**Beschluss PLU:**

Hinsichtlich der Auffassung, eine Planung durch die TU Darmstadt, Fachrichtung Architektur vornehmen zu lassen, wird Frau Elisabeth Jung auf die Beschlüsse zu den entsprechenden Stellungnahmen der Frau Ingrid Merlau, des Herrn Reiner Prinz und des Herrn Ole Brinckmann sowie des Herrn Gerd Helmut Erzgräber-Lamm verwiesen.

Abstimmungsergebnis: JA: 7 NEIN: 0 ENTH.: 0

- 29.2 Frau Jung bezweifelt, dass die umwelt-, natur- und denkmalschützerischen Belange geachtet worden seien.

**Beschluss PLU:**

Hinsichtlich der Auffassung, dass die umwelt-, natur- und denkmalschützerischen Belange nicht ausreichend berücksichtigt worden seien, wird Frau Elisabeth Jung auf die Beschlüsse zu den entsprechenden Stellungnahmen des Kreisausschusses des Landkreises Darmstadt-Dieburg, der Eheleute Wiltrud Lamm und Gerd Helmut Erzgräber-Lamm sowie der Eheleute Gerlinde und Burkhard Merg verwiesen.

Abstimmungsergebnis: JA: 7 NEIN: 0 ENTH.: 0

- 29.3 Mit der derzeitigen Planung werde ein wertvoller Grüngürtel im Ortskern beseitigt.

**Beschluss PLU:**

Hinsichtlich der Auffassung, wonach durch die Planung ein wertvoller Grüngürtel im Ortskern beseitigt werde, wird Frau Elisabeth Jung auf den Beschluss zur entsprechenden Stellungnahme des Serienbriefs verwiesen.

Abstimmungsergebnis: JA: 7 NEIN: 0 ENTH.: 0

- 29.4 Das geplante Bauvorhaben werde das Ortsbild verschandeln und unwiderruflich die sensible Infrastruktur der Ortsmitte verändern, wenn nicht gar zerstören.

**Beschluss PLU:**

Hinsichtlich der Bedenken, wonach das geplante Bauvorhaben das Ortsbild verschandeln und unwiderruflich die sensible Infrastruktur der Ortsmitte verändern werde, wird Frau Elisabeth Jung auf den Beschluss zur entsprechenden Stellungnahme des Serienbriefs verwiesen.

Abstimmungsergebnis: JA: 7 NEIN: 0 ENTH.: 0

**30 Schreiben der Eheleute Martina und Alexander Stroh vom 24.01.2017**

- 30.1 Das geplante Gebäude mit einer geschlossenen Front von 70 m entlang der Darmstädter Straße füge sich auch von seiner architektonischen Ausgestaltung nicht in die gewachsene Ortsmitte von Bickenbach ein.

**Beschluss PLU:**

Hinsichtlich der Auffassung, wonach sich das geplante Bauvorhaben aufgrund seiner architektonischen Ausgestaltung nicht in die gewachsene Ortsmitte einfüge, werden die Eheleute Martina und Alexander Stroh auf den Beschluss zur entsprechenden Stellungnahme des Serienbriefs verwiesen.

Abstimmungsergebnis: JA: 7 NEIN: 0 ENTH.: 0

- 30.2 Es wird angezweifelt, dass die Vermarktung der vorgesehenen Laden- und Büroflächen angesichts des Leerstandes an vergleichbaren Flächen ungesichert sei. Eine Umwandlung in weitere Wohneinheiten sei daher absehbar.

**Beschluss PLU:**

Hinsichtlich der Auffassung, wonach die vorgesehenen Laden- und Büroflächen zukünftig leer stehen würden und deshalb eine Umwandlung in weitere Wohneinheiten absehbar sei, werden die Eheleute Martina und Alexander Stroh auf den Beschluss zur entsprechenden Stellungnahme des Serienbriefs verwiesen.

Abstimmungsergebnis: JA: 7 NEIN: 0 ENTH.: 0

- 30.3 Durch die Planung werde weder bezahlbarer Wohnraum für Menschen mit geringem oder mittlerem Einkommen noch Wohnraum für Mehrkind-/Großfamilien vorgesehen.

**Beschluss PLU:**

Hinsichtlich der Auffassung, dass weder bezahlbarer Wohnraum noch Großraumwohnungen vorgesehen seien, werden die Eheleute Martina und Alexander Stroh auf den Beschluss zur entsprechenden Stellungnahme des Serienbriefs verwiesen.

Abstimmungsergebnis: JA: 7 NEIN: 0 ENTH.: 0

- 30.4 Eine geregelte Abwasserbehandlung durch die Kläranlage sei nicht gesichert.

**Beschluss PLU:**

Hinsichtlich der Auffassung, wonach eine geregelte Abwasserbehandlung durch die Kläranlage nicht gesichert sei, werden die Eheleute Martina und Alexander Stroh auf den Beschluss zur entsprechenden Stellungnahme des Abwasserverbandes Bickenbach, Seeheim-Jugenheim verwiesen.

Abstimmungsergebnis: JA: 7 NEIN: 0 ENTH.: 0

- 30.5 Da die Kinderbetreuungseinrichtung in Bickenbach ausgebucht sei, bestünde ein zusätzlicher Bedarf für diese soziale Einrichtung, der kaum noch gedeckt werden könne.

**Beschluss PLU:**

Hinsichtlich der Auffassung, wonach Kinderbetreuungsplätze fehlen würden, welches durch die Neuplanung zusätzlich verschärft werde, werden die Eheleute Martina und Alexander Stroh auf den Beschluss zur entsprechenden Stellungnahme der Frau Birgit Ziegler verwiesen.

Abstimmungsergebnis: JA: 7 NEIN: 0 ENTH.: 0

- 30.6 Das Projekt liege in unmittelbarer Nähe zur künstlich hergestellten Landbachrinne. Angesichts von Wasserschadensereignissen in der Vergangenheit müsse von einem gefährdeten Gebiet ausgegangen werden. In räumlicher Nähe zu einer großvolumigen Tiefgarage stelle sich die Frage nach ausreichendem Wasserschutz.

**Beschluss PLU:**

Die Forderung, aufgrund der Nähe zur Landbachrinne einen ausreichenden Wasserschutz vorzusehen, werden die Eheleute Martina und Alexander Stroh auf den Beschluss zur entsprechenden Stellungnahme des Regierungspräsidiums Darmstadt verwiesen.

Abstimmungsergebnis: JA: 7 NEIN: 0 ENTH.: 0

- 30.7 Die zusätzliche Belastung für den Verkehr, vor allen in Zeiten des Berufsverkehrs durch die Tiefgarage, bereite Sorgen.

**Beschluss PLU:**

Hinsichtlich der Bedenken, wonach es durch die Tiefgarage zu verkehrlichen Problemen in der Darmstädter Straße komme, werden die Eheleute Martina und Alexander Stroh auf die Beschlüsse zu den entsprechenden Stellungnahmen des Serienbriefs sowie der Eheleute Wiltrud Lamm und Gerd Helmut Erzgräber-Lamm verwiesen.

Abstimmungsergebnis: JA: 7 NEIN: 0 ENTH.: 0

- 30.8 Der historisch gewachsene Grünzug im Ortszentrum werde gänzlich zerstört. Die Ersatzbegrünung auf der Tiefgarage stelle keinen akzeptablen Ausgleich dar.

**Beschluss PLU:**

Hinsichtlich der Auffassung, wonach ein innerörtlicher Grünzug zerstört werde und die Ersatzbegrünung keinen akzeptablen Ausgleich darstelle, werden die Eheleute Martina und Alexander Stroh auf den Beschluss zur entsprechenden Stellungnahme des Serienbriefs verwiesen.

Abstimmungsergebnis: JA: 7 NEIN: 0 ENTH.: 0

- 30.9 Das anfallende Niederschlags- bzw. Oberflächenwasser solle durch unterirdische Pufferspeicher versickert werden, die als Baukörper in notwendigem Volumen neben der Tiefgarage auf dem Gelände selbst kaum herstellbar seien.

**Beschluss PLU:**

Hinsichtlich der Bedenken zur geplanten Versickerung von Niederschlags- und Oberflächenwasser werden die Eheleute Martina und Alexander Stroh auf die Beschlüsse zu den entsprechenden Stellungnahmen des Serienbriefs sowie der Eheleute Wiltrud Lamm und Gerd Helmut Erzgräber-Lamm verwiesen. Zudem wird auf Pkt. C 3.4 verwiesen.

Abstimmungsergebnis: JA: 7 NEIN: 0 ENTH.: 0

- 30.10 Das seit 160 Jahren als „Gasthaus zur Rose“ fungierende Gebäude solle niedergelegt werden, ohne dessen Schutzwürdigkeit zu prüfen.

**Beschluss PLU:**

Hinsichtlich der Forderung, die Schutzwürdigkeit des Gasthauses „Zur Rose“ zu prüfen, werden die Eheleute Martina und Alexander Stroh auf den Beschluss zur entsprechenden Stellungnahme des Serienbriefs verwiesen.

Abstimmungsergebnis: JA: 7 NEIN: 0 ENTH.: 0

- 30.11 Das Haus Burger in der Steingasse mit seiner bereits unter Denkmalschutz stehenden Scheune sei durch die Bauarbeiten für die Tiefgarage in unmittelbarer Nähe in ihrem Bestand gefährdet.

**Beschluss PLU:**

Hinsichtlich der Bedenken, wonach die unter Denkmalschutz stehende Scheune des Hauses Burger durch die Bauarbeiten der Tiefgarage gefährdet sei, werden die Eheleute Martina und Alexander Stroh auf den Beschluss zur entsprechenden Stellungnahme des Kreis Ausschusses des Landkreises Darmstadt-Dieburg verwiesen.

Abstimmungsergebnis: JA: 7 NEIN: 0 ENTH.: 0

- 30.12 Das Projekt einer Investorengemeinschaft stehe den in den 80er Jahren von den gemeindlichen Gremien diskutierten und beschlossenen Entwicklungszielen für eine Dorferneuerung diametral entgegen.

**Beschluss PLU:**

Die Auffassung, wonach die Planung den Zielen der Dorferneuerung widerspreche, führt nicht zu einer Änderung der Planung. So soll durch den Bebauungsplanentwurf die Möglichkeit eröffnet werden, durch die Errichtung von Wohnungen sowie von Büro- und Praxisräumen bzw. von Gastronomiebetrieben und Wohnungen den Ortskernbereich von Bickenbach langfristig aufzuwerten und seine Attraktivität zu erhöhen. Zudem soll durch diese Maßnahme langfristig die Versorgungssituation der Bickenbacher Bevölkerung verbessert werden. Dabei wird bewusst hingenommen, dass in diesem Bereich von Bickenbach die über 30 Jahre alten Zielvorstellungen der Dorferneuerung nicht mehr anzuwenden sind, sondern vielmehr die Möglichkeit eröffnet werden soll, eine an moderne Wohn- und Arbeitsverhältnisse angepasste Architektur im Ortskern errichten zu können

Abstimmungsergebnis: JA: 7 NEIN: 0 ENTH.: 0

- 30.13 Die Änderung des Bebauungsplanes solle im beschleunigten Verfahren durchgeführt werden, ohne Alternativen und fachliche Bewertung bzw. ohne Bürger- und Öffentlichkeitsbeteiligung.

**Beschluss PLU:**

Hinsichtlich der Auffassung, dass das Planverfahren nicht im beschleunigten Verfahren ohne Alternativen und fachliche Bewertung bzw. ohne Öffentlichkeitsbeteiligung durchgeführt werden dürfe, werden die Eheleute Martina und Alexander Stroh auf die Beschlüsse zu den entsprechenden Stellungnahmen des Serienbriefs sowie der Eheleute Wiltrud Lamm und Gerd Helmut Erzgräber-Lamm verwiesen.

Abstimmungsergebnis: JA: 7 NEIN: 0 ENTH.: 0

- 30.14 Es stelle sich an dieser Stelle die Frage, ob das Projekt für Ein- bis Drei-Personenhaushalte der oberen Einkommensschichten vorgesehen und ob für diese Zielgruppe ausgerechnet in Bickenbach ein Bedarf für 50 Wohneinheiten bestehe.

**Beschluss PLU:**

Hinsichtlich der Frage, inwieweit für die Wohnungen ein Bedarf bestehe, werden die Eheleute Martina und Alexander Stroh auf den Beschluss zur entsprechenden Stellungnahme des Herrn Patrick Ebbers verwiesen.

Abstimmungsergebnis: JA: 7 NEIN: 0 ENTH.: 0

- 30.15 Der Bebauungsplan solle entsprechend den Regelungen des § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren ohne Umweltprüfung aufgestellt werden. Das beschleunigte Verfahren sei aber ausgeschlossen in den Fällen, bei denen ein Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben ermögliche, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Da eine Umsetzung des Investorenprojekts erhebliche Folgen für Fauna und Flora habe, dürfe auf eine Umweltprüfung nicht verzichtet werden.

**Beschluss PLU:**

Hinsichtlich der Auffassung, dass das Planverfahren nicht nach den Vorgaben des § 13a BauGB durchgeführt werden könne, werden die Eheleute Martina und Alexander Stroh auf den Beschluss zur entsprechenden Stellungnahme der Eheleute Wiltrud Lamm und Gerd Helmut Erzgräber-Lamm verwiesen.

Abstimmungsergebnis: JA: 7 NEIN: 0 ENTH.: 0

**31 Schreiben der Eheleute Anja und Dr. Alexander Bode vom 27.01.2017**

- 31.1 Gemäß § 5 Abs. 7 BauGB seien bei der Aufstellung von Bauleitplänen die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen.

**Beschluss PLU:**

Bezüglich der Auffassung, wonach bei der Aufstellung von Bauleitplänen die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen seien, werden die Eheleute Anja und Dr. Alexander Bode auf den Beschluss zur entsprechenden Stellungnahme der Eheleute Wiltrud Lamm und Helmut Erzgräber-Lamm verwiesen.

Abstimmungsergebnis: JA: 7 NEIN: 0 ENTH.: 0

- 31.2 Gemäß der Zeichnung im Bebauungsplan werde die Tiefgarage bis an ihre Grundstücksgrenze heranreichen. In diesem Bereich würden mehrere alte Bäume stehen, deren Bestand gefährdet sei, sollte der Tiefgaragenbau zu Schäden am Wurzelwerk führen. Mit dem immensen Aushub und durch die Absicherung der Tiefgarage könnten Erschütterungen entstehen, die die denkmalgeschützten Gebäude ihrer Hofreite im Bestand gefährden würden. In keinem Fall stimme man Verankerungen oder Baumaßnahmen der Tiefgarage zu, die unterirdisch in ihr Grundstück hineinreichen würden. Daher fordert man, dass die Tiefgarage deutlich vor ihrem Grundstück und vor dem Grundstück der alten Fachwerkscheune des Anwesens Steingasse 4 ende, mit einem Mindestabstand von jeweils 3 m.

**Beschluss PLU:**

Hinsichtlich der Befürchtungen, dass es durch den Tiefbaugaragenbau zu Beschädigungen, Beeinträchtigungen oder Erschütterungen im Bereich ihres Grundstücks und damit auch zu Beeinträchtigungen der dort stehenden Bäume kommen könne, weshalb man einen Mindestabstand von jeweils 3 m zur Grundstücksgrenze durch die geplante Tiefgarage fordere, werden die Eheleute Anja und Dr. Alexander Bode auf die Beschlüsse zu den entsprechenden Stellungnahmen des Kreisausschusses des Landkreises Darmstadt-Dieburg sowie der Eheleute Ingrid und Marc Lyachenko verwiesen.

Abstimmungsergebnis: JA: 7 NEIN: 0 ENTH.: 0

- 31.3 Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB sei bei der Bauleitplanung auf die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege einzugehen.

**Beschluss PLU:**

Hinsichtlich der Auffassung, wonach gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB bei der Bauleitplanung auf die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege einzugehen sei, werden die Eheleute Anja und Dr. Alexander Bode auf die Beschlüsse zu den entsprechenden Stellungnahmen des Kreisausschusses des Landkreises Darmstadt-Dieburg, des Serienbriefes, der Eheleute Wiltrud Lamm und Gerd Helmut Erzberger-Lamm sowie der Eheleute Gerlinde und Burkhard Merg verwiesen.

Abstimmungsergebnis: JA: 7 NEIN: 0 ENTH.: 0

- 31.4 Der aktuelle Bebauungsplan Sorge für eine nahezu vollständige Versiegelung der Fläche. Allerdings seien auf dem Dach der Tiefgarage Bäume eingetragen. In einer der Bürgerversammlungen habe eine Landschaftsgärtnerin ausgeführt, dass neue Bäume angepflanzt und alte Bäume erhalten würden. Es sei allerdings nicht möglich, auf einer Tiefgarage Bäume oder größere Sträucher zu pflanzen. Daher wird gefordert, von der Vollversiegelung abzusehen und einen durchgehenden Grünstreifen von mindestens 10 m Breite zu erhalten.

**Beschluss PLU:**

Hinsichtlich der Auffassung, dass die geplante Begrünung nicht möglich sei und deshalb ein mindestens 10 m breiter durchgehender Grünstreifen erhalten bleiben müsse, werden die Eheleute Anja und Dr. Alexander Bode auf die Beschlüsse zu den entsprechenden Stellungnahmen der Familie Lodhe sowie der Eheleute Ingrid und Marc Lyachenko verwiesen.

Abstimmungsergebnis: JA: 7 NEIN: 0 ENTH.: 0

- 31.5 Die Eheleute Bode fordern umfassende gestalterische Auflagen für die neuen Gebäude, da diese unmittelbar an denkmalgeschützte Gebäude angrenzen würden. Andernfalls würden Wertminderungen hinsichtlich ihres Grundstücks befürchtet. So müsse sichergestellt werden, dass sich die Neubebauung optisch sinnvoll in den Bestand einfließen.

**Beschluss PLU:**

Hinsichtlich der Forderung, umfassende gestalterische Auflagen für die neuen Gebäude in den Bebauungsplan aufzunehmen, da dies aufgrund benachbarter denkmalgeschützter Gebäude erforderlich sei und man zudem eine Wertminderung ihres Grundstücks befürchte, werden die Eheleute Anja und Dr. Alexander Bode auf die Beschlüsse zu den entsprechenden Stellungnahmen des Serienbriefes sowie der Eheleute Wiltrud Lamm und Gerd Helmut Erzgräber-Lamm verwiesen.

Abstimmungsergebnis: JA: 6 NEIN: 0 ENTH.: 1

- 31.6 Man erhebt Einwände gegen die zwischen den Anwesen Steingasse Nr. 4 und Nr. 6 festgesetzte Baulinie.

**Beschluss PLU:**

Hinsichtlich der ablehnenden Haltung zu der am Nordrand des Grundstücks Steingasse Nr. 4 festgesetzten Baulinie werden die Eheleute Anja und Dr. Alexander Bode auf den Beschluss zur entsprechenden Stellungnahme der Eheleute Wiltrud Lamm und Gerd Helmut Erzgräber-Lamm verwiesen.

Abstimmungsergebnis: JA: 7 NEIN: 0 ENTH.: 0

**32 Schreiben des Herrn Jürgen Scherer vom 21.01.2017**

- 32.1 Herr Scherer sei erschüttert darüber, dass ein solches, in seinen Augen maßloses Projekt die Ortsmitte Bickenbach „zieren“ solle. Man sollte sich an die Bausünden der 70er Jahre des vorangegangenen Jahrhunderts erinnern. So habe er immer das angenehme Ortsbild um das ehemalige Jagdschloss mit Freuden wahrgenommen. Dieses Bild werde allerdings durch eine nicht angemessene Planung ad absurdum geführt. Er regt deshalb an, sich Zeit zu lassen und einen Bebauungsplan für die Ortsmitte zu entwickeln, der der Tradition Bickenbachs gerecht werde.

**Beschluss PLU:**

Hinsichtlich der Auffassung, wonach sich die geplante Neubebauung nicht in die Ortsmitte einfüge, wird Herr Jürgen Scherer auf den Beschluss zur entsprechenden Stellungnahme des Serienbriefes verwiesen.

Abstimmungsergebnis: JA: 7 NEIN: 0 ENTH.: 0

- 32.2 Herr Scherer stellt die Frage, wozu Bickenbach Ladenzeilen brauche. Er befürchte einen Leerstand, wie er schon jetzt in der Ortsmitte anzutreffen sei. Er fragt deshalb an, ob eine Bedarfsberechnung vorgenommen worden sei.

**Beschluss PLU:**

Hinsichtlich der Befürchtung, dass es durch die Zulässigkeit von Ladengeschäften zu weiterem Leerstand kommen könne bzw. hinsichtlich der Forderung, eine Bestandsberechnung durchzuführen, wird Herr Jürgen Scherer auf die Beschlüsse zu den entsprechenden Stellungnahmen des Serienbriefes sowie der Eheleute Ingrid und Marc Lyacenko verwiesen.

Abstimmungsergebnis: JA: 7 NEIN: 0 ENTH.: 0

- 32.3 Herr Scherer weist darauf hin, dass sich in der Nachbarstadt Darmstadt viele gute Architekturbüros befinden würden, für die ein solches Vorhaben eine Herausforderung sein könnte.

**Beschluss PLU:**

Hinsichtlich der Forderung, entsprechende Architekturentwürfe durch Darmstädter Architekturbüros vornehmen zu lassen, wird Herr Jürgen Scherer auf den Beschluss zur gemeinsamen Stellungnahme der Frau Ingrid Merlau, des Herrn Reiner Prinz und des Herrn Ole Brinckmann verwiesen.

Abstimmungsergebnis: JA: 7 NEIN: 0 ENTH.: 0

- 32.4 Herr Scherer regt an, die Bürgerbeteiligung anders durchzuführen als durch Bürgerversammlungen. So wäre ein solch zukunftssträchtiges Projekt der rechte Ort für basisnahe demokratische Teilnahme.

**Beschluss PLU:**

Hinsichtlich der Forderung, umfassende Bürgerbeteiligungen im Rahmen dieser Planung durchzuführen, wird Herr Jürgen Scherer auf die Beschlüsse zu den entsprechenden Stellungnahmen der Eheleute Wiltrud Lamm und Gerd Helmut Erzgräber-Lamm sowie des Herrn Gerd Helmut Erzgräber-Lamm verwiesen.

Abstimmungsergebnis: JA: 7 NEIN: 0 ENTH.: 0

**33 Schreiben der Frau Edith Andre vom 25.01.2017**

- 33.1 Die Computersimulation zur neuen Ortsmitte habe sie sehr befremdet. Diese massive und bedrohliche Häuserschlucht über 70 m passe nicht in das dörflich geprägte Ortsbild.

**Beschluss PLU:**

Hinsichtlich der Auffassung, wonach die geplante Neubebauung nicht in das dörflich geprägte Ortsbild passe, wird Frau Edith Andre auf den Beschluss zur entsprechenden Stellungnahme des Serienbriefes verwiesen.

Abstimmungsergebnis: JA: 7 NEIN: 0 ENTH.: 0

- 33.2 Die sehr belebte Durchgangsstraße B 3 sei bereits derzeit stark belastet, wenn auf der A5 „mal wieder nichts mehr gehe“. Hinzu kämen dann zukünftig noch die Autos, die in dem neuen Gebäudekomplex ein- und ausfahren.

**Beschluss PLU:**

Hinsichtlich der Auffassung, wonach es aufgrund der geplanten Neubebauung zukünftig zu einer massiven Erhöhung des Verkehrsaufkommens im Bereich der B 3 kommen werde, wird Frau Edith Andre auf die Beschlüsse zu den entsprechenden Stellungnahmen des Serienbriefes sowie der Eheleute Ingrid und Marc Lyachenko verwiesen.

Abstimmungsergebnis: JA: 7 NEIN: 0 ENTH.: 0

- 33.3 Größte Bedenken habe man bezüglich des Einflusses dieser Baumaßnahmen auf die Infrastruktur und auf die Stabilität der Bestandsgebäude. So könnte eine Tiefgarage direkt bis an die Nachbargrundstücke heranreichen.

**Beschluss PLU:**

Hinsichtlich der Bedenken, wonach die Tiefgarage bis unmittelbar an die Nachbargrundstücke heranreichen könne, wird Frau Edith Andre auf den Beschluss zur entsprechenden Stellungnahme des Kreisausschusses des Landkreises Darmstadt-Dieburg verwiesen.

Abstimmungsergebnis: JA: 7 NEIN: 0 ENTH.: 0

- 33.4 Frau Andre stellt sich die Frage, was bei Starkregen passiere, wenn das Wasser nicht mehr ausreichend versickern könne. Dann könnten die Richtung Bachgasse gelegenen Grundstücke oder die neue Tiefgarage überflutet werden.

**Beschluss PLU:**

Bezüglich der Bedenken zu dem bei Starkregen anfallenden Niederschlagswasser wird Frau Edith Andre auf die Beschlüsse zu den entsprechenden Stellungnahmen des Regierungspräsidiums Darmstadt sowie der Eheleute Ingrid und Mark Lyachenko verwiesen. Zudem wird auf Pkt. C 3.4 verwiesen.

Abstimmungsergebnis: JA: 7 NEIN: 0 ENTH.: 0

- 33.5 Frau Andre fragt an, welche Maßnahmen beabsichtigt seien, um während der Bauzeit Bauschäden an benachbarten Bestandsgebäuden vorbeugen zu können.

**Beschluss PLU:**

Hinsichtlich der geplanten Maßnahmen zum Schutz vor Bauschäden während der Bauzeit wird Frau Edith Andre auf die Beschlüsse zu den entsprechenden Stellungnahmen des Landkreises Darmstadt-Dieburg sowie der Eheleute Ingrid und Marc Lyachenko verwiesen.

Abstimmungsergebnis: JA: 7 NEIN: 0 ENTH.: 0

**34 Schreiben der Eheleute Martina und Heiko Reinecker vom 26.01.2017 (weitgehend wortgleich mit dem Serienbrief)**

- 34.1 Nach Auffassung der Eheleute Reinecker erfolge die Planaufstellung im beschleunigten Verfahren, ohne ausreichende Planungsgrundlagen, ohne Alternativen und ohne fachliche Bewertung und ohne eine öffentliche Auseinandersetzung über Ziele der Gemeinde, gerade im Ortszentrum.

**Beschluss PLU:**

Hinsichtlich der Auffassung, wonach die Planaufstellung im beschleunigten Verfahren, ohne ausreichende Planungsgrundlagen, ohne Alternativen und ohne fachliche Bewertung und ohne eine öffentliche Auseinandersetzung über die Ziele der Gemeinde, gerade im Ortszentrum erfolge, werden die Eheleute Martina und Heiko Reinecker auf den Beschluss zur entsprechenden Stellungnahme des Serienbriefes verwiesen.

Abstimmungsergebnis: JA: 7 NEIN: 0 ENTH.: 0

- 34.2 Das Projekt „Neue Ortsmitte“ folge den Interessen eines Investors.

**Beschluss PLU:**

Hinsichtlich der Auffassung, wonach der Bebauungsplan den Interessen eines Investors folge, werden die Eheleute Martina und Heiko Reinecker in den Beschluss zur entsprechenden Stellungnahme des Herrn Gerd Helmut Erzgräber-Lamm verwiesen.

Abstimmungsergebnis: JA: 7 NEIN: 0 ENTH.: 0

- 34.3 Die Bebauung umfasse ein Maß an Verdichtung, das sich mit einem etwa 70 m langen Baukörper nicht in die vorhandene Umgebungsbebauung einfüge. Auch passe die Fassadengestaltung und Dachform nicht in die Bickenbacher Ortsmitte. Zudem wirke er störend und gestalterisch völlig unpassend für alle mittelbaren und unmittelbaren denkmalgeschützten Objekte.

**Beschluss PLU:**

Hinsichtlich der Auffassung, wonach sich die geplante Bebauung nicht in die vorhandene Bebauung einfüge und zudem dem Denkmalschutz nicht gerecht werde, werden die Eheleute Martina und Heiko Reinecker auf den Beschluss zur entsprechenden Stellungnahme des Serienbriefes verwiesen.

Abstimmungsergebnis: JA: 7 NEIN: 0 ENTH.: 0

- 34.4 Der Bebauungsplan sehe Laden- und Büroflächen vor, deren Vermarktung nicht gesichert sei, weshalb für diese zukünftig die Umwandlung in zusätzliche Wohneinheiten befürchtet werde.

**Beschluss PLU:**

Hinsichtlich der Auffassung, wonach es zu einem vermehrten Leerstand an Ladengeschäften kommen könne, werden die Eheleute Martina und Heiko Reinecker auf den Beschluss zur entsprechenden Stellungnahme des Serienbriefes verwiesen.

Abstimmungsergebnis: JA: 7 NEIN: 0 ENTH.: 0

- 34.5 Durch den Bebauungsplan werde absehbar kein bezahlbarer Wohnraum für Menschen mit geringem oder mittlerem Einkommen geschaffen.

**Beschluss PLU:**

Hinsichtlich der Auffassung, wonach durch den Bebauungsplan absehbar kein bezahlbarer Wohnraum für Menschen mit geringem oder mittlerem Einkommen geschaffen werde, werden die Eheleute Martina und Heiko Reinecker auf den Beschluss zur entsprechenden Stellungnahme des Serienbriefes verwiesen.

Abstimmungsergebnis: JA: 7 NEIN: 0 ENTH.: 0

- 34.6 Die Planung stehe den in den 1980er Jahren diskutierten und beschlossenen Entwicklungszielen für eine Dorferneuerung diametral entgegen.

**Beschluss PLU:**

Hinsichtlich der Auffassung, wonach die Planung den Zielen der Dorferneuerung widerspreche, werden die Eheleute Martina und Heiko Reinecker auf den Beschluss zur entsprechenden Stellungnahme der Eheleute Martina und Alexander Stroh verwiesen.

Abstimmungsergebnis: JA: 7 NEIN: 0 ENTH.: 0

- 34.7 Die Eheleute Reinecker befürchten eine nicht unerhebliche Wertminderung für ihr Eigentum. So seien alle durchgeführten Instandhaltungs- bzw. Sanierungsmaßnahmen in enger Abstimmung mit der Denkmalschutzbehörde erfolgt.

**Beschluss PLU:**

Hinsichtlich der Befürchtung, wonach durch die geplante Bebauung eine Wertminderung für ihre Immobilien einhergehe, werden die Eheleute Martina und Heiko Reinecker auf die Beschlüsse zu den entsprechenden Stellungnahmen des Serienbriefes sowie der Eheleute Wiltrud Lamm und Gerd Helmut Erzgräber-Lamm verwiesen.

Abstimmungsergebnis: JA: 7 NEIN: 0 ENTH.: 0

- 34.8 Eine geregelte Abwasserbehandlung durch die Kläranlage erscheine nicht gesichert. Das seit mehreren Jahren in Planung befindliche Baugebiet „Bachgewann“ könne nicht weiter entwickelt werden, weil die Kapazitäten der Kläranlage nicht ausreichen und hier erst Abhilfe geschaffen werden müsse. Dieser Engpass führe für viele Menschen, die sich ein Eigenheim bauen wollten, zu einer schmerzhaften Verschiebung ihrer Pläne. Für die Investorengemeinschaft scheinen diese Einschränkungen nicht zu gelten.

**Beschluss PLU:**

Hinsichtlich der Auffassung, wonach die Kapazitäten der Kläranlage nicht ausreichen würden, wird auf den Beschluss zur entsprechenden Stellungnahme des Abwasserverbandes Bickenbach, Seeheim-Jugenheim verwiesen.

Abstimmungsergebnis: JA: 7 NEIN: 0 ENTH.: 0

- 34.9 Das Projekt liege in unmittelbarer Nähe der innerorts künstlich hergestellten Landbachrinne. Angesichts von Hochwasserereignissen in der Vergangenheit müsse von einem hochwassergefährdeten Gebiet ausgegangen werden. In räumlicher Nähe zu einer großvolumigen Tiefgarage stelle sich die Frage nach ausreichendem Hochwasserschutz.

**Beschluss PLU:**

Hinsichtlich der Bedenken, dass es bei Hochwasserereignissen zu Überschwemmungen im Plangebiet kommen könne, werden die Eheleute Martina und Heiko Reinecker auf den Beschluss zur entsprechenden Stellungnahme des Regierungspräsidiums Darmstadt verwiesen.

Abstimmungsergebnis: JA: 7 NEIN: 0 ENTH.: 0

- 34.10 Die zusätzliche Belastung für den Verkehr - vor allem in Zeiten des Berufsverkehrs - durch die Tiefgarage mit seiner Erschließung ausschließlich über die Darmstädter Straße bereite Sorge. So sei die Darmstädter Straße bereits derzeit an manchen Tageszeiten überlastet. Die Stellplätze der Tiefgarage würden diese Situation noch verschärfen. Noch dazu, da die Ein- und Ausfahrt zum Rathausplatz in unmittelbarer Nähe liege. Auch bei den Kurzzeitparkplätzen direkt an der Darmstädter Straße seien gefährliche Begegnungen vorprogrammiert. Die vorgelegte Planung enthalte kein Konzept zur gefahrlosen Führung der verschiedenen Verkehrsteilnehmer.

**Beschluss PLU:**

Hinsichtlich der Bedenken hinsichtlich der verkehrlichen Auswirkungen durch die geplante Tiefgarage werden die Eheleute Martina und Heiko Reinecker auf den Beschluss zur entsprechenden Stellungnahme des Serienbriefes verwiesen.

Abstimmungsergebnis: JA: 7 NEIN: 0 ENTH.: 0

- 34.11 Der historisch gewachsene Grünzug im Ortszentrum in Form der jahrhundertlang zur gärtnerischen Bewirtschaftung genutzten Fläche werde gänzlich zerstört. Die Ersatzpflanzungen stellten keinen akzeptablen Ausgleich dar.

**Beschluss PLU:**

Hinsichtlich der Bedenken, wonach der historisch gewachsene Grünzug im Ortszentrum gänzlich zerstört werde und die geplanten Ersatzbegrünungen keinen akzeptablen Ausgleich darstellen würden, werden die Eheleute Martina und Heiko Reinecker auf den Beschluss zur entsprechenden Stellungnahme des Serienbriefes verwiesen.

Abstimmungsergebnis: JA: 7 NEIN: 0 ENTH.: 0

- 34.12 Eine Ausgleichsplanung existiere nicht, auch keine fachliche Untersuchung der Folgen.

**Beschluss PLU:**

Hinsichtlich der Kritik, dass keine Ausgleichsplanung existiere, werden die Eheleute Martina und Heiko Reinecker auf den Beschluss zur entsprechenden Stellungnahme des Serienbriefes verwiesen.

Abstimmungsergebnis: JA: 7 NEIN: 0 ENTH.: 0

- 34.13 Das anfallende Niederschlags- bzw. Oberflächenwasser solle durch unterirdische Pufferspeicher versickert werden. Diese könnten als Baukörper in dem notwendigen Volumen neben der Tiefgarage auf dem Gelände selbst kaum hergestellt werden.

**Beschluss PLU:**

Hinsichtlich der Auffassung, wonach die Baukörper zur Versickerung von anfallendem Niederschlags- bzw. Oberflächenwasser kaum auf dem Gelände selbst herstellbar seien, werden die Eheleute Martina und Heiko Reinecker auf den Beschluss zur entsprechenden Stellungnahme des Serienbriefes verwiesen. Zudem wird auf Pkt. C 3.4 verwiesen.

Abstimmungsergebnis: JA: 7 NEIN: 0 ENTH.: 0

- 34.14 Das Gasthaus „Zur Rose“ solle niedergelegt werden, ohne dessen Schutzwürdigkeit zu überprüfen.

**Beschluss PLU:**

Hinsichtlich der Forderung, die Schutzwürdigkeit des Gasthauses „Zur Rose“ zu überprüfen, werden die Eheleute Martina und Heiko Reinecker auf den Beschluss zur entsprechenden Stellungnahme des Serienbriefes verwiesen.

Abstimmungsergebnis: JA: 7 NEIN: 0 ENTH.: 0

- 34.15 Das Haus „Burger“ (Steingasse Nr. 4) mit seiner bereits unter Denkmalschutz stehenden Scheune sei durch die Bauarbeiten für die Tiefgarage in unmittelbarer Nähe in seinem Bestand gefährdet.

**Beschluss PLU:**

Hinsichtlich der Auffassung, wonach das Haus „Burger“ in der Steingasse durch Bauarbeiten für die Tiefgarage in ihrem Bestand akut gefährdet sei, werden die Eheleute Martina und Heiko Reinecker auf den Beschluss zur entsprechenden Stellungnahme des Kreisausschusses des Landkreises Darmstadt-Dieburg verwiesen.

Abstimmungsergebnis: JA: 7 NEIN: 0 ENTH.: 0