

## Ermittlung der Dichtewerte

Gemäß dem Regionalplan Südhessen (RPS) 2010 (Textteil, Kapitel Z 3.4-1.9) ist es eine Zielvorgabe der Raumordnung, im Rahmen eines Bauleitplanverfahrens (Anm.: es wird nicht zwischen neuen Bauflächen und Innerortslagen unterschieden) nachzuweisen, dass aufgrund der getroffenen Festsetzungen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes die regionalplanerisch für die verschiedenen Siedlungstypen vorgegebenen Dichtewerte (**Wohneinheiten (WE)** pro Hektar) **errichtet werden können**. Da die Gemeinde Bickenbach gemäß der Vorgaben des RPS 2010 zum Verdichtungsraum gehört und an der Regionalachse Frankfurt – Darmstadt – Bensheim - Heidelberg liegt, sind 45 – 60 WE/ha einzuhalten.

Für die Berechnung der möglichen Dichtewerte im Bereich des Bebauungsplanes „Nördlich der Darmstädter Straße, 1. Änderung“ wird dessen Geltungsbereich, d. h. somit die Gebiete 1 und 2 sowie die Teilgebiete 1.1 und 2.1 mit einem Flächenumfang von insgesamt 1,1 ha herangezogen. Da das Regierungspräsidium Darmstadt in seiner Stellungnahme vom 24.01.2017 darauf hingewiesen hat, dass aus regionalplanerischer Sicht keine Bedenken hinsichtlich der Planung bestehen, ist somit davon auszugehen, dass auch die Ermittlung der möglichen Wohneinheiten (Dichtewerte) im Plangebiet aus fachlicher Sicht ordnungsgemäß erfolgt ist. So enthält § 1 Abs. 4 BauGB die Regelung, wonach Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen sind, d. h. auch das o. g. Ziel hinsichtlich der erreichbaren Dichtewerte muss eingehalten werden.

Der Bebauungsplan „Nördlich der Darmstädter Straße, 1. Änderung“ beschränkt lediglich in den Gebieten 1 und 2 (geplante Neubebauung durch die Schlossallee Bickenbach GmbH & Co. KG) die maximal zulässige Anzahl an Wohneinheiten. Die Teilbereiche 1.1 und 2.1 sind dabei gemäß einer entsprechenden Festsetzung im Bebauungsplan explizit von dieser einschränkenden Regelung ausgenommen. So wird aus städtebaulicher Sicht eine Begrenzung der Wohneinheiten nicht für notwendig erachtet, d.h. eine Einschränkung hinsichtlich der baulichen Nutzungsmöglichkeiten ist in diesen Teilgebieten somit nicht gegeben.

Zudem ist auf folgendes hinzuweisen:

In einem Urteil des Hessischen Verwaltungsgerichtshofes vom 13.10.2016 hat dieser klargestellt, dass aus seiner Sicht das o.g. regionalplanerische Ziel unter Kap. Z3.4.1-9 des RPS 2010 (Dichtewerte) nur für die Ausweisung neuer Baugebiete, nicht aber für die Überplanung von Innerortslagen gelte. Begründet wird dies mit einem ansonsten unzulässigen Eingriff in private Nutzungsmöglichkeiten der Eigentümer („Bei der Überplanung bereits bebauter Gebiete seien die Interessen der Eigentümer der im Plangebiet liegenden Grundstücke zu berücksichtigen, deren vorhandene Bauten durch eine pauschale, nicht an den örtlichen Gegebenheiten orientierte Regelung der Bebauungsdichte auf den passiven Bestandsschutz zurückgesetzt werden könnten.“) sowie mit dem planerischen Grundsatz: „Innen- vor Außenentwicklung“.