

Bebauungsplan „Nördlich der Darmstädter Straße, 1. Änderung“

Behandlung der Anregungen aus der erneuten öffentlichen Auslegung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB vom 20.11.2017 bis 20.12.2017

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

1. Wasserverband Hessisches Ried, Biebesheim
2. Hessenwasser GmbH & Co. KG, Groß-Gerau
3. Landesjagdverband Hessen e.V., Bad Nauheim
4. Verband Hessischer Fischer e.V., Wiesbaden

B Die nachfolgend aufgeführten Träger öffentlicher Belange haben keine Anregungen zu der Planung vorgebracht:

1. Darmstadt-Dieburger Nahverkehrsorganisation (DADINA)
(Schreiben vom 30.11.2017)
2. Rhein-Main-Verkehrsverbund GmbH (RMV), Hofheim am Taunus
(Schreiben vom 22.11.2017)
3. E-Netz Südhessen GmbH & Co. KG, Darmstadt (Schreiben vom 07.12.2017)
4. GGEW AG, Bensheim (Schreiben vom 13.12.2017)

C Die nachfolgend aufgeführten Träger öffentlicher Belange haben Anregungen zu der Planung vorgebracht.

1 Schreiben von Hessen Mobil, Straßen- und Verkehrsmanagement, Darmstadt vom 20.12.2017

- 1.1 Hessen Mobil weist darauf hin, dass gegen den Straßenbaulastträger keine Ansprüche auf die Durchführung von Schutzmaßnahmen aufgrund des Bundesimmissionschutzgesetzes bestehen würden.

Beschluss:

Da sich der Sachverhalt bzgl. der Anregung, wonach keine Ansprüche auf die Durchführung von Schutzmaßnahmen aufgrund des Bundesimmissionschutzgesetzes bestehen würden, seit der öffentlichen Auslegung vom 27.12.2016 bis 27.01.2017 nicht geändert hat, wird Hessen Mobil auf den entsprechenden Beschluss verwiesen, den die Gemeindevertretung in ihrer Sitzung vom 09.03.2017 diesbezüglich gefasst hat.

Abstimmungsergebnis: JA: 19 NEIN: 0 ENTH.: 5

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

Beschluss:

Da sich der Sachverhalt bezüglich des Hinweises, wonach das Lichtraumprofil für die B 3 einzuhalten sei, seit der öffentlichen Auslegung vom 27.12.2016 bis 27.01.2017 nicht geändert hat, wird Hessen Mobil auf den entsprechenden Beschluss verwiesen, den die Gemeindevertretung in ihrer Sitzung vom 09.03.2017 diesbezüglich gefasst hat.

Abstimmungsergebnis: JA: 19 NEIN: 4 ENTH.: 1

2 Schreiben der Deutschen Telekom Technik GmbH, Bad Kreuznach vom 11.12.2017

- 2.1 Die Deutsche Telekom Technik GmbH verweist auf die Stellungnahme, die man bereits im Rahmen der öffentlichen Auslegung vom 27.12.2016 bis 27.01.2017 abgegeben habe.

Beschluss:

Da sich die Sachlage hinsichtlich von im Plangebiet verlaufenden Leitungen seit der öffentlichen Auslegung vom 27.012.2016 bis 27.01.2017 nicht geändert hat, wird die Deutsche Telekom Technik GmbH auf die entsprechenden Beschlüsse verwiesen, die die Gemeindevertretung in ihrer Sitzung vom 09.03.2017 diesbezüglich gefasst hat.

Abstimmungsergebnis: JA: 24 NEIN: 0 ENTH.: 0

3 Schreiben des Kreisausschusses des Landkreises Darmstadt-Dieburg vom 13.12.2017

- 3.1 Der Kreisausschuss des Landkreises Darmstadt-Dieburg weist darauf hin, dass für die Versickerung von Niederschlagswasser auf den Grundstücken und/oder die Einleitung des Niederschlagswassers in den Landbach bei der zuständigen Oberen Wasserbehörde entsprechende Erlaubnisse zu beantragen seien.

Beschluss:

Der Hinweis des Kreisausschusses des Landkreises Darmstadt-Dieburg, wonach für die Versickerung des Niederschlagswassers auf den Grundstücken und/oder die Einleitung des Niederschlagswassers in den Landbach entsprechende Erlaubnisse bei der zuständigen Oberen Wasserbehörde zu beantragen seien, wird für die nachfolgende Objektplanung zur Kenntnis genommen.

Abstimmungsergebnis: JA: 24 NEIN: 0 ENTH.: 0

- 3.2 Ansonsten verweist der Kreisausschuss des Landkreises Darmstadt-Dieburg hinsichtlich des Aspektes „Gewässer und Bodenschutz“ auf die Stellungnahme, die man bereits im Rahmen der öffentlichen Auslegung vom 27.12.2016 bis 27.01.2017 abgegeben habe.

Beschluss:

Da sich der Sachverhalt bezüglich der sonstigen Anregungen im Hinblick auf den Aspekt „Gewässer- und Bodenschutz“ seit der öffentlichen Auslegung vom 27.12.2016 bis 27.01.2017 nicht geändert hat, wird der Kreisausschuss des Landkreises Darmstadt-Dieburg auf die entsprechenden Beschlüsse verwiesen, die die Gemeindevertretung in ihrer Sitzung vom 09.03.2017 diesbezüglich gefasst hat.

Abstimmungsergebnis: JA: 20 NEIN: 3 ENTH.: 1

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

Beschluss:

Der Hinweis des Kreisausschusses des Landkreises Darmstadt-Dieburg, wonach aufgrund der geplanten Niederschlagswasserversickerung geprüft werden müsse, ob eine Versickerung auf den Grundstücken möglich sei, wird zur Kenntnis genommen. Da allerdings bereits im Rahmen des Planverfahrens eine ingenieurtechnische Berechnung hinsichtlich der möglichen Versickerung von Niederschlagswasser ergeben hat, dass dies im Bereich des Plangebietes möglich ist, und da dieses Gutachten im Rahmen der erneuten öffentlichen Auslegung auch den zuständigen Behörden vorgelegen hat, ergeben sich keine Konsequenzen für die Planung.

Abstimmungsergebnis: JA: 20 NEIN: 4 ENTH.: 0

- 3.4 Die Untere Denkmalschutzbehörde weist darauf hin, dass Teilbereiche des Plangebietes Bestandteil einer denkmalgeschützten Gesamtanlage gemäß des Hessischen Denkmalschutzgesetzes seien. Das Vorderhaus, Steingasse 2 sei darüber hinaus ein Kulturdenkmal gemäß Hessischem Denkmalschutzgesetz. Diese Erfassung müsse textlich und zeichnerisch aufgenommen werden.

Beschluss:

Gemäß der Anregung des Kreisausschusses des Landkreises Darmstadt-Dieburg werden die Teilbereiche des Plangebietes, die Bestandteil einer denkmalgeschützten Gesamtanlage bzw. als Kulturdenkmal im Sinne des Hessischen Denkmalschutzgesetzes eingestuft werden, gemäß § 9 Abs. 6 BauGB nachrechtlich in den Bebauungsplan übernommen.

Abstimmungsergebnis: JA: 24 NEIN: 0 ENTH.: 0

- 3.5 Der Kreisausschuss des Landkreises Darmstadt-Dieburg weist darauf hin, dass die geplante Tiefgarageneinfahrt auf der Westseite des Anwesens Darmstädter Straße 14 / Steingasse 2 als auch die geplante Tiefgarage selbst in direktem Anschluss an das Scheunengebäude des Anwesens Steingasse 4 sehr kritisch gesehen werde, da hier die bestehenden Gebäude bei der Bauausführung durch den dafür notwendigen Aushub und die erforderliche Baugrube in ihrem Bestand gefährdet seien. Auch würde die Tiefgaragenplanung die denkmalgeschützte Gesamtanlage in nachhaltiger und nicht hinnehmbarer Weise beeinträchtigen und stören. Gegen die geplante Neubebauung entlang der Darmstädter Straße und die Bebauung in den grünen Blockinnenbereichen würden dagegen denkmalschutzrechtliche Bedenken zurückgestellt.

Beschluss:

Da sich der Sachverhalt hinsichtlich der Auswirkungen der geplanten Neubebauung und der Tiefgarage auf die denkmalgeschützten Gebäude im Bereich des Plangebietes seit der öffentlichen Auslegung vom 27.12.2016 bis 27.01.2017 nicht geändert hat, wird der Kreisausschuss des Landkreises Darmstadt-Dieburg auf den Beschluss zur entsprechenden Stellungnahme verwiesen, den die Gemeindevertretung in ihrer Sitzung vom 09.03.2017 diesbezüglich gefasst hat.

Da zudem im Rahmen der Bauausführung ein Baustellenbeweis Sicherungsverfahren durchgeführt, und zudem die einschlägigen Vorschriften zur Absicherung der Baustelle gegenüber Nachbargebäude eingehalten werden, ergeben sich keine Konsequenzen für die Planung. Auch ist nicht erkennbar, dass eine unterhalb der Geländeoberfläche geführte Tiefgaragenzufahrt zu in nachhaltiger und nicht hinnehmbarer Weise die denkmalgeschützte Gesamtanlage beeinträchtigt, weshalb kein Erfordernis gesehen wird, die Planung zu ändern.

Abstimmungsergebnis: JA: 20 NEIN: 4 ENTH.: 0

- 3.6 Aus Sicht des Fachgebietes „Ländlicher Raum“ werden keine grundsätzlichen Bedenken hinsichtlich der Planung vorgebracht. Sollte sich allerdings die Notwendigkeit naturschutzrechtlicher Kompensationsmaßnahmen ergeben, so müsse gewährleistet werden, dass diese mit dem örtlichen Vertreter der Landwirtschaft (Ortslandwirt) und den Bewirtschaftern der Flächen abgestimmt werden.

Beschluss:

Der Hinweis des Kreisausschusses des Landkreises Darmstadt-Dieburg, wonach sich bei der Notwendigkeit naturschutzrechtlicher Kompensationsmaßnahmen der Ortslandwirt und die Bewirtschafter der Flächen zu benachrichtigen seien, wird zur Kenntnis genommen. Da das Planverfahren allerdings gemäß § 13a BauGB durchgeführt wird, wobei gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 durch derartige Bebauungspläne keine Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereitet werden, ergeben sich diesbezüglich keine Änderungen für die Planung.

Abstimmungsergebnis: JA: 20 NEIN: 4 ENTH.: 0

- 3.7 Aus verkehrspolizeilicher Sicht bestünden keine grundsätzlichen Bedenken gegen die Planung. Bei den Kurzzeitparkplätzen entlang der Darmstädter Straße müssten diese in einem ausreichenden Abstand zur Fahrbahn angelegt werden, damit bei offenen Fahrzeurtüren keine Gefährdungen des fließenden Verkehrs entstehen. Deshalb müssten die Stellflächen mindestens 2 m breit sein. Zudem sollte zwischen den Kurzzeitparkern und der Fahrbahn der Darmstädter Straße ein Mindestabstand von 1 m eingehalten werden.

Beschluss:

Der Hinweis des Kreisausschusses des Landkreises Darmstadt-Dieburg, wonach die Kurzzeitparker in einer Breite ausgewiesen werden müssten, dass keine Beeinträchtigungen des fließenden Verkehrs zu erwarten seien, wird für die nachfolgende Ausbauplanung zur Kenntnis genommen.

Abstimmungsergebnis: JA: 19 NEIN: 4 ENTH.: 1

- 3.8 Aufgrund des Verkehrsaufkommens und der Gegenlage der Tiefgaragenausfahrt zur Bushaltestelle sollte die Ausfahrt aus der Tiefgarage nur in Fahrtrichtung rechts durch entsprechende bauliche Maßnahmen zugelassen werden.

Beschluss:

Der Hinweis des Kreisausschusses des Landkreises Darmstadt-Dieburg, wonach die Ausfahrt aus der Tiefgarage nur in Fahrtrichtung rechts durch entsprechende bauliche Maßnahmen zugelassen werden dürfe, wird für die nachfolgende Objektplanung zur Kenntnis genommen.

Abstimmungsergebnis: JA: 20 NEIN: 0 ENTH.: 0

- 3.9 Die Abteilung „Schulservice“ weist darauf hin, dass die Grundschule räumlich erweitert werden müsse.

Beschluss:

Der Hinweis des Kreisausschusses des Landkreises Darmstadt-Dieburg, wonach die Grundschule räumlich erweitert werden müsse, wird zur Kenntnis genommen.

Abstimmungsergebnis: JA: 24 NEIN: 0 ENTH.: 0

- 3.10 Es wird darauf hingewiesen, dass im Plangebiet Altlasteneinträge vorlägen.

Beschluss:

Gemäß der Anregung des Kreisausschusses des Landkreises Darmstadt-Dieburg werden die Anwesen Bachgasse 15 und Darmstädter Straße 2 als Altstandorte gekennzeichnet.

Abstimmungsergebnis: JA: 24 NEIN: 0 ENTH.: 0

- 3.11 Der Kreisausschuss des Landkreises Darmstadt-Dieburg weist darauf hin, dass der Erhalt des markanten und gebietsprägenden Nussbaumes besonders herauszustellen sei. Allerdings sei im Planentwurf die eingetragene Grenze für die Tiefgarage bis weit in den Traufbereich des Nussbaumes hinein festgelegt. Deshalb sei zu befürchten, dass es dadurch im Zuge des Baus der Tiefgarage zu so starken Eingriffen in den Wurzelbereich des Baumes kommen werde, dass dieser dann nicht mehr standsicher sei. Dies sei unbedingt zu vermeiden. Die Baugrenze für die Tiefgarage sollte daher aus Sicht des Arten- und Naturschutzes zurückgesetzt werden. Während der Baumaßnahme sei unbedingt darauf zu achten, dass der Nussbaum durch die im Gutachten formulierten Schutzmaßnahmen (Errichtung eines Schutzzaunes) vor Beschädigungen geschützt werde. Gleiches gelte für die zwei zum Erhalt festgesetzten Gehölzflächen.

Beschluss:

Die Befürchtung des Kreisausschusses des Landkreises Darmstadt-Dieburg, dass es durch den Bau der Tiefgarage zu Eingriffen in den Wurzelbereich des zu erhaltenden Nussbaumes bzw. zu Schädigungen von Gehölzen innerhalb der Fläche für die Erhaltung und das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern kommen könne, wird nicht geteilt. So sieht die zwischenzeitlich vorgelegte Objektplanung der Tiefgarage ausreichende Abstände zu den zu erhaltenden Gehölzbeständen vor. Vor diesem Hintergrund, aber auch im Hinblick darauf, dass der Bebauungsplan eine Festsetzung enthält, wonach diese Flächen während der gesamten Bauphase durch einen mindestens 2 m hohen blickdichten Zaun zu schützen sind und jegliche Eingriffe sowie die Nutzung der Flächen als Lager- und Baustelleneinrichtungsbereich unzulässig ist, gleichzeitig vorhandene Einzelbäume während der Bauphase durch geeignete Maßnahmen gemäß den Bestimmungen der DIN 18920 zu schützen sind, wird kein Erfordernis gesehen, die im Bebauungsplan ausgewiesene Fläche für Tiefgaragen zu reduzieren.

Abstimmungsergebnis: JA: 20 NEIN: 4 ENTH.: 0

- 3.12 Zudem sei die ökologische Baubegleitung bei Abrissarbeiten sicherzustellen, um zu vermeiden, dass artenschutzrechtliche Verstöße stattfinden. Es sei bereits Kontakt mit dem Ersteller des Artenschutzberichts aufgenommen worden, wobei dieser bestätigt habe, dass bei bereits durchgeführten Abrissarbeiten diese fachgutachterlich begleitet worden seien. Daher bestünden vonseiten der Unteren Naturschutzbehörde keine Bedenken gegen die Überschreitung der im Bebauungsplanentwurf festgesetzten Frist (Ende November) für den Abschluss der Abrissarbeiten.

Eine Beschlussfassung erübrigt sich.

4 Schreiben des Landesamtes für Denkmalpflege Hessen vom 12.12.2017

Das Landesamt für Denkmalpflege Hessen erhebt keine grundsätzlichen Bedenken oder Änderungswünsche hinsichtlich der Planung. Es sollte allerdings ein Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen, dass bei Erdarbeiten jederzeit Bodendenkmäler, wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände entdeckt werden könnten, die gemäß des Hessischen Denkmalschutzgesetzes unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege, HessenARCHÄOLOGIE oder der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden seien und dass Funde und Fundstellen in unveränderten Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen seien.

Beschluss:

Gemäß der Anregung des Landesamtes für Denkmalpflege Hessen wird ein Hinweis auf die entsprechenden Bestimmungen des § 21 des Hessischen Denkmalschutzgesetzes in den Bebauungsplanentwurf aufgenommen.

Abstimmungsergebnis: JA: 24 NEIN: 0 ENTH.: 0

5 Schreiben des Regierungspräsidiums Darmstadt, eingegangen: 21.12.2017

- 5.1 Aus regionalplanerischer Sicht bestünden keine Bedenken hinsichtlich der Planung, da diese an die Ziele der Raumordnung angepasst sei. Sie widerspreche insbesondere nicht den im Erläuterungsbericht des Regionalplanes Südhessen 2010 festgelegten Dichtevorgaben. Zudem sei die im Bebauungsplan erfolgte Auseinandersetzung mit den regionalplanerischen Dichtewerten städtebaulich nachvollziehbar.

Eine Beschlussfassung erübrigt sich.

- 5.2 Vonseiten der Oberen Naturschutzbehörde wird mitgeteilt, dass hinsichtlich der Belange des Naturschutz und der Landschaftspflege auf die Stellungnahmen der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Darmstadt-Dieburg verwiesen werde.

Beschluss:

Hinsichtlich der Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege wird das Regierungspräsidium Darmstadt auf die Beschlüsse zu den entsprechenden Stellungnahmen des Kreisausschusses des Landkreises Darmstadt-Dieburg verwiesen.

Abstimmungsergebnis: JA: 24 NEIN: 0 ENTH.: 0

- 5.3 Das Regierungspräsidium Darmstadt weist darauf hin, dass im Norden der Geltungsbereich an den Landbach angrenze. Das festgesetzte Überschwemmungsgebiet des Landbaches gehe bis zur nördlichen Geltungsbereichsgrenze. Man weist darauf hin, dass bei größeren Niederschlagsereignissen es zu Ausuferungen bis in den südlichen Bereich kommen könne. Das festgesetzte Überschwemmungsgebiet des Landbaches müsse im Bebauungsplan dargestellt werden.

Beschluss:

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 angrenze, bisher keine Überflutungen aufgrund von Extremniederschlägen bekannt. Die Grenze des festgesetzten Überschwemmungsgebietes des Landbaches wird nachrichtlich gemäß § 9 Abs. 6a BauGB in den Bebauungsplan übernommen.

Abstimmungsergebnis: JA: 19 NEIN: 5 ENTH.: 0

- 5.4 Das Regierungspräsidium Darmstadt weist darauf hin, dass sich nach der Altflächendatei ALTIS des Hessischen Landesamtes für Umwelt und Geologie für den Plangeltungsbereich keine Hinweise auf das Vorhandensein von Altflächen (Altstandorte, Altablagerungen), schädliche Bodenveränderungen und/oder Grundwasserschäden ergeben würden. Es sollte allerdings ein Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen werden, wonach bei Erdarbeiten entdeckte organoleptische Auffälligkeiten umgehend dem Regierungspräsidium Darmstadt mitzuteilen seien und dass ein Fachgutachter in Altlastenfragen hinzuzuziehen sei.

Beschluss:

Der im bisherigen Bebauungsplanentwurf enthaltene Hinweis zum nachsorgenden Bodenschutz wird dahingehend ergänzt, dass bei einem Verdacht einer schädlichen Bodenveränderung ein Fachgutachter in Altlastenfragen hinzuzuziehen ist.

Abstimmungsergebnis: JA: 24 NEIN: 0 ENTH.: 0

- 5.5 Aus Sicht des Immissionsschutzes würden keine grundsätzlichen Bedenken bestehen. Aufgrund der Lärmbelastung durch den Kfz-Verkehr auf der B 3 wird allerdings eine Untersuchung für sinnvoll angesehen.

Beschluss:

Da sich die Sachlage hinsichtlich der zukünftigen Immissionssituation im Bereich des Plangebietes seit der öffentlichen Auslegung vom 27.12.2016 bis 27.01.2017 nicht geändert hat, wird das Regierungspräsidium Darmstadt auf den Beschluss verwiesen, den die Gemeindevertretung in ihrer Sitzung vom 09.03.2017 diesbezüglich gefasst hat.

Abstimmungsergebnis: JA: 20 NEIN: 4 ENTH.: 0

6 Schreiben des Abwasserverbandes Bickenbach, Seeheim-Jugenheim vom 20.11.2017

Der Abwasserverband Bickenbach, Seeheim-Jugenheim erhebt keine grundsätzlichen Bedenken zu der Planung. Es wird allerdings darauf hingewiesen, dass die Bemessungswerte bzw. Bemessungsfrachten bereits erreicht seien, sodass eine weitere Steigerung der Anschlussfrachten, ohne eine Ertüchtigung der Kläranlage, eine Grenzwertüberschreitung des Parameters CSB nach sich ziehen könne.

Beschluss:

Da sich die Sachlage hinsichtlich der bei Realisierung der Planung notwendigen Ertüchtigung der Kläranlage seit der öffentlichen Auslegung vom 27.12.2016 bis 27.01.2017 nicht geändert hat, wird der Abwasserverband Bickenbach, Seeheim-Jugenheim auf den Beschluss verwiesen, den die Gemeindevertretung in ihrer Sitzung vom 09.03.2017 diesbezüglich gefasst hat.

Abstimmungsergebnis: JA: 20 NEIN: 4 ENTH.: 0

7 Schreiben der Manuela Deckert i.A. der Naturschutzvereinigungen vom 20.12.2017

- 7.1 Die Naturschutzvereinigungen weisen darauf hin, dass das Fazit des Artenschutzberichts den Erwartungen der Naturschutzverbände entsprechen würde und dieser Sachverhalt im Bebauungsplan ausreichend berücksichtigt sei. Diese Maßnahmen sollten allerdings auch in die Begründung aufgenommen werden, so z.B. Aussagen zu Rodungszeiten, zur artenschutzrechtlichen Begleitung der Baufeldfreiräumung oder auch bauzeitliche Schutzmaßnahmen gegenüber den Erhaltungs- und Randflächen zur Vermeidung erheblicher Störungen.

Beschluss:

Der Anregung der Naturschutzvereinigungen, die im Bebauungsplan enthaltenen artenschutzrechtlichen Festsetzungen auch in die Begründung aufzunehmen, wird entsprochen.

Abstimmungsergebnis: JA: 24 NEIN: 0 ENTH.: 0

D Vonseiten der Bürger wurden folgende Anregungen vorgebracht

1 Schreiben der Eheleute Gerlinde und Burkhard Merg, August-Bebel-Straße 14 vom 20.12.2017

- 1.1 Man befürchte, dass bei Umsetzung des Entwässerungskonzeptes für die geplante Bebauung bei extremen Regenereignissen der Garten ihres Anwesens überflutet werde oder sich Wasser in den Garten drücke
Darüber hinaus befürchte man einen Anstieg des Grundwassers, das sich dann in den Keller ihres Hauses drücken werde.

Beschluss:

Die Befürchtungen der Eheleute Gerlinde und Burkhard Merg, wonach es bei extremen Regenereignissen zu Überflutungen ihres Gartens bzw. zu Vernässungsschäden des Gebäudes kommen könne, werden nicht geteilt. So wird in dem Konzept zur Niederschlagswasserbeseitigung gutachterlich darauf hingewiesen und durch eine Baugrunduntersuchung belegt, dass eine schadfreie Ableitung des im Vorhabenbereich anfallenden Niederschlagswassers durch die gutachterlich erarbeiteten Lösungen gewährleistet werden kann. Da diese zudem von der Unteren als auch von der Oberen Wasserbehörde als genehmigungsfähig angesehen werden kann, wird kein Erfordernis gesehen, die Planung zu ändern.

Abstimmungsergebnis: JA: 20 NEIN: 4 ENTH.: 0

- 1.2 Man befürchte, dass sich bei der Umsetzung des Entwässerungskonzeptes durch offene Wasserbehälter große Stechmückenpopulationen entwickeln könnten, die die Wohnqualität und den Aufenthalt im Freien beeinträchtigen könnten.

Beschluss:

Die Befürchtung, dass es sich durch offene Wasserbehälter große Stechmückenpopulationen entwickeln könnten, wird nicht geteilt. So sind gemäß dem Konzept zur Niederschlagswasserbeseitigung ausschließlich unterirdische und geschlossene Versickerungsanlagen vorgesehen, die somit nicht zu den von den Eheleuten Gerlinde und Burkhard Merg befürchteten Beeinträchtigungen der Wohnqualität führen.

Abstimmungsergebnis: JA: 20 NEIN: 0 ENTH.: 4

- 1.3 Man befürchte, dass durch die an ihr Grundstück angrenzende dichte Bebauung der Erholungswert ihres Gartens beeinträchtigt werde.

Beschluss:

Die Befürchtung, dass durch die dichte Bebauung der Erholungswert ihres Gartens beeinträchtigt werde, führt nicht zu einer Änderung der Planung. So halten die zukünftigen Gebäude den bauordnungsrechtlich erforderlichen Grenzabstand ein, 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. Daher wird kein Erfordernis gesehen, die Abstände zu den Nachbargrundstücken hin zu vergrößern.

Abstimmungsergebnis:1 JA: 20 NEIN: 3 ENTH.: 1

- 1.4 Man befürchte, dass durch die geplante Bebauung der Wert ihrer Immobilie verringern werde.

Beschluss:

Die Auffassung, wonach der Bebauungsplanentwurf zu einer Wertminderung ihrer Immobilie führe, führt nicht zu einer Aufgabe der Planung. So besteht kein Rechtsanspruch auf die unbefristete Freihaltung bisher unbebauter Grünbereiche. Daher wird im Rahmen der Abwägung der Möglichkeit, zusätzliche innerörtliche 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 es das Regierungspräsidium Darmstadt ausdrücklich begrüßt, dass mit dieser Maßnahme weitere Flächen im Außenbereich vor einer Bebauung geschützt werden.

Abstimmungsergebnis: JA: 20 NEIN: 4 ENTH.: 0

- 1.5 Die an ihrer Grundstücksgrenze wachsenden hohen Fichten dienen im Herbst und im Frühjahr als Rast- und Sammelpunkt für Scharen von Zugvögeln. Bei Entfernung der Bäume befürchte man negative Auswirkungen auf die Artenvielfalt der regelmäßig vorkommenden Vögel.

Beschluss:

Die Auffassung der Eheleute Gerlinde und Burkhard Merg, wonach die Entfernung von im Plangebiet vorhandener Gehölze zu negativen Auswirkungen auf die Artenvielfalt der regelmäßig vorkommenden Vögel führe, wird nicht geteilt. So hat ein im Rahmen dieses Planverfahrens erstellter Artenschutzbericht ergeben, dass die Aufnahme entsprechender artenschutzrechtlich bedingter Festsetzungen im Bebauungsplan als Vorkehrungen zur Vermeidung von den Verbotsstatbeständen des § 44 Bundesnaturschutzgesetz (Tötung, Verletzung, erhebliche Störung sowie Zerstörung von Fortpflanzungs-/Ruhestätten) ausreichen. Vor diesem Hintergrund ergeben sich keine Konsequenzen für die Planung.

Abstimmungsergebnis: JA: 20 NEIN: 4 ENTH.: 0

- 1.6 Man befürchte, dass sich durch die geplante Dichte und geschlossene Bebauung die Lärmentwicklung auf ihrem Grundstück durch Schallreflexe erhöhe.

Beschluss:

Die Auffassung der Eheleute Gerlinde und Burkhard Merg, wonach sich durch die geplante Dichte und geschlossene Bebauung die Lärmentwicklung auf ihrem Grundstück durch Schallreflektion deutlich erhöhe, führt nicht zu einer Änderung der Planung. So hat das Regierungspräsidium Darmstadt als für den Immissionsschutzaspekt zuständige Fachbehörden in seinen Stellungnahmen explizit darauf hingewiesen, dass aus Sicht des Immissionsschutzes keine grundsätzlichen Bedenken hinsichtlich der Planung bestehen. Vor diesem Hintergrund wird deshalb kein Erfordernis gesehen, die Planung zu ändern.

Abstimmungsergebnis: JA: 20 NEIN: 4 ENTH.: 0

- 1.7 Man befürchte, dass durch die geplante Dichte und geschlossene Bebauung der Luftaustausch in West-Ostrichtung unterbrochen werde. Bei sommerlichen Hitzeperioden befürchte man eine Aufheizung der direkt angrenzenden Grundstücke durch den mangelnden Luftaustausch und die großen Baukörper.

Beschluss:

Die Auffassung der Eheleute Gerlinde und Burkhard Merg, dass die geplante Bebauung zu Negativwirkungen des lokalen Kleinklimas führen könne, wird nicht geteilt. So ist mit der geplanten Bebauung zwar der Verlust eines bisherigen innerörtlichen Grünbereichs verbunden. Da diese Fläche aber gesamtheitlich von bereits derzeit durch einen hohen Versiegelungsgrad charakterisierten Grundstücken umgeben ist und diese Fläche zudem aufgrund der gesamtheitlichen Baustruktur des Ortskernbereiches von Bickenbach keine wesentlichen Austauschfunktionen zum Außenbereich besitzt, ist nicht zu erwarten, dass die geplante Bebauung zukünftig zu wesentlichen Beeinträchtigungen des lokalen Kleinklimas führt.

Abstimmungsergebnis: JA: 20 NEIN: 4 ENTH.: 0

- 1.8 Das Konzept der Niederschlagswasserbeseitigung sehe die Errichtung von Hochborden entlang der Grenze zu den Nachbargrundstücken vor. Eine durchgehend ausgebildete Mauer entlang ihrer Grundstücksgrenze wirke wie ein Fremdkörper und entwerte optisch ihr Grundstück.

Beschluss:

Die Befürchtung der Eheleute Gerlinde und Burkhard Merg, dass es durch den im Konzept zur Niederschlagswasserbeseitigung enthaltenen Hinweis, an den Grenzen zu den Nachbargrundstücken Hochborde einzubauen, um ein Abfließen von im Plangebiet anfallenden Wasser auf die Nachbargrundstücke zu unterbinden, ihr Grundstück optisch entwerte, wird nicht geteilt. So weisen gemäß der einschlägigen Fachliteratur derartige Bauelemente eine Höhe zwischen 25 und 30 cm auf, sodass das Entstehen optischer Negativwirkungen für die angrenzenden Grundstücke nicht erkennbar ist. Vor diesem Hintergrund wird deshalb an der Möglichkeit, durch solche bauliche Maßnahmen die an das Plangebiet angrenzenden Nachbargrundstücke vor dem bei Starkregenereignissen ggf. aus dem Plangebiet abfließenden Niederschlagswasser schützen zu können, auch weiterhin festgehalten.

Abstimmungsergebnis: JA: 20 NEIN: 4 ENTH.: 0

- 1.9 Man weist darauf hin, dass die bereits im Rahmen der 1. Offenlegung des Planentwurfes eingereichten Einwände in vollem Umfang aufrechterhalten werden.

Beschluss:

Da sich die Sachlage hinsichtlich der während der Offenlage vom 27.12.2016 bis 27.01.2017 vorgebrachten Anregungen nicht geändert hat, werden die Eheleute Gerlinde und Burkhard Merg auf die entsprechenden Beschlüsse verwiesen, die die Gemeindevertretung in ihrer Sitzung vom 09.03.2017 diesbezüglich gefasst hat.

Da zudem die im zwischenzeitlich vorliegenden Artenschutzgutachten, welches im Rahmen der öffentlichen Auslegung sowohl den Fachbehörden als auch den Bürgern zur Einsichtnahme vorgelegen hat, und die darin vorgesehenen artenschutzrechtlichen Maßnahmen als entsprechende Festsetzungen in den Bebauungsplan, der erneut öffentlich ausgelegt wurde, aufgenommen wurden, ergeben sich auch diesbezüglich keine Konsequenzen für die Planung.

Abstimmungsergebnis: JA: 20 NEIN: 4 ENTH.: 0

2 Schreiben der Familien Gerd Helmut Erzgräber-Lamm und Wiltrud Lamm, Heiko und Martina Reinecker sowie Jens und Immaculada Clasen vom 19.12.2017

- 2.1 Man halte die Einwendungen aus der 1. Offenlage, festgehalten mit Schreiben vom 25.01.2017, in vollem Umfang aufrecht.

Beschluss:

Da sich die Sachlage hinsichtlich der im Rahmen der öffentlichen Auslegung vom 27.12.2016 bis 27.01.2017 vorgebrachten Anregungen seither nicht geändert hat, werden die Eheleute Helmut Erzgräber-Lamm und Wiltrud Lamm, Heiko und Martina Reinecker sowie Jens und Immaculada Clasen auf die entsprechenden Beschlüsse verwiesen, die die Gemeindevertretung in ihrer Sitzung vom 09.03.2017 gefasst hat.

Da zudem im Rahmen des Planverfahrens sowohl ein Artenschutzgutachten erstellt wurde, wobei die darin getroffenen Maßnahmen als artenschutzrechtliche Festsetzungen in den erneut öffentlich ausgelegten Bebauungsplanentwurf aufgenommen wurden und zudem ein Konzept zur Niederschlagswasserbeseitigung erstellt wurde, welches ebenfalls im Rahmen dieser erneuten öffentlichen Auslegung den Fachbehörden und den Bürgern zur Einsichtnahme vorgelegen hat, ergeben sich auch diesbezüglich keine Konsequenzen für die Planung.

Abstimmungsergebnis: JA: 20 NEIN: 4 ENTH.: 0

- 2.2 Man kritisiert, dass Abbrucharbeiten außerhalb des Zeitraums durchgeführt wurden, der im Artenschutzgutachten vorgesehen sei. Auch habe eine Baubetreuung bei Abrissarbeiten außerhalb dieses Zeitraums durch einen Fachgutachter nicht stattgefunden.

Beschluss:

Die Auffassung, wonach Abbrucharbeiten, die außerhalb der im Artenschutzbericht vorgegebenen Zeiträume durchgeführt worden seien, nicht unter der Aufsicht eines Fachgutachters erfolgt seien, wird nicht geteilt. So werden diese Vorwürfe im Hinblick darauf, dass die Abbruchmaßnahmen gemäß dem „Fachbeitrag Artenschutz“ durchgehend begleitet wurden und somit widerrechtliches Handeln ausgeschlossen werden kann, zurückgewiesen.

Abstimmungsergebnis: JA: 20 NEIN: 4 ENTH.: 0

- 2.3 Es wird angeregt, einen weiteren großen Nussbaum, der sich am westlichen Rand des Plangebietes befindet, zum Erhalt festzusetzen.

Beschluss:

Der Anregung, einen weiteren großen Nussbaum, der sich am westlichen Rand des Plangebietes befindet, zum Erhalt festzusetzen, wird nicht gefolgt. So wird im Rahmen der Abwägung der Möglichkeit, durch die im Bebauungsplanentwurf vorgenommene Ausweisung überbaubarer Grundstücksflächen die städtebauliche Konzeptplanung realisieren und damit durch die Errichtung einer zeitgemäßen Architektur mit der Unterbringungsmöglichkeit von Wohnungen, Gastronomiebetrieben, Läden sowie Praxen und Büros zu einer langfristigen Stärkung und Weiterentwicklung des Bickenbacher Ortskerns beitragen zu können, höher gewichtet als die Erhaltung eines Einzelbaums.

Abstimmungsergebnis: JA: 20 NEIN: 3 ENTH.: 1

- 2.4 Im Bericht zum Artenschutz würden die im Bebauungsplan enthaltenen 40 Bäume als Ausgleich für den Artenschutz herangezogen. Diese seien, da sie auf einer Tiefgaragendecke stehen würden, nicht dafür geeignet.

Beschluss:

Die Auffassung, wonach die im Bebauungsplanentwurf enthaltenen 40 Bäume nicht als Ausgleichsmaßnahme herangezogen werden könnten, da sie auf einer Tiefgarage stehen würden, wird nicht geteilt. So sind die in der im Bebauungsplanentwurf aufgeführten Auswahlliste enthaltenen Baumarten aus gartenarchitektonischer Sicht durchaus geeignet, um auch auf einer Tiefgarage dauerhaft eine natürliche Entwicklung gewährleisten zu können.

Abstimmungsergebnis: JA: 20 NEIN: 4 ENTH.: 0

- 2.5 Durch die geplante Fassadenbegrünung der zum Teil aus Fachwerk bestehenden Scheune in der Steingasse Nr. 4 werde der Gebäudebestand gefährdet. Auch die geplante Nutzung des Kellerraums der Scheune des Anwesens Steingasse 4 als Fledermauswinterquartier dürfe nicht umgesetzt werden, da dies zu einer Einschränkung der Nutzung des gemeindlichen Gebäudes führe.

Beschluss:

Die Auffassung, wonach die im Bericht zum Artenschutz vorgesehenen Fassadenbegrünungen ungeeignet seien bzw. die Nutzung des Kellerraumes der Scheune des Anwesens Steingasse Nr. 4 als Fledermausquartier zu einer völligen Nutzungseinschränkung des gemeindlichen Gebäudes führe, wird nicht geteilt. So sind diese Maßnahmen aus fachgutachterlicher Sicht durchaus geeignet, um den Artenschutzbelangen im Bereich des Plangebietes gerecht werden zu können. Da zudem weder die für den Naturschutz zuständigen Naturschutzbehörden noch die Naturschutzvereinigungen Bedenken hinsichtlich dieser Maßnahmen vorgebracht haben, wird auch weiterhin an der Planung festgehalten. Dass sich durch die Nutzung des Kellerraumes als Fledermausquartier zumindest zeitlich begrenzte Nutzungseinschränkungen ergeben können, wird dabei im Rahmen der Abwägung hingenommen.

Abstimmungsergebnis: JA: 20 NEIN: 4 ENTH.: 0

- 2.6 In der Begründung zum Bebauungsplanentwurf sei erwähnt, dass die vorgesehen Planungsfestsetzungen auch dazu dienen könnten, dass „nach Niederlegung des Anwesens Steingasse 4 Gebäude errichtet werden können“. Dies sei unzulässig, da das Gebäude unter Denkmal- und Ensembleschutz stehe.

Beschluss:

Die Auffassung, wonach die Planungsfestsetzungen für das Gebäude Steingasse Nr. 4 nicht für eine Neubebauung gelten dürften, wird nicht geteilt. So wird an den entsprechenden bauplanungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen auch weiterhin festgehalten, da auch nach einem Feuerereignis, welches eine Gebäudesanierung ausschließen kann, muss auch weiterhin der Gemeinde die Möglichkeit gegeben werden, eine an die Umgebungsbebauung angepassten Neubebauung auf diesem Grundstück realisieren zu können.

Abstimmungsergebnis: JA: 20 NEIN: 4 ENTH.: 2

- 2.7 Im Bebauungsplanentwurf sei entlang der Grundstücksgrenze zwischen Steingasse 4 und 8A/8B eine Baulinie vorgesehen. Diese sei nicht zulässig.

Beschluss:

Da sich der Sachverhalt hinsichtlich der Auffassung, wonach die am Nordrand des Grundstücks Steingasse Nr. 4 festgesetzte Baulinie die Interessen der benachbarten Grundstückseigentümer unverhältnismäßig beeinträchtigt, seither nicht geändert hat, werden die Familien Helmut Erzgräber-Lamm und Wiltrud Lamm, Heiko und Martina Reinecker sowie Jens und Immacula Clasen auf den Beschluss verwiesen, den die Gemeindevertretung in ihrer Sitzung am 09.03.2017 diesbezüglich gefasst hat

Abstimmungsergebnis: JA: 20 NEIN: 4 ENTH.: 0

- 2.8 Man hält die im Bebauungsplanentwurf getroffenen Festsetzungen, insbesondere zur maximal zulässigen Gebäudehöhe nicht für geeignet, um die in der Begründung getroffene Erklärung, wonach die Kubatur und Materialwahl des denkmalgeschützten Gebäudes Darmstädter Straße weiterhin im Stadtbild dominant bleibe. So könne aufgrund der getroffenen Höhenfestsetzungen das zukünftige Gebäude das Anwesen Darmstädter Straße 14 überragen. Auch sollten die vorhandenen Baufluchten aufgenommen werden, da zumeist giebelständig direkt an der Grundstücksgrenze am Bürgersteig angeordnete Gebäude im Ortskern typisch und charakteristisch für Bickenbach seien.

Beschluss:

Die Forderung, die im Bebauungsplanentwurf enthaltenen Festsetzungen, insbesondere zur zulässigen Gebäudehöhe zu reduzieren bzw. die vorhandenen Baufluchten zu berücksichtigen, um insbesondere die „Dominanz“ des Anwesens Darmstädter Straße 14 aufrecht erhalten zu können, führt nicht zu einer Änderung der Planung. So ist es Ziel der gemeindlichen Planung, dass das diesem Bebauungsplan zugrundeliegende städtebauliche Konzept mit den darin vorgesehenen Gebäudehöhen realisiert werden kann, um durch die Möglichkeit der Ansiedlung von Wohnungen sowie Einzelhandelsnutzungen, Büros und Praxen zu einer Attraktivitätssteigerung des Ortskernbereichs beitragen kann. Dabei kann durch die zulässige Gebäudekubatur durchaus die städtebauliche „Dominanz“ des Anwesens Darmstädter Straße 14 weiterhin aufrecht erhalten werden, da diese im Wesentlichen aus der Gestaltung und Ausformung der straßenseitigen Fassade dieses Anwesens resultiert, welche durch die geplante Neubebauung weder beeinträchtigt noch eingeschränkt wird.

Abstimmungsergebnis: JA: 20 NEIN: 4 ENTH.: 0

- 2.9 Es wird Einspruch gegen die Materialfestsetzungen auf lediglich die Südfassaden erhoben. Es sei sicherzustellen, dass auch die West-, Nord- und Ostfassaden im Teilgebiet 1 einbezogen werden. Auch sollten detaillierte gestalterische Festsetzungen für das Gebiet 2 getroffen werden.

Beschluss:

Der Forderung, Regelungen und Materialien der Außenwandflächen für alle Fronten des Teilgebietes 1 und detaillierte gestalterische Festsetzungen auch für das Gebiet 2 vorzusehen, wird nicht gefolgt. So tragen aus ortsbildgestalterischer Sicht lediglich die unmittelbar zur Darmstädter Straße hin orientierten Fassadenteile wesentlich zur Ortsbildgestaltung bei. Daher werden auch weiterhin die im Bebauungsplanentwurf getroffenen Regelungen zur Fenster- und Fassadengestaltung lediglich auf die Südfassaden der im Teilgebiet 1 zulässigen Gebäude beschränkt.

Abstimmungsergebnis: JA: 20 NEIN: 3 ENTH.: 1

- 2.10 Es sollte eine Regelung in den Bebauungsplan aufgenommen werden, wonach auch die Dächer der Treppenhäuser aus Glas hergestellt werden sollten. Dies ginge aus den bisher vorgelegten Plänen der Schlossallee GmbH nicht hervor. So könne eine aufgelöste Struktur nur erreicht werden, wenn auch die Dächer der Treppenhäuser aus Glas ausgeführt würden.

Beschluss:

Für die Anregung, explizit eine Regelung in den Bebauungsplan aufzunehmen, wonach auch die Dächer von Treppenhäusern aus Glas herzustellen sind, wird kein städtebauliches Erfordernis gesehen. So kann auch durch die im bisherigen Bebauungsplanentwurf enthaltene Regelung zur Ausgestaltung von Treppenhäusern die damit verfolgte Entstehung einer aufgelösten Baustruktur erreicht werden. Vor diesem Hintergrund wird kein Erfordernis gesehen, die Planung zu ändern.

Abstimmungsergebnis: JA: 20 NEIN: 0 ENTH.: 4

- 2.11 Im Bebauungsplanentwurf werde zugunsten eines Platzes im Innenhofbereich ein Baufenster erheblich vergrößert. In der Begründung fehle dazu jeglicher Hinweis. So könnte ein L-förmiger sehr großer Baukörper entstehen, der eine Gesamtlänge von 67 m aufweise. Eine wichtige Schneise für die Frischluft werde damit durch die vorgenommene Änderung geschlossen. Dies sei nachteilig für die Bewohner.

Beschluss:

Die Auffassung, wonach zu der rückwärtigen Bebauung, insbesondere im Bereich des Anwesens Darmstädter Straße Nr. 6 bzw. des Grundstücks Flur 1 Nr. 64 in der Begründung keine Aussagen enthalten seien, wird nicht geteilt. So enthält die Begründung durchaus verschiedene Aussagen zur Ausgestaltung der in diesem Bereich geplanten Bebauung.

Die Befürchtung, dass es durch die Bebauung im Bereich des Innenhofes zu Veränderungen der kleinklimatischen Situation kommen könne, wird nicht geteilt. So werden diese Gebäude, die – unter Einhaltung eines gegenseitigen Mindestabstandes von 5 m - lediglich innerhalb von zwei jeweils eigenständig festgesetzten „Baufenstern“ möglich sind, nicht zu Beeinträchtigungen der Frischluftzufuhr führen.

Abstimmungsergebnis: JA: 20 NEIN: 4 ENTH.: 0

- 2.12 Die im Bebauungsplanentwurf vorgesehenen Baukörper für das Gebiet 2 würden zeigen, dass ein überwiegender Teil im Innenhof keine bzw. sehr wenig Sonne bekommen werde. Es müssten die Abstände der Hessischen Bauordnung eingehalten werden, insbesondere im Hinblick auf die Vorschriften für Belichtung und Besonnung. Auch der in diesem Bereich geplante Spielplatz werde kaum Sonne bekommen. Die Gemeinde müsse daher Festsetzungen vornehmen, die sicherstellen, dass ein Kinderspielplatz funktioniere.

Beschluss:

Die Auffassung, wonach weite Teile des Innenhofes verschattet seien, wird nicht geteilt. So halten die Gebäude die bauordnungsrechtlich erforderlichen Grenzabstände ein, welche vom Gesetzgeber so vorgegeben sind, dass eine ausreichende Belichtung und Besonnung sowohl der Gebäude und Freiflächen im Plangebiet als auch im Bereich der Nachbargrundstücke gewährleistet ist.

Da gleichzeitig aber auch bei Einhaltung dieser Abstände gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse vorherrschen, wird kein Erfordernis gesehen, die Planung zu ändern. Dass es aufgrund der geplanten Bauformen und Gebäudehöhen zu jahreszeiten- und tageszeitenabhängigen Verschattungen einzelner Teilbereiche des Plangebietes kommen kann, wird im Rahmen der Abwägung hingenommen.

Abstimmungsergebnis: JA: 20 NEIN: 4 ENTH.: 0

- 2.13 Der Höhenbezugspunkt „A“ mit 105,07 m ü.NN führe zu einem Geländeversatz zu den Nachbargrundstücken. Das natürliche Gelände zum heutigen Zeitpunkt liege tiefer. Es müsse sichergestellt werden, dass die Tiefgarage so tief angeordnet werde, dass eine komplette Überdeckung sichergestellt sei und keine Böschungen zu den angrenzenden Grundstücken entstehen.

Beschluss:

Die Auffassung, wonach das natürliche Gelände zum heutigen Zeitpunkt tiefer liege als der im Bebauungsplanentwurf ausgewiesene Höhenbezugspunkt „A“, wird nicht geteilt. So wurde dieser Bezugspunkt gemäß einer vermessungstechnischen Höhenaufnahme des Geländes als das derzeitige Höhengniveau im Nahbereich der Grundstücksgrenze der Anwesen Bachgasse Nr. 15C und 15d ermittelt. Da zudem der Bebauungsplanentwurf eine Regelung enthält, wonach die Deckenoberkante der Tiefgarage den Höhenbezugspunkt „A“ nicht überschreiten darf, kann gewährleistet werden, dass die Tiefgaragenaußenwände nicht über das derzeitige Geländeniveau hinausragen werden.

Abstimmungsergebnis: JA: 20 NEIN: 4 ENTH.: 0

- 2.14 Man ist der Auffassung, dass in der vorgestellten 3-dimensionalen Darstellung der zukünftigen Gebäude falsche Gelände- und Gebäudehöhen ausgewiesen seien. Man fordere daher nach wie vor die Vorlage eines maßstabgerechten Massenmodells.

Beschluss:

Da sich die Sachlage hinsichtlich der Forderung, ein maßstabsgerechtes Massenmodell zu erstellen, seit der öffentlichen Auslegung vom 27.12.2016 bis 27.01.2017 nicht geändert hat, werden die Eheleute Helmut Erzgräber-Lamm und Wiltrud Lamm, Heiko und Martina Reinecker sowie Jens und Immaculada Clasen auf den entsprechenden Beschluss verwiesen, den die Gemeindevertretung in ihrer Sitzung vom 09.03.2017 diesbezüglich gefasst hat.

Abstimmungsergebnis: JA: 19 NEIN: 52 ENTH.: 0

- 2.15 Es wird angeregt, Doppelparker zuzulassen, da dadurch die Größe der Tiefgarage reduziert werden könnte. Zudem sollte die Vorgabe zur Stellplatzbreite zurückgenommen werden, da Untersuchungen gezeigt hätten, dass heutzutage ein eindeutiger Trend zu kleineren und weniger Fahrzeugen bestehe.

Beschluss:

Der Forderung, Doppelparker zuzulassen und die Stellplatzbreite zu reduzieren, wird nicht gefolgt. So wird im Rahmen der Abwägung der Möglichkeit, durch die Anordnung „klassischer“ Stellplätze mit einer Mindestbreite von 2,50 m die Nutzungsqualität der Tiefgarage verbessern zu können, höher gewichtet als der damit verbundene größere Flächenverbrauch gegenüber der Errichtung von Doppelparkern.

Abstimmungsergebnis: JA: 20 NEIN: 3 ENTH.: 1

- 2.16 Durch eine entsprechende Festsetzung könnten 100 % der Grundfläche unterbaut werden, etwa mit einer Tiefgarage.

Die Festsetzungen im Bebauungsplan, die das einschränken könnten, stünden dazu im Widerspruch. Zudem könnte auch das Gebiet 2.1 mit einer Tiefgarage bis zu 100 % unterbaut werden, obwohl dieses Grundstück unter Denkmal- und Ensembleschutz stehe.

Beschluss:

Die Auffassung, wonach die ermöglichte Unterbauung der Grundfläche zu 100 % durch Festsetzungen im Bebauungsplan eingeschränkt würde, ist nicht nachvollziehbar. So enthält der Bebauungsplanentwurf mit der Festsetzung, wonach die festgesetzte Grundfläche durch die Grundfläche von baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück überbaut wird, bis zu einer Grundflächenzahl von 1,0 überschritten werden darf, eine eindeutige Regelung zum Flächenumfang der zulässigen Tiefgarage. Zur Klarstellung, dass das Gebiet 2.1 nicht zu 100 % durch Tiefgaragen unterbaut werden darf, wird eine entsprechende Regelung in den Planentwurf aufgenommen.

Abstimmungsergebnis: JA: 20 NEIN: 4 ENTH.: 0

- 2.17 Mit der geplanten Bebauung werde massiv in den vorhandenen Grünzug eingegriffen und das Kleinklima im Ortskern negativ beeinflusst. Zudem sei die Bebauung zu dicht, zu hoch, zu voluminös und würde sich in keiner Weise einfügen.

Beschluss:

Da sich die Sachlage hinsichtlich der Auffassung, wonach die geplante Bebauung massiv in den Grünzug eingreife, das Kleinklima im Ortskern negativ beeinflusst werde und zudem die Bebauung zu dicht, zu hoch und zu voluminös für den Ort sei und sich in keiner Weise einfüge, seit der öffentlichen Auslegung von 27.12.2016 bis 27.01.2017 nicht geändert hat, werden die Eheleute Helmut Erzgräber-Lamm und Frau Wiltrud Lamm, Heiko und Martina Reinecker sowie Jens und Immaculada Clasen auf die entsprechenden Beschlüsse verwiesen, die die Gemeindevertretung in ihrer Sitzung vom 09.03.2017 diesbezüglich gefasst hat.

Abstimmungsergebnis: JA: 20 NEIN: 4 ENTH.: 0

- 2.18 Die zu erhaltenden Freiflächen seien willkürlich festgelegt worden. Daher seien zu erhaltende Flächen in einer Breite von mindestens 5 m entlang der Flurstücke 86/1, 86/2, 88/2 und 89/1 und Teile des Flurstücks 61 auszuweisen.

Beschluss:

Da sich die Sachlage hinsichtlich der Forderung, in einer Tiefe von mindestens 5 m entlang der Flurstücke 86/1, 86/2, 88/2, 89/1 und Teilen des Flurstücks 61 Grünbereiche auszuweisen, seit der öffentlichen Auslegung vom 27.12.2016 bis 27.01.2017 nicht geändert hat, werden die Eheleute Helmut Erzgräber-Lamm und Wiltrud Lamm, Heiko und Martina Reinecker sowie Jens und Immaculada Clasen auf den Beschluss verwiesen, den die Gemeindevertretung in ihrer Sitzung vom 09.03.2017 diesbezüglich gefasst hat.

Abstimmungsergebnis: JA: 20 NEIN: 4 ENTH.: 0

- 2.19 Es wird Kritik an der vorgelegten Entwässerungsplanung geäußert. So werde angezweifelt, dass die im Gutachten vorgeschlagenen Maßnahmen, wie Rigolen oder auch die Einleitung von Niederschlagswasser in den Landbach unsachgerecht bzw. nicht machbar seien.

Beschluss:

Die Kritik an dem Konzept zur Niederschlagswasserbeseitigung wird zurückgewiesen. So wurde dieses nach allgemein anerkannten Berechnungsmethoden erstellt. Zudem sind Maßnahmen vorgesehen, die dem aktuellen Stand der Technik entsprechen. Da dieses Niederschlagswasserbeseitigungskonzept zudem von der Unteren und der Oberen Naturschutzbehörde für genehmigungsfähig eingestuft wird, wird kein Erfordernis gesehen, das Gutachten zu ändern.

Abstimmungsergebnis: JA: 20 NEIN: 4 ENTH.: 0

- 2.20 Man ist der Auffassung, dass entgegen der Aussage von Hessen Mobil, entlang der Darmstädter Straße durchaus Schrägparker angeordnet werden könnten. Durch Schrägparker könnten ausreichend Stellplätze geschaffen werden, da die Tiefgarage nicht öffentlich sei und damit für die private Nutzung und nicht für Kunden der Geschäfte vorgesehen sei.

Beschluss:

Die Auffassung, wonach durchaus Schrägparker entlang der Darmstädter Straße zugelassen werden könnten, wird nicht geteilt. So wird, da die für diesen Sachverhalt zuständige Fachbehörde, Hessen Mobil, Straßen- und Verkehrsmanagement, darauf hingewiesen hat, dass entlang der Darmstädter Straße aus Verkehrssicherheitsgründen Schrägparker nicht zugelassen werden, aber auch im Hinblick darauf, dass mit der Errichtung von Schrägparkern das Entstehen von Unfällen mit dem fließenden Verkehr wesentlich höher eingestuft wird als bei der Anordnung von Längsparkern, an der bisherigen Planung auch weiterhin festgehalten.

Abstimmungsergebnis: JA: 20 NEIN: 4 ENTH.: 0

3 Schreiben der Eheleute Birgit und Dr. Sascha Correll vom 20.12.2017

- 3.1 Man weist darauf hin, dass die Einwendungen, die man bereits im Rahmen der ersten Offenlegung vorgebracht habe, in vollem Umfang aufrechterhalten werden.

Beschluss:

Da sich die Sachlage hinsichtlich der im Rahmen der öffentlichen Auslegung vom 27.12.2016 bis 27.01.2017 vorgebrachten Anregungen seither nicht geändert hat, werden die Eheleute Birgit und Dr. Sascha Correll auf die Beschlüsse verwiesen, die die Gemeindevertretung in ihrer Sitzung vom 09.03.2017 diesbezüglich gefasst hat.

Abstimmungsergebnis: JA: 20 NEIN: 4 ENTH.: 0

- 3.2 Man erwarte, dass alle Naturschutzvorgaben im Bebauungsplan umgesetzt und beachtet werden.

Beschluss:

Die Forderung, wonach die Naturschutzvorgaben im Bebauungsplan zu beachten seien, wird geteilt. Da die entsprechenden Festsetzungen durch die jeweils betroffenen Grundstückseigentümer eingehalten werden müssen, wobei dies von den jeweils zuständigen Fachbehörden zu überprüfen ist, ergeben sich keine Konsequenzen für die Planung.

Abstimmungsergebnis: JA: 20 NEIN: 4 ENTH.: 0

- 3.3 Man erhebt Bedenken gegen die im Bebauungsplanentwurf getroffenen zulässigen Gebäudehöhen, da man davon ausgegangen sei, dass das allgemeine Geländenniveau zumindest im nördlichen Teil des zu bebauenden Areals auf dem gleichen Level wie das Niveau des Hausgartens der Eheleute Correll liege.

Beschluss:

Die Auffassung der Eheleute Birgit und Dr. Sascha Correll, wonach im nunmehr vorgelegten Bebauungsplanentwurf wesentlich größere Gebäudehöhen erreicht werden könnten als in dem Planentwurf, der in der Zeit vom 27.12.2016 bis 27.01.2017 öffentlich ausgelegt hat, ist nicht nachvollziehbar. So können durch die eindeutige Festlegung von Höhenbezugspunkten ü.NN nahezu gleichhohe Gebäudehöhen erreicht werden wie in dem Planentwurf, der vom 27.12.2016 bis 27.01.2017 öffentlich ausgelegt hat. Da durch die Festsetzung von Höhenbezugspunkten entgegen der Begrifflichkeit „Natürliches Gelände“ eindeutige Bezugspunkte im Bebauungsplan festgelegt sind, wird kein Erfordernis gesehen, diese Regelungen zu ändern. Da die dabei zulässigen Gebäudehöhen aufgrund der daraus resultierenden Abstandsflächen gemäß Hessischer Bauordnung so vorzunehmen sind, dass auch weiterhin eine ausreichende Belichtung und Besonnung der Nachbargrundstücke bzw. gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse in/auf den dort vorhandenen Gebäuden und Freiflächen gewährleistet werden kann, ergeben sich keine Konsequenzen für die Planung.

Abstimmungsergebnis: JA: 20 NEIN: 4 ENTH.: 0

- 3.4 Um eine korrekte Darstellung der zukünftigen Gebäude im Hinblick auf die Nachbarbebauung besser beurteilen zu können, werde nach wie vor ein Massenmodell gefordert.

Beschluss:

Da sich die Sachlage hinsichtlich der Forderung, ein Massenmodell zu erstellen, seit der öffentlichen Auslegung vom 27.12.2016 bis 27.01.2017 nicht geändert hat, werden die Eheleute Birgit und Dr. Sascha Correll auf den Beschluss verwiesen, den die Gemeindevertretung in ihrer Sitzung vom 09.03.2017 diesbezüglich gefasst hat.

Abstimmungsergebnis: JA: 19 NEIN: 5 ENTH.: 0

- 3.5 Man erwarte eine genaue Prüfung, ob dem Ortskern Bickenbach die aus dem Bebauungsplan resultierende Verkehrsführung zumutbar, da man befürchtet, ansonsten unzumutbaren Belastungen ausgesetzt zu sein. Dabei erwarte man eine Zurücksetzung der geplanten Häuserfront an der Darmstädter Straße, um diese Belastung zu reduzieren. Zudem sei nicht nur das aktuelle, sondern auch ein älteres Verkehrsgutachten in die Planung einzubeziehen.

Beschluss:

Die Forderung der Eheleute Birgit und Dr. Sascha Correll, die genaue Verkehrslage in der Darmstädter Straße zu überprüfen bzw. die Gebäudefront zurückzusetzen, führt nicht zu einer Änderung der Planung. So wird das im Rahmen dieses Bauleitplanverfahrens erstellte Verkehrsgutachten, wonach die Leistungsfähigkeit der Darmstädter Straße auch nach Inbetriebnahme der Tiefgarage ausreichend ist, für ausreichend angesehen, um als Abwägungsgrundlage für diesen Bebauungsplan herangezogen werden zu können. Diese Einschätzung erfolgt auch im Hinblick darauf, dass die für verkehrliche Aspekte zuständige Fachbehörde, Hessen Mobil, in seinen Stellungnahmen darauf hingewiesen hat, dass die verkehrliche Erschließung des Plangebietes unter den getroffenen Annahmen des vorgelegten Verkehrsgutachtens als gesichert angesehen wird.

Abstimmungsergebnis: JA: 20 NEIN: 4 ENTH.: 0

- 3.6 Die geplante Entwässerung des zu bebauenden Areals über den Landbach werde kritisch hinterfragt. Man befürchtet, dass durch die zusätzliche geplante Einleitung des Oberflächenwassers des zu bebauenden Areals in den Landbach dieser über die Ufer trete und Schäden an ihrem Gebäude durch Hochwasser entstünden.

Beschluss:

Hinsichtlich der Befürchtung, dass die geplante Einleitung des Oberflächenwassers in den Landbach zu Hochwasser und Schäden an ihrem Gebäude führen könne, werden die Eheleute Birgit und Dr. Sascha Correll auf den Beschluss zur entsprechenden Stellungnahme der Eheleute Helmut Erzgräber-Lamm und Frau Wiltrud Lamm, Heiko und Martina Reinecker sowie Jens und Immaculada Clasen verwiesen.

Abstimmungsergebnis: JA: 20 NEIN: 4 ENTH.: 0

4 Schreiben der Eheleute Ingrid und Marc Lyachenko vom 19.12.2017

- 4.1 Man weist darauf hin, dass die Einwendungen aus der ersten öffentlichen Auslegung auch weiterhin gelten würden.

Beschluss:

Da sich die Sachlage hinsichtlich der im Rahmen der öffentlichen Auslegung vom 27.12.2016 bis 27.01.2017 vorgebrachten Anregungen seither nicht geändert hat, werden die Eheleute Ingrid und Marc Lyachenko auf die entsprechenden Beschlüsse verwiesen, die die Gemeindevertretung in ihrer Sitzung vom 09.03.2017 diesbezüglich gefasst hat.

Abstimmungsergebnis: JA: 20 NEIN: 4 ENTH.: 0

- 4.2 Die Eheleute Lyachenko fordern, auch in den Gebieten 1.1 und 2.1 die maximal zulässige Festlegung von Wohneinheiten vorzusehen. Im Übrigen wird darauf hingewiesen, dass die regionalplanerischen Dichtewerte im Gebiet 2 mit 91 Wohneinheiten pro Hektar weit überschritten würden.

Beschluss:

Der Forderung, auch in den Gebieten 1.1 und 2.1 Wohneinheiten festzusetzen, wird nicht gefolgt, da für eine derartige Regelung auch weiterhin kein städtebauliches Erfordernis gesehen wird. So kann in diesen Bereichen aufgrund der ausgewiesenen Grundflächenzahlen sowie der überbaubaren Grundstücksflächen eine übermäßige bauliche Verdichtung unterbunden werden.

Änderungen hinsichtlich der Ermittlung der Dichtewerte sind nicht notwendig. So hat das Regierungspräsidium Darmstadt als die für die regionalplanerischen Aspekte zuständige Fachbehörde in seiner Stellungnahme darauf hingewiesen, dass die im Bebauungsplan erfolgte Auseinandersetzung mit den regionalplanerischen Dichtewerten nachvollziehbar ist.

Abstimmungsergebnis: JA: 20 NEIN: 4 ENTH.: 0

- 4.3a Die Eheleute Lyachenko weisen darauf hin, dass das Baufenster, angrenzend an die Grundstücke der Bachgasse 15b und 15c gegenüber dem ursprünglichen Bebauungsplanentwurf vergrößert worden sei. Dies sollte zurückgenommen werden.

Beschluss:

Die Auffassung der Eheleute Ingrid und Marc Lyachenko, wonach das nordwestliche „Baufenster“ des Teilgebietes 2 auf seine ursprüngliche Größe reduziert werden sollte, führt nicht zu einer Änderung der Planung. So wurde gegenüber dem Bebauungsplanentwurf, der in der Zeit vom 27.12.2016 bis 27.01.2017 öffentlich ausgelegt hatte, das maßgebende „Baufenster“ gegenüber den nördlich angrenzenden Grundstücken um etwa 2 m reduziert, um in diesem Bereich eine aus artenschutzrechtlichen Gründen erforderliche Fläche für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern ausweisen zu können.

Vor diesem Hintergrund wird deshalb kein Erfordernis gesehen, die Planung zu ändern.

Abstimmungsergebnis: JA: 20 NEIN: 4 ENTH.: 0

- 4.3b Die geplante Neuanpflanzung von mindestens 40 Einzelbäumen sei nicht realisierbar, weshalb die ausgleichenden Maßnahmen des Artenschutzes nicht eingehalten werden könnten. So sollten die Standorte für die Neupflanzung in einem Detailplan gezeigt werden, um den Nachweis zu erbringen, dass eine Anpflanzung von 40 Bäumen realisierbar ist. Die Festsetzung diesbezüglich sollte zudem bindend sein, ohne flexible Regelungen.

Beschluss:

Hinsichtlich der Auffassung, wonach die 40 Einzelbäume auf der geplanten Tiefgarage nicht realisierbar seien, werden die Eheleute Ingrid und Marc Lyachenko auf den Beschluss zur entsprechenden Stellungnahme der Familien Helmut Erzgräber-Lamm und Wiltrud Lamm, Heiko und Martina Reinecker sowie Jens und Immaculada Clasen verwiesen. Auch sind die entsprechenden Festsetzungen ausreichend satzungsgemäß bestimmt, um die geplanten grünordnerischen Maßnahmen in dem geplanten Umfang realisieren zu können.

Abstimmungsergebnis: JA: 20 NEIN: 4 ENTH.: 0

- 4.4 Man weist darauf hin, dass für die zu erhaltende Dreiecksfläche eine Unterbauung mit einer Tiefgarage gesehen sei. Dies stehe im Konflikt mit dem Erhalt und Eingriffsverbot in diese Flächen.

Beschluss:

Die Auffassung der Eheleute Ingrid und Marc Lyachenko, wonach in der zu erhaltenden „Dreiecksfläche“ eine Tiefgarage vorgesehen sei, führt nicht zu einer Änderung der Planung. So ist gemäß der mittlerweile vorliegenden Objektplanung die Tiefgarage in diesem Bereich so vorgesehen, dass, die innerhalb dieser Flächen stehenden und erhaltenswerten Gehölze weder gefährdet noch beeinträchtigt werden.

Abstimmungsergebnis: JA: 20 NEIN: 4 ENTH.: 0

- 4.5 Die Gebäudemaße würden mit dem zu erhaltenden großen Nussbaum kollidieren. Da zudem für die zu erhaltenden Flächen ein Eingriff in jeglicher Form unzulässig sei und dieser Bereich mit einem Bauzaun geschützt werden müsse, sollten entsprechende Abstandsflächen festgesetzt werden.

Beschluss:

Die Forderung, Abstandsflächen zu den zu erhaltenden Gehölzbeständen hin einzuhalten, führt nicht zu einer Änderung der Planung. So kann im Hinblick darauf, dass der Bebauungsplan eine Festsetzung enthält, wonach die gesamten Arbeiten zum Abriss der Gebäude, zur Rodung von Bäumen und Sträuchern sowie der Baufeldfreihaltung unter artenschutzrechtlichen Gesichtspunkten durch fachlich geeignetes Personal im Rahmen der Umweltbaubegleitung durchzuführen sind, gleichzeitig aber auch vorhandene Gehölze während der Bauphase durch geeignete Maßnahmen zu schützen sind, ein ausreichender Schutz der zu erhaltenden Gehölzbestände gewährleistet werden. Zudem wird auf den Beschluss zur entsprechenden Stellungnahme des Kreisausschusses des Landkreises Darmstadt-Dieburg verwiesen.

Abstimmungsergebnis: JA: 20 NEIN: 4 ENTH.: 0

- 4.6 Man erhebt Bedenken hinsichtlich des Versickerungskonzeptes, da derartige Anlagen entlang ihrer Grundstücksgrenze zu Vernässungen bzw. zu einer möglichen Havarie führen könnten.

Beschluss:

Hinsichtlich der Bedenken zur Errichtung von Versickerungsanlagen werden die Eheleute Ingrid und Marc Lyachenko auf den Beschluss zur entsprechenden Stellungnahme der Eheleute Helmut Erzgräber-Lamm und Wiltrud Lamm, Heiko und Martina Reinecker sowie Jens und Immaculada Clasen verwiesen.

Abstimmungsergebnis: JA: 20 NEIN: 4 ENTH.: 0

- 4.7 Man erhebt Bedenken hinsichtlich der geplanten Einleitung des Regenwassers in den Landbach, da die dazu notwendigen Anlagen nicht sicher hergestellt werden könnten. Man befürchte insbesondere ein mögliches Überlaufen des Landbaches im Bereich der Bachgasse.

Beschluss:

Hinsichtlich der Bedenken zur Einleitung von Niederschlagswasser in den Landbach werden die Eheleute Ingrid und Marc Lyachenko auf den Beschluss zur entsprechenden Stellungnahme der Familien Helmut Erzgräber-Lamm und Wiltrud Lamm, Heiko und Martina Reinecker sowie Jens und Immaculada Clasen verwiesen.

Abstimmungsergebnis: JA: 20 NEIN: 4 ENTH.: 0

- 4.8 Man fordert ein umfassendes Verkehrsgutachten, in dem Kapazitäten, Gefahren usw. untersucht werden.

Beschluss:

Hinsichtlich der Forderung nach einem erneuten Verkehrsgutachten werden die Eheleute Ingrid und Marc Lyachenko auf den Beschluss zur entsprechenden Stellungnahme der Eheleute Birgit und Dr. Sascha Correll verwiesen.

Abstimmungsergebnis: JA: 20 NEIN: 4 ENTH.: 0

- 4.9 Man fordert zu überprüfen, inwieweit Schrägparker als Alternativlösung zu Parallelparkern möglich seien.

Beschluss:

Hinsichtlich der Forderung, die Alternative von Schrägparkern zu überprüfen werden die Eheleute Ingrid und Marc Lyachenko auf den Beschluss zur entsprechenden Stellungnahme der Eheleute Helmut Erzgräber-Lamm und Wiltrud Lamm, Heiko und Martina Reinecker sowie Jens und Immaculada Clasen verwiesen.

Abstimmungsergebnis: JA: 20 NEIN: 4 ENTH.: 0

- 4.10 Die Ausführungen der Begründung zum Schallschutz seien unzureichend.

Beschluss:

Hinsichtlich der Auffassung, wonach die Ausführungen zum Schallschutz unzureichend seien, werden die Eheleute Ingrid und Marc Lyachenko auf den Beschluss zur entsprechenden Stellungnahme der Familien Helmut Erzgräber-Lamm und Wiltrud Lamm, Heiko und Martina Reinecker sowie Jens und Immaculada Clasen verwiesen.

Abstimmungsergebnis: JA: 20 NEIN: 42 ENTH.: 0

- 4.11 Die in der Begründung zum Bebauungsplanentwurf beschriebenen Ausgleichsflächen müssten im Bebauungsplan entsprechend festgesetzt werden. So sollten sie im Bebauungsplan mit Flächenangaben versehen und vermaßt werden.

Beschluss:

Der Forderung der Eheleute Ingrid und Marc Lyachenko, die im Bebauungsplanentwurf ausgewiesenen Flächen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern zu vermaßen und mit Flächenangaben zu versehen, wird der nicht gefolgt. So können diese Flächenanteile aufgrund ihrer Lage und maßstäblichen Darstellung auch ohne entsprechende Bemaßungen in der Örtlichkeit festgelegt werden.

Abstimmungsergebnis: JA: 20 NEIN: 4 ENTH.: 0

- 4.12 Die Einleitungssituation in den Landbach sei völlig ungeklärt, so könnten hier mögliche Sicherheitsrisiken im Zusammenhang mit dem Einlauf in das offene Gerinne nicht ausgeschlossen werden, da dieser Bereich frei zugänglich sei und vor allem Kindern die Möglichkeiten des Landbaches zum Spielen nutzen.

Beschluss:

Der Hinweis der Eheleute Ingrid und Marc Lyachenko, dass mit dem geplanten Einlaufbauwerk in den Landbach mögliche Sicherheitsrisiken verbunden seien, wird für die nachfolgende Objektplanung zur Kenntnis genommen. Da das Einlaufbauwerk allerdings gemäß der allgemein anerkannten Richtlinien und Vorschriften bzw. gemäß dem aktuellen Stand der Technik zu erstellen ist und die Planung zudem ein wasserrechtliches Verfahren durchläuft, in dem von den zuständigen Fachbehörden auch dieser Sachverhalt geprüft wird, ergeben sich keine Konsequenzen für die Planung.

Abstimmungsergebnis: JA: 20 NEIN: 4 ENTH.: 0

- 4.13 Hochborde oder sonstige Rückhaltemaßnahmen dürfen die zu erhaltenden Grünflächen nicht mit einschließen. Einerseits, um die Flächen vor baulichen Maßnahmen zu schützen, andererseits, um zu vermeiden, dass im Falle von Regenwasserrückhalt über Geländeoberkante kein Druckwasser durch unversiegelte Flächen auf Nachbargrundstücke gelangen könne. Auch könne eine Geländemodellierung am nördlichen Rand des Gebietes 2 nicht erfolgen, da auf den dortigen Flächen kein Eingriff erfolgen dürfe. Eine sinnvolle Geländemodellierung sei ohnehin kaum möglich, da der Geländeunterschied zur Darmstädter Straße über 1 m betrage.

Beschluss:

Die Bedenken hinsichtlich geplanter Hochborde und Geländemodellierungen führen nicht zu einer Änderung der Planung. So hat das im Rahmen dieses Bauleitplanverfahrens erstellte Konzept zur Niederschlagswasserbeseitigung, welches durch die Untere und Obere Wasserbehörde durch als genehmigungsfähig eingestuft wird, fachgutachterlich ergeben, dass die geplanten wasserbautechnischen Maßnahmen innerhalb des Plangebietes möglich sind. Wie diese letztendlich in der Örtlichkeit realisiert werden können, muss dagegen der nachfolgenden Objektplanung überlassen bleiben.

Abstimmungsergebnis: JA: 20 NEIN: 4 ENTH.: 0

- 4.14 Die nunmehr festgelegten Geländehöhen für die maximale Gebäudehöhe sei höher als die zuvor diskutierte und einvernehmlich festgesetzte absolute Gebäudehöhe.

Beschluss:

Hinsichtlich der Bedenken zu den zulässigen Gebäudehöhen werden die Eheleute Ingrid und Marc Lyachenko auf den Beschluss zur entsprechenden Stellungnahme der Eheleute Birgit und Dr. Sascha Correll verwiesen.

Abstimmungsergebnis: JA: 20 NEIN: 4 ENTH.: 0

- 4.15 Die im Bebauungsplan festgesetzte Fassadengestaltung für die südliche Seite entlang der Darmstädter Straße müsse gleichermaßen für alle Bereiche gelten.

Beschluss:

Hinsichtlich der Forderung, wonach die festgesetzte Fassadengestaltung für alle Bereiche gelten sollte, werden die Eheleute Ingrid und Marc Lyachenko auf den Beschluss zur entsprechenden Stellungnahme der Eheleute Helmut Erzgräber-Lamm und Wiltrud Lamm, Heiko und Martina Reinecker sowie Jens und Immaculada Clasen verwiesen.

Abstimmungsergebnis: JA: 20 NEIN: 3 ENTH.: 1

- 4.16 Hinsichtlich der geänderten Baufenster bzw. Gebäudehöhen sollte erneut eine Schattensimulation erstellt werden, die sämtliche von Schattenwurf betroffenen Grundstücke betrachte.

Beschluss:

Die Forderung, eine weitere Schattensimulation zu erstellen, wird nicht aufgegriffen. So halten die Gebäude die bauordnungsrechtlich erforderlichen Grenzabstände ein, welche vom Gesetzgeber so vorgegeben sind, dass eine ausreichende Belichtung und Besonnung sowohl der Gebäude und Freiflächen im Plangebiet als auch im Bereich der Nachbargrundstücke gewährleistet ist. Gleichzeitig herrschen bei Einhaltung dieser Abstandsflächen gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse, weshalb auch vor diesem Hintergrund von der Erstellung einer Schattensimulation abgesehen wird. Dass es aufgrund der geplanten Bauformen und Bauhöhen zu jahreszeiten- und tageszeitenabhängigen Verschattungen einzelner Teilbereiche des Plangebietes und der Nachbargrundstücke kommt, wird im Rahmen der Abwägung hingenommen.

Abstimmungsergebnis: JA: 20 NEIN: 4 ENTH.: 0

5 Schreiben der Eheleute Laia und Arne Lankenau vom 14.12.2017

- 5.1 Die Flächen für die Erhaltung und das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern müssten vermasst und konkrete Flächenangaben gemacht werden.

Beschluss:

Hinsichtlich der Forderung, die festgesetzten Flächen für die Erhaltung und das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern zu bemaßen, werden die Eheleute Laia und Arne Lankenau auf den Beschluss zur entsprechenden Stellungnahme der Eheleute Ingrid und Marc Lyachenko verwiesen.

Abstimmungsergebnis: JA: 20 NEIN: 4 ENTH.: 0

- 5.2 Der zu erhaltende Nussbaum kollidiere mit mehreren Baugrenzen und der Fläche für Tiefgaragen.

Beschluss:

Hinsichtlich der Auffassung, wonach der zu erhaltende Nussbaum mit mehreren Baugrenzen und der Fläche für Tiefgarage kollidiere, werden die Eheleute Laia und Arne Lankenau auf die Beschlüsse zu den entsprechenden Stellungnahmen der Familien Helmut Erzgräber-Lamm und Wiltrud Lamm, Heiko und Martina Reinecker sowie Jens und Immaculada Clasen bzw. des Kreisausschusses des Landkreises Darmstadt-Dieburg verwiesen.

Abstimmungsergebnis: JA: 20 NEIN: 4 ENTH.: 0

- 5.3 Die Fläche für Tiefgaragen kollidiere im nördlichen Bereich des Gebietes 2 mit der Fläche für die Erhaltung und das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern.

Beschluss:

Hinsichtlich der Auffassung, wonach die Fläche für Tiefgaragen im nördlichen Bereich des Gebietes 2 mit der Fläche für die Erhaltung und das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern kollidiere, werden die Eheleute Laia und Arne Lankenau auf den Beschluss zur entsprechenden Stellungnahme der Eheleute Ingrid und Marc Lyachenko verwiesen.

Abstimmungsergebnis: JA: 20 NEIN: 4 ENTH.: 0

- 5.4 Die in der Entwässerungskonzeption enthaltene Variante für Versickerungsanlagen kollidiere mit den dortigen Erhaltungsflächen. Die Wahrnehmung dieser Entwässerungsvariante sollte mit der Auflage verbunden werden, dass weder ober- noch unterirdisch in die Erhaltungsflächen eingegriffen werde.

Beschluss:

Hinsichtlich der Auffassung, wonach die Variante für Versickerungsanlage im nördlichen Rand des Plangebietes mit den dortigen Erhaltungsflächen kollidieren, werden die Eheleute Laia und Arne Lankenau auf den Beschluss zur entsprechenden Stellungnahme der Eheleute Ingrid und Marc Lyachenko verwiesen. Da der Bebauungsplan bereits derzeit eine Regelung enthält, wonach innerhalb der Fläche für die Erhaltung und das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern jegliche Eingriffe unzulässig sind, sind entsprechende Regelungen, wonach weder ober- noch unterirdisch innerhalb dieser Flächen gebaut werden dürfe, nicht erforderlich.

Abstimmungsergebnis: JA: 20 NEIN: 4 ENTH.: 0

- 5.5 Die im Entwässerungsgutachten angedachten Hochborde oder sonstige Oberflächenwasseraufhalteeinrichtungen dürften am nördlichen Rand des Plangebietes nur an die südliche Grenze der Erhaltungsfläche grenzen.

Beschluss:

Hinsichtlich der Forderung, wonach die Hochborde oder sonstige Oberflächenwasseraufhalteeinrichtungen am nördlichen Rand des Plangebietes nur an die südliche Grenze der Erhaltungsfläche grenzen dürften, werden die Eheleute Laia und Arne Lankenau auf den Beschluss zur entsprechenden Stellungnahme der Eheleute Ingrid und Marc Lyachenko verwiesen.

Abstimmungsergebnis: JA: 20 NEIN: 4 ENTH.: 0

- 5.6 Sammelanlagen für Satellitenempfang, Photovoltaikanlagen, Anlagen für Solartechniken u.ä. dürften eine Gesamthöhe von 0,5 m nicht überschreiten, um den Schattenwurf auf die nördlich liegenden Grundstücke so gering wie möglich zu halten.

Erläuterung:

Der bisherige Bebauungsplanentwurf enthält eine Regelung, wonach Sammelanlagen für den Satellitenempfang, Photovoltaikanlagen, Anlagen für Solartechniken sowie Kamine und Aufzugseinrichtungen von der Festsetzung zur maximal zulässigen Höhe baulicher Anlagen ausgenommen sind.

Beschluss:

Die Anregung, eine Festsetzung in den Bebauungsplan aufzunehmen, wonach die Gesamthöhe für Sammelanlagen für den Satellitenempfang, Photovoltaikanlagen, Anlagen für Solartechniken um maximal 0,50 m überschritten werden darf, wird nicht aufgegriffen. So werden die im bisherigen Bebauungsplan diesbezüglich enthaltenen Regelungen für ausreichend angesehen, um unverhältnismäßige Verschattungen von Nachbargrundstücken durch derartige Einrichtungen zu unterbinden.

Abstimmungsergebnis: JA: 20 NEIN: 4 ENTH.: 0

- 5.7 Die Formulierung „Die Deckenoberkante der Tiefgarage darf den Höhenbezugspunkt“ A (Geländeoberkante) nicht überschreiten“ müsste korrekt lauten: „Die Deckenoberkante der Tiefgarage darf baulich nicht höher als der Höhenbezugspunkt „A“ (Geländeoberkante) über NN liegen. Andernfalls bestünde aufgrund einer unpräzisen Formulierung die bauliche Möglichkeit, die Deckenoberkante höher als den Bezugspunkt bauen.“

Beschluss:

Der Forderung, die Formulierung zur Lage der Deckenoberkante der Tiefgarage zu ändern, wird nicht gefolgt. So ist die im bisherigen Bebauungsplanentwurf enthaltene textliche Festsetzung ausreichend satzungsgemäß bestimmt, um die Lage der Deckenoberkante der Tiefgarage ermitteln zu können.

Abstimmungsergebnis: JA: 20 NEIN: 4 ENTH.: 0

- 5.8 Man weist darauf hin, dass man an den sonstigen Einwendungen aus der ersten Offenlage weiterhin festhalte.

Beschluss:

Da sich die Sachlage hinsichtlich der im Rahmen der öffentlichen Auslegung vom 27.12.2016 bis 27.01.2017 vorgebrachten Anregungen seither nicht geändert hat, werden die Eheleute Laia und Arne Lankenau auf die Beschlüsse zu den entsprechenden Stellungnahmen verwiesen, die die Gemeindevertretung in ihrer Sitzung vom 09.03.2017 diesbezüglich gefasst hat.

Abstimmungsergebnis: JA: 20 NEIN: 2 ENTH.: 2

7 Schreiben der Eheleute Sieglinde und Robert Hennemann vom 30.11.2017

- 7.1 Man meldet Bedenken hinsichtlich der Standfestigkeit und Unversehrtheit des Naturdenkmals und der Tiefgaragengröße bzw. die Nähe zu dem großen Nussbaum im Grenzbereich an.

Beschluss:

Hinsichtlich der Bedenken zur Standfestigkeit und Unversehrtheit des Naturdenkmals und der Tiefgaragengröße bzw. der Nähe zu dem großen Nussbaum im Grenzbereich werden die Eheleute Sieglinde und Robert Hennemann auf den Beschluss zur entsprechenden Stellungnahme des Kreis Ausschusses des Landkreises Darmstadt-Dieburg verwiesen.

Abstimmungsergebnis: JA: 20 NEIN: 4 ENTH.: 0

- 7.2 Die Eheleute Hennemann weisen darauf hin, dass noch verschiedene Regelungen in den Vertrag aufgenommen werden müssten, der zwischen den Eheleuten Hennemann und der Schlossallee Bickenbach GmbH & Co. KG zu schließen sei (u.a. Nachweis der Beweissicherung vor Abriss der Gebäude, schriftliche Beschreibung der Wasserhaltung während und nach der Bauzeit, Gründungsart und Baugrubensicherung).

Eine Beschlussfassung erübrigt sich.

- 7.3 Man geht davon aus, dass aufgrund, der festgesetzten Grund- und Geschossflächenzahl mindestens 12 Wohneinheiten auf ihren Grundstücken errichtet werden können.

Beschluss:

Der Hinweis, wonach auf ihren Grundstücken 12 Wohneinheiten zulässig sein sollten, wird zur Kenntnis genommen. Da aufgrund der entsprechenden Ausweisung der überbaubaren Grundstücksflächen sowie der Regelungen zum Maß der baulichen Nutzung auf den Grundstücken der Eheleute Sieglinde und Robert Hennemann, unter Einhaltung der gemeindlichen Stellplatzsatzung, durchaus die gewünschten 12 Wohneinheiten errichtet werden können, ergeben sich keine Konsequenzen für die Planung.

Abstimmungsergebnis: JA: 20 NEIN: 3 ENTH.: 1