

# Gemeinde Bickenbach

## Bebauungsplan „Westlich der Zwingenberger Straße, 1. Änderung“

---

### B e g r ü n d u n g

# Entwurf

**planungsbüro für städtebau**  
görringer\_hoffmann\_bauer

im rauhen see 1  
64846 groß-zimmern

telefon (060 71) 493 33  
telefax (060 71) 493 59  
e-mail info@planung-ghb.de

Auftrags-Nr.: PB80072-P  
Bearbeitet: November 2018

## Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>Ziel der Planung</b> .....	<b>3</b>
<b>2</b>	<b>Bisheriges Baurecht</b> .....	<b>3</b>
<b>3</b>	<b>Bestandsbeschreibung</b> .....	<b>4</b>
<b>4</b>	<b>Planung</b> .....	<b>4</b>
4.1	Art und Umfang der baulichen Nutzung .....	4
4.2	Grünordnerische Festsetzungen.....	5
4.3	Verkehrliche Erschließung.....	6
<b>5</b>	<b>Eingriff / Ausgleich</b> .....	<b>6</b>
<b>6</b>	<b>Umweltprüfung</b> .....	<b>7</b>
<b>7</b>	<b>Ver- und Entsorgung</b> .....	<b>7</b>
7.1	Stromversorgung.....	7
7.2	Wasserversorgung .....	7
7.3	Entwässerung.....	8
<b>8</b>	<b>Altablagerungen</b> .....	<b>8</b>
<b>9</b>	<b>Städtebauliche Daten</b> .....	<b>8</b>

## 1 Ziel der Planung

Durch diesen 1. Änderungsplan sollen die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen dafür geschaffen werden, um die baulichen Nutzungsmöglichkeiten im Bereich der Grundstücke Flur 10 Nr. 81/2, 81/3, 82/1, 83/1, 84/1 und 85/1, die im Süden durch die Anwesen Zwingenberger Straße Nr. 41 - 41G, im Norden durch die Berta-Benz-Straße und im Osten durch die Zwingenberger Straße begrenzt werden, zu optimieren. Zudem sollen Teilflächen der Grundstücke Flur 10 Nr. 80/1 und 81/1 als „Öffentliche Verkehrsfläche“ festgesetzt werden, um die für die Ertüchtigung des Knotenpunktes Berta-Benz-Straße/Zwingenberger Straße benötigten Flächen vorhalten zu können.

## 2 Bisheriges Baurecht

Das Plangebiet gehört zum Bebauungsplan mit Landschaftsplan „Westlich der Zwingenberger Straße“, der im Februar 1997 Rechtskraft erlangte. Der Geltungsbereich umfasst neben den o. g. Grundstücken zudem die Grundstücke Flur 10 Nr. 86/4, 87/3, 88/3, 90 und 93 sowie die Anwesen Zwingenberger Straße Nr. 47 und 51 - 51G, welche auf Höhe der Einmündung Zwingenberger Straße/Wilhelm-Leuschner-Straße liegen.

Der Planänderungsbereich ist als Mischgebiet i. S. d. § 6 BauNVO ausgewiesen, wobei die in § 6 Abs. 2 BauNVO genannten Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, Gartenbaubetriebe und Tankstellen bzw. die in § 6 Abs. 2 und Abs. 3 BauNVO aufgeführten Vergnügungsstätten nicht zulässig sind. Die Gebäude dürfen - unter Einhaltung einer Grundflächenzahl von 0,4 und einer Geschossflächenzahl von 0,8 - innerhalb einzelner „Baufenster“ errichtet werden, wobei diese durch Baugrenzen bzw. Baulinien näher bestimmt sind. Sie dürfen dabei maximal zwei Vollgeschosse aufweisen. Es ist die offene Bauweise ausgewiesen, wobei ausschließlich Doppelhäuser oder Hausgruppen zulässig sind.

Die westlichen Teilflächen dieser Grundstücke sind, insbesondere im Hinblick auf den Aspekt „Eingriff / Ausgleich“ als „Private Grünfläche - Garten“, als „Fläche für Anpflanzungen“ sowie als „Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft – Obstwiese“ festgesetzt. Dabei darf innerhalb der „Privaten Grünfläche - Garten“ ausschließlich eine gärtnerische Nutzung stattfinden. Zudem ist je Gartengrundstück eine Gartenhütte mit einem umbauten Raum inkl. Freisitz von bis zu 30 m<sup>3</sup> zulässig. Diese Bereiche werden im Westen durch eine „Fläche für Anpflanzungen“ begrenzt, innerhalb derer eine mindestens dreireihige Gehölzpflanzung anzulegen ist, wobei mindestens fünf verschiedene Arten einheimischer und standortgerechter Gehölze zu verwenden sind. Die am Westrand des Geltungsbereichs gelegenen Flächen sind als „Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft - Obstwiese“ ausgewiesen, wobei je angefangener 100 m<sup>2</sup> Wiese ein hochstämmiger Obstbaum anzupflanzen ist. Die Wiesenvegetation ist durch eine maximal zweimalige Mahd im Jahr zu pflegen.

Der Bebauungsplan enthält verschiedene baugestalterische Festsetzungen, wie z. B. zur Dachform und -neigung, zur Dacheindeckung oder auch zur maximal zulässigen Traufaußenwandhöhe.

Neben den o.g. Regelungen trifft der Bebauungsplan verschiedene grünordnerische Festsetzungen. So sind mindestens 40 % der Baugrundstücksflächen als Grünflächen anzulegen und im Bestand zu unterhalten. Zudem sind mindestens 25 % dieser zu begrünenden Flächen mit einheimischen und standortgerechten Laubgehölzen zu bepflanzen.

### **3 Bestandsbeschreibung**

Der Planänderungsbereich weist eine einheitliche Struktur auf. So werden sämtliche Grundstücke bereits seit längerer Zeit nicht mehr genutzt, weshalb sich innerhalb dieser Flächen eine Ruderalflur entwickelt hat. Entlang der Berta-Benz-Straße stehen zudem, reihig gepflanzt, mehrere Obstbäume.

Unmittelbar nördlich des Planänderungsbereichs verläuft die Berta-Benz-Straße. Die straßennahen Grundstücke, die nördlich angrenzen, werden entweder gewerblich genutzt oder gehören zum Gelände eines Lebensmitteldiscountmarktes. Bei den westlich des Planänderungsbereiches gelegenen Flächen handelt es sich um Ackerflächen. Im Osten bildet die Zwingenberger Straße eine eindeutige Grenze. Die an diese unmittelbar östlich angrenzenden Grundstücke sind z. T. mit eingeschossigen, z. T. auch mit mehrgeschossigen Wohngebäuden bebaut. Die Freiflächen werden als Hausgärten genutzt, innerhalb derer verschiedene Obst- und Laubbäume bzw. Nadelgehölze stehen. Im Süden grenzt ein Hausgartengrundstück an den Planänderungsbereich an. Auf den südlich davon gelegenen Grundstücken wurden mehrere Reihenhäuser errichtet. Die Grundstücksfreiflächen dienen als Kfz-Abstellplätze oder werden als Hausgärten genutzt.

## **4 Planung**

### **4.1 Art und Umfang der baulichen Nutzung**

In Anpassung an die in Kapitel 1 dargelegten Planungsziele wird das Plangebiet gesamtheitlich als „Urbanes Gebiet“ ausgewiesen. Dabei sollen durch den Ausschluss der in § 6a Abs. 3 BauNVO genannten Vergnügungsstätten und Tankstellen nutzungsbedingte Störungen, auch für die bestehende benachbarte Wohnbebauung (z. B. Erhöhung des Verkehrslärms durch das aus derartigen Nutzungen resultierende vermehrte Kfz-Aufkommen), unterbunden werden.

Diese planerische Maßnahme wird aber auch vor dem Hintergrund getroffen, um nur solche Nutzungen zuzulassen, die auch zukünftig ein möglichst störungsfreies Wohnen gewährleisten. Gleichzeitig besteht aber durchaus die Möglichkeit, neben Wohngebäuden auch Läden, sonstige gewerbliche Nutzungen sowie Schank- und Speisewirtschaften und damit solche Einrichtungen errichten zu können, die auch die wohnungsnahen Versorgung der zukünftigen Bewohner sicherstellen können.

Die Bebauung des Plangebietes wird vom städtebaulichen Entwurf her in der klassischen „Offenen Bauweise“ konzipiert, sodass neben Einzelhäusern auch Doppelhäuser oder Hausgruppen (Reihenhäuser) möglich sind. Dabei werden den zukünftigen Bauherren durch die streifenförmige Ausweisung der überbaubaren Grundstücksflächen, die ausschließlich durch Baugrenzen bestimmt sind, gewisse baugestalterische Freiheiten hinsichtlich Stellung und Anordnung der baulichen Anlagen auf den Grundstücken ermöglicht. Diese planerische Maßnahme ist aber auch deshalb sinnvoll, um hinsichtlich einer möglichen zukünftigen Parzellierung einen gewissen Spielraum zu besitzen. Andererseits ist aber eine vollständige Nutzung der überbaubaren Grundstücksflächen nicht möglich, da die Festsetzungen zur Grundflächenzahl lediglich auf maximal 40 % der Grundstücksflächen eine Überbauung zulassen (diese Regelung wird aus dem „Ursprungsbebauungsplan übernommen). So bestehen in diesem Bereich die gleichen Nutzungsmöglichkeiten wie auf den benachbarten Grundstücken. Gleichzeitig stehen den Grundstückseigentümern durch die Ausweisung der überbaren Grundstücksflächen und den daraus resultierenden Bautiefen auch ausreichend dimensionierte Flächen zur Verfügung, die als Freibereiche genutzt und nicht überbaut werden können. Vor dem gleichen Hintergrund wird die Regelung getroffen, wonach, unter Einhaltung einer Geschossflächenzahl von 0,8, maximal zwei Vollgeschosse zulässig sind.

Der Bebauungsplan „Westlich der Zwingenberger Straße“ enthält verschiedene gestalterische Regelungen zu Dachform, -neigung -eindeckung, zur Traufhöhe sowie zur Fassadenbegrünung und zur Ausgestaltung der Grundstücksfreiflächen. Damit sich die zukünftige Bebauung innerhalb des Planänderungsbereichs auch hinsichtlich dieser gestalterischen Regelungen an die sonstigen im Geltungsbereich des o. g. „Ursprungsbebauungsplanes“ bestehenden bzw. zulässigen Gebäude anpasst, werden diese Festsetzungen entsprechend in diesen 1. Änderungsplan übernommen.

#### **4.2 Grünordnerische Festsetzungen**

Um auch weiterhin im Bereich des Plangebietes - in Anpassung an die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Westlich der Zwingenberger Straße“ gelegene Umgebungsbebauung - einen gewissen Grünflächenanteil gewährleisten zu können, werden die entsprechenden grünordnerischen Festsetzungen aus diesem Bebauungsplan in diesen Änderungsplan übernommen. So sind die nicht baulich nutzbaren Teile der Baugrundstücke als Grünflächen anzulegen. Zudem ist ein Mindestprozentsatz mit einheimischen und standortgerechten Gehölzen zu bepflanzen, wobei eine Vorschlagsliste entsprechend geeignete Arten enthält. Dadurch wird eine wirksame und ökologisch orientierte Begrünung der Bauflächen erzielt, welches durch eine ausschließliche Verwendung schwachwüchsiger Ziergehölze oder nicht standortgerechter Koniferen nicht erreicht werden könnte. Gleichzeitig wird der Umfang der grünordnerisch zu gestaltenden Freiflächenanteile so gewählt, dass neben einer wirksamen Durchgrünung der Bauflächen den zukünftigen Eigentümern auch ausreichend dimensionierte Flächen für die Errichtung von Terrassen, Freisitzen sowie von Wegen zur Verfügung stehen.

Der Bebauungsplan „Westlich der Zwingenberger Straße“ setzt innerhalb seiner westlichen Teilflächen grünordnerische Maßnahmen fest, die als Ausgleich für die ermöglichten Eingriffe in Natur und Landschaft dienen. Diese werden, einschließlich der diesbezüglichen textlichen Regelungen, flächengleich in diesen 1. Änderungsplan übernommen.

So werden die Bereiche, die unmittelbar an die innerhalb der östlichen Teilflächen festgesetzten Bauflächen angrenzen, als „Private Grünfläche - Garten“ ausgewiesen, wobei diese ausschließlich gärtnerisch genutzt werden dürfen. Zudem darf je Gartengrundstück eine Gartenhütte mit einem umbauten Raum inklusive Freisitz von bis 30 m<sup>3</sup> errichtet werden. In westlicher Richtung wird diese Fläche durch eine „Fläche für Anpflanzungen“ begrenzt, innerhalb derer eine mindestens dreireihige Gehölzpflanzung anzulegen ist, wobei mindestens fünf verschiedene einheimische und standortgerechte Gehölzarten zu verwenden sind. Die am unmittelbaren Westrand des Geltungsbereichs gelegenen Flächen werden als „Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft - Obstwiese“ ausgewiesen. Dabei ist je angefangener 100 m<sup>2</sup> Wiese ein hochstämmiger Obstbaum anzupflanzen. Die Wiesenvegetation ist durch eine maximal zweimalige Mahd im Jahr zu pflegen, wobei das Schnittgut von der Fläche abzuräumen ist. Die Anwendung von chemischen Pflanzenschutzmitteln und mineralischen Düngemitteln ist unzulässig.

#### **4.3 Verkehrliche Erschließung**

Der Planänderungsbereich grenzt im Norden unmittelbar an die Berta-Benz-Straße und im Osten an die Zwingenberger Straße an. So können die baulich nutzbaren Bereiche von der Zwingenberger Straße aus angedient werden.

Der Einmündungsbereich Zwingenberger Straße/Berta-Benz-Straße soll langfristig so umgestaltet werden, dass – als abknickende Vorfahrtsstraße - die bevorrechtigte Fahrtrichtung Zwingenberger Straße/Berta-Benz-Straße bildet. Der nördliche Abschnitt der Zwingenberger Straße mündet dann - als nachgeordnete Straße - in den o.g. Kreuzungsbereich ein. Für diesen Umbau (u.a. Linksabbiegespur auf der Berta-Benz-Straße) werden neben den östlichen Teilflächen des Grundstücks Flur 10 Nr. 80/1 (dieses befindet sich im Eigentum der Gemeinde Bickenbach) auch die nordöstlichen Teilbereiche des Grundstücks Nr. 81/2 (Flächenumfang ca. 50 m<sup>2</sup>) benötigt, wobei diese deshalb als „Öffentliche Verkehrsfläche“ festgesetzt werden.

### **5 Eingriff / Ausgleich**

Der bisher geltende Bebauungsplan „Westlich der Zwingenberger Straße“ setzt, wie bereits erwähnt, innerhalb der westlichen Teilflächen des Plangebietes eine „Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft – Obstwiese“, eine „Fläche für Anpflanzungen“ bzw. eine „Private Grünfläche – Garten“ fest. Diese grünordnerischen Regelungen dienen dazu, die aufgrund der Ausweisung von überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen im östlichen Teil des Plangebietes ermöglichten Eingriffe in Natur und Landschaft zu kompensieren.

Der Bebauungsplan „Westlich der Zwingenberger Straße, 1. Änderung“ übernimmt flächengleich diese grünordnerischen Regelungen. Da die Tiefe der ausgewiesenen Bauflächen mit den entsprechenden Festsetzungen des „Ursprungsbebauungsplanes“ identisch ist, gleichzeitig die Grundflächenzahl von 0,4 aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan „Westlich der Zwingenberger Straße“ übernommen

wird, werden durch diesen 1. Änderungsplan keine zusätzlichen Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereitet.

Teilflächen der Grundstücke Flur 10 Nr. 80/1 und 81/1 setzt dieser 1. Änderungsplan als „Öffentliche Verkehrsfläche“ fest. Da allerdings die „Restflächen“ des Grundstücks Nr. 80/1 explizit als „Verkehrsgrünfläche“ ausgewiesen werden, können auch die in diesem Bereich ermöglichten Eingriffe (Straßenfläche) kompensiert werden. Vor diesem Hintergrund wird deshalb kein Erfordernis gesehen, eine rechnerische Gegenüberstellung von Eingriff und Ausgleich (Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung) vorzunehmen.

## **6 Umweltprüfung**

Gemäß § 2a BauGB hat der Umweltbericht als gesonderter Teil der Begründung eines Bauleitplanes die Aufgabe, die aufgrund der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes darzulegen. Die Inhalte des Umweltberichts ergeben sich dabei aus der Anlage 1 zu § 2 Abs. 4 und den §§ 2a und 4c BauGB.

Obwohl dieser 1. Änderungsplan die Flächengrenzen des § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB einhält, ist die Durchführung eines „beschleunigten Verfahrens“ nicht möglich. So scheidet gemäß einem entsprechenden Urteil des VGH München vom 18.10.2016 ein solches Verfahren dann aus, wenn ein Bebauungsplan, über die bereits bestehenden Baurechte hinaus, keine baulichen Ergänzungen oder Erweiterungen zulässt. Dies trifft für den 1. Änderungsplan zu, da neben der Grund- und Geschossflächenzahl auch die maximal zulässige Anzahl der Vollgeschosse aus dem „Ursprungsbebauungsplan“ übernommen wird. Da somit keine zusätzlichen baulichen Möglichkeiten gegenüber dem bisher geltenden Bebauungsplan „Westlich der Zwingenberger Straße“ geschaffen werden, muss das „normale“ Planverfahren durchgeführt werden. Dies bedeutet, dass gemäß § 2a BauGB zu diesem Änderungsplan auch ein Umweltbericht zu erstellen ist.

## **7 Ver- und Entsorgung**

### **7.1 Stromversorgung**

Die Stromversorgung der Bauflächen erfolgt durch die Erweiterung des vorhandenen Versorgungsnetzes. Versorgungsträger ist das Gruppen-Gas- und Elektrizitätswerk Bergstraße AG (GGEW) in Bensheim, welches auch die Planung übernimmt.

### **7.2 Wasserversorgung**

Die Wasserversorgung des Planänderungsbereiches erfolgt durch das Gruppen-Gas- und Elektrizitätswerk Bergstraße AG (GGEW) in Bensheim.

In der Zwingenberger Straße ist eine entsprechend dimensionierte Leitung verlegt, die die dort bereits vorhandene Bebauung mit Trink-, Brauch- und Löschwasser

versorgt. Auch die im Bereich des Planänderungsgebietes ermöglichten Gebäude können an diese Leitung angeschlossen werden.

Da dieser 1. Änderungsbebauungsplan, gegenüber der bisherigen Rechtsituation, keine darüber hinausgehenden Bebauungsmöglichkeiten schafft, wird auf die Erstellung wasserwirtschaftlicher Nachweise i. S. d. „Arbeitshilfe zur Berücksichtigung wasserwirtschaftlicher Belange in der Bauleitplanung“ verzichtet.

### 7.3 Entwässerung

Die Gebäude, die auf den südlich des Planänderungsbereichs gelegenen Grundstücken stehen, sowie die Bebauung, die östlich an die Zwingenberger Straße angrenzt, sind/ist bereits an die in der Zwingenberger Straße bzw. in der Wilhelm-Leuschner-Straße verlaufenden Abwasserkanäle angeschlossen.

Auch die innerhalb des Planänderungsbereichs anfallenden Abwässer können über den in der Zwingenberger Straße verlaufenden Abwasserkanal der Verbandskläranlage des Abwasserverbandes Seeheim-Jugenheim / Bickenbach in Bickenbach zugeführt werden.

Hinsichtlich der Gründe, wonach auch bezüglich des Aspektes „Abwasserbeseitigung“ auf die Erstellung entsprechender wasserwirtschaftlicher Nachweise verzichtet wird, wird auf die diesbezüglichen Ausführungen des Kapitels 7.2 verwiesen. Gleichzeitig wird davon ausgegangen, dass der in der Zwingenberger Straße verlegte Abwasserkanal ausreichend dimensioniert ist, um auch die zukünftig im Plangebiet anfallenden Abwassermengen ordnungsgemäß der Verbandskläranlage zuführen zu können.

## 8 Altablagerungen

Aus der Altflächendatei ALTIS des Hessischen Landesamtes für Umwelt und Geologie ergeben sich weder für das Plangebiet noch für die umgebenden Bereiche Hinweise auf das Vorhandensein von Altflächen (Altstandorte, Altablagerungen), von schädlichen Bodenverunreinigungen und/oder von Grundwasserschäden.

## 9 Städtebauliche Daten

Geltungsbereich	ca. 0,95 ha	(100 %)
davon		
Öffentliche Verkehrsfläche	ca. 0,30 ha	(34 %)
Verkehrsbegleitgrün	ca. 0,03 ha	(3 %)
Bauflächen	ca. 0,22 ha	(23 %)
Private Grünfläche – Gärten	ca. 0,20 ha	(20 %)
Flächen für Maßnahmen – Obstwiesen	ca. 0,20 ha	(20 %)