



Eingang Magistrats- geschäftsstelle: 10.08.2006	an den Magistrat ☐ zur Kenntnis ☒ zur Beschlussfassung	Beteiligt vor Magistratsbeschlussfassung: ☐ OBW bei abschl. Beschlussfassung Magistrat
Dezernat VI Amt: Stadtplanungsamt	an die Stadtverordnetenversammlung ☐ OBW zur Befassung ☐ zur Kenntnis ☒ zur Beschlussfassung ☐ zur abschließenden Beschluss- fassung Fachausschuss	
Verteiler:	Tagesordnung: ☐ I ☐ II	Vorlage-Nr. 2006/0515 Magistratsbeschluss-Nr.

Betreff: Bebauungsplan K 2.3 - Gruberstraße Nord - (Offenlagebeschluss)

Vorlage vom: 02.08.2006

Beschlussvorschlag:

1. Die zur Darlegung der Ziele und Zwecke zum Bebauungsplan K 2.3 – Gruberstraße Nord– vorgebrachten Anregungen der/des:
 - 1.1 Junghans + Formhals Architekten, Herr Jens Junghans, Gruberstraße 43, 64289 vom 06.08. und 21.10.2004,
 - 1.2 Landesamt für Denkmalpflege vom 28.09.2004,
 - 1.3 Privatperson 1,
 - 1.4 Privatperson 2,
 - 1.5 Privatperson 3,
 - 1.6 Privatperson 4
 - 1.7 Regierungspräsidium Darmstadt, Wilhelminenstraße 1-3 vom 03.11.2004, werden im Sinne der jeweiligen Stellungnahme berücksichtigt bzw. nicht berücksichtigt.
2. Dem vorliegenden, entsprechend den Ergebnissen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 (1) BauGB) und der Träger öffentlicher Belange (§ 4 (1) BauGB) ausgearbeiteten Entwurf zum Bebauungsplan K 2.3 und der zugehörigen Begründung sowie der in den Bebauungsplanentwurf aufgenommenen Satzungen über die Gestaltung baulicher Anlagen und zur Schaffung von Anlagen zum Sammeln oder Verwenden von Niederschlagswasser wird zugestimmt.
3. Der Entwurf und die Begründung zum Bebauungsplan K 2.3 – Gruberstraße Nord– für das Gebiet zwischen der Nordgrenze des Grundstücks Gemarkung Arheilgen, Flur 19, Flurstück Nr. 302 einer Linie in 7,5 m Abstand zur Westgrenze des Grundstücks Flurstück Nr. 301/5, der Böschungskante entlang des Fußweges am Ruthsenbach und einer Linie im Abstand von 5 m zur Ostgrenze des Grundstücks Gemarkung Arheilgen, Flur 19, Nr. 301/1 sind gem. § 3 (2) BauGB öffentlich auszulegen.

--

Anlagen: Begründung zum Bebauungsplan K 2.3
--

Beschluss des Magistrats vom

Begründungsseite zur Magistratsvorlage VI vom 02.08.2006:

Das Gebiet des Bebauungsplans K 2.3 ist im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt. Es liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes K 2, der für die hier betroffenen privaten Grundstücksflächen Reines Wohngebiet (WR) ausweist. Der Bebauungsplan K 2 lässt auf den hier beplanten Grundstücksflächen zwar eine Baumöglichkeit zu, das mögliche Bauvolumen ist jedoch im Verhältnis zur Grundstücksfläche recht klein. Eine Bebauung ist unter diesen Voraussetzungen nicht möglich. Ein langfristiger Verzicht auf eine Bebauung erscheint bei Abwägung der öffentlichen und privaten Interessen nicht vertretbar, zumal hier in attraktiver Lage Wohnraum geschaffen werden kann. Der Bebauungsplan sieht nunmehr ein bauliches Konzept vor, das eine höhere Ausnutzung bei gleichzeitig verträglicher Einpassung in den Landschaftsraum des Ruthsenbachgrünzuges erlaubt.

Die Stadtverordnetenversammlung hat in Ihrer Sitzung am 14.10.2004 beschlossen, für den vorliegenden Bereich einen Bebauungsplan im Sinne des § 30 BauGB aufzustellen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 21.10.2004 im Darmstädter Echo und in der Südhessen Woche bekannt gemacht.

Nach dem Beschluss durch den Magistrat vom 15.09.2004 wurde die öffentliche Unterrichtung der Bürger nach Bekanntmachung im Darmstädter Echo und der Südhessen Woche am 23.09.2004 in der Zeit vom 23.09.2004 bis einschl. 25.10.2004 durchgeführt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden am 24.09.2004 gem. § 4 (1) BauGB von der Aufstellung des Bebauungsplans unterrichtet.

Zu 1:

Im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden folgende Anregungen und Stellungnahmen vorgebracht:

Stellungnahmen der Bürger, Behörden und Träger öffentlicher Belange:

Abwägung:

- 1.1 Junghans + Formhals Architekten, **Herr Jens Junghans** Gruberstraße 43, 64289 Darmstadt (Schreiben vom 06.08.2004 und 21.10.2004):

Bittet um Auskunft, weshalb das Grundstück Flur 19 Stück 301 als Einzelparzelle jetzt in 4 Parzellen aufgeteilt werden könne. Vor einigen Jahren wurde eine Grundstücksteilung für die Parzelle 302 vom Planungsamt nicht in Aussicht gestellt. Eine solche Bebauung bedeute nach der Grundstückswertermittlung der Grundstücke 302, 303 und 304 einen Abschlag wegen verminderter Grundstücksausnutzung. Wie könne eine gerechte Bewertung dieser und anderer Grundstücke erfolgen?

Die Änderung des Bebauungsplanes ist notwendig, um eine Bebauung des Grundstücks zu ermöglichen. Die Nachbargrundstücke sind bereits bebaut. Eine Ausweitung des Bebauungsplans ist aus städtebaulicher Sicht nicht erforderlich.

Für die Parzelle 301/1 gäbe es eine GRZ

von ca. 0,42 (Bebauungsplan 1982: GRZ 0,25 / GFZ 0,4) auf Grundstück 302 eine GRZ von 0,28. Eine GFZ sei unbekannt, es sei aber zu erwarten, dass auch eine höhere GFZ für 301/3 zugelassen würde, als auf 302, da das Gelände ca. 1 m tiefer läge als die Straße und die Firsthöhe von 148,5 m über NN von Immobilien Klammer angegeben würde, was ca. 1,50 m höher wäre, als die Firsthöhe des Hauses Gruberstr. 43.

Eine Zustimmung zur Nachbarbebauung müsse wegen der angezeigten Problematik für die Bebauung der Parzelle 301 und deren Auswirkungen auf die Nachbarschaft versagt werden.

Am 21.10. wird Einspruch gegen den Entwurf des Bebauungsplanes erhoben. Wie o.g. sei eine erhebliche Ungleichbehandlung in der Ausnutzung (GRZ, GFZ) der Grundstücke aufgetreten, die nicht akzeptiert werden kann.

Es könne nicht sein, dass ein Grundstück der HEAG, weil seit Jahren unverkäuflich, auf einmal für einen Verkauf besser dargestellt würde als die benachbarten Grundstücke.

Es werde eine Ausweitung des räumlichen Geltungsbereiches gefordert, so dass das Grundstück Flur 19 Stück 302 ebenfalls teilbar und die Ausnutzung genauso wie das Grundstück 301 HEAG behandelt würde.

Die Änderung des Bebauungsplanes bleibt auf den bestehenden Geltungsbereich beschränkt.

1.2 Landesamt für Denkmalpflege
(Schreiben vom 28.09.2004:

Zur Sicherung von Bodendenkmälern sei folgender Hinweis auf § 20 HDSchG aufzunehmen:

„Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege, Archäologische Denkmalpflege, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen.“

Ein entsprechender Hinweis wird aufgenommen.

1.3 Privatperson 1 (Schreiben eingegangen am 11.10.2004):

Ist gegen die Bebauung der Idylle, wie in den mitgesandten Bildern aufgezeigt .

Die eingeschossige Neubebauung fügt sich naturräumlich in die bebaute Umgebung ein und beeinträchtigt nicht den Landschaftsgrünzug.

1.4 Privatperson 2
(Schreiben vom 10.10.2004):

Die Bebauungsplanänderung weiche im Wesentlichen vom jetzt gültigen Bebauungsplan ab, insbesondere bei der Größe und Lage der bebaubaren Flächen (3 Häuser anstatt 1 Haus), Genehmigung von baulich abgetrennten Garagen und weiterer Nebengebäude, Teilung des Grundstücks in Einzelparzellen, sowie anderer baulicher Vorschriften zu finanziellen Gunsten des Verkäufers und des/der möglichen neuen Eigentümer/s.

Die Ermöglichung der Bebaubarkeit der Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist Anlass der Planung. Für eine Ausweitung der Planung auf bebaute Nachbargrundstücke besteht aus Sicht der Stadt keine Planungserfordernis.

Die geplante Erhöhung der Ausnutzung für das Grundstück 301 stelle einen Wertverlust für die umliegenden Grundstücke dar, da beim Verkauf gleicher Grundstücke in gleicher Lage das Grundstück den höheren Marktwert aufweise, welches die relativ höchste zugelassene bauliche Ausnutzung nachweisen könne. Damit würde ihnen (unverschuldet) erhebliches Unrecht angetan, denn wollten sie ihr Haus verkaufen und könnten nicht den gewünschten Preis erzielen, würde die Stadt Darmstadt den Bebauungsplan nicht für sie ändern.

Auf ihre erste Anfrage wurde erwidert, dass durch die geplanten Festsetzungen für das Grundstück 301 neuer bezahlbarer Wohnraum für Familien in attraktiver Lage geschaffen werden könne. Unverständlich sei , warum dieses

Exklusivrecht nur für das Grundstück 301 und nicht auch für die umliegenden Grundstücke zugestanden werden solle.

Als unmittelbar Betroffene forderten sie auch ihr Grundstück in die geplanten Änderungen einzubeziehen.

1.5 **Privatperson 3**

(Schreiben vom 20.10.2004):

Bei dem Grundstück handele es sich um eine der letzten Idyllen in Kranichstein, die durch die Planung endgültig zerstört würde.

Es sei unverständlich, dass man den Ruthsenbach in Arheilgen für viel Geld renaturiere und hier eine Aue zerstöre. Diese Zerstörung sei nicht zu verantworten, da das Gebiet bei extremen Hochwasser ein zusätzliches Rückhaltebecken darstelle.

Siehe Stellungnahme zu 1.3

1.6 **Privatperson 4**

(Schreiben vom 22.10.2004):

Es sei unverständlich, dass lediglich für die HEAG die erhöhte Ausnutzung des Grundstückes Flur 19/301 (GRZ, GFZ) durch Änderung des Bebauungsplanes beschlossen würde.

Es werde gefordert, das Grundstück Flur 19, Nr. 306/1 in der Ausnutzung dem Grundstück der HEAG in der Bebauungsplanänderung anzupassen.

Um eine Gleichbehandlung der Bürger zu gewährleisten, sollten auch die benachbarten Grundstücke mit den gleichen Vorteilen einer erhöhten Ausnutzung ausgestattet werden.

Die Neubebauung fügt sich in den Siedlungszusammenhang ein. eine Ausweitung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans auf die bebauten Nachbargrundstücke ist aus Sicht der Stadt nicht erforderlich.

1.7 **Regierungspräsidium Darmstadt,** Wilhelminenstraße 1-3 (Schreiben vom 03.11.2004):

Das Plangebiet liege in den Einflussbereichen des Grundwasserbewirtschaftungsplanes Hessisches Ried und der Fördermengenreduzierung der Fa. Merck. Hier könnte eine großflächige

Im Bebauungsplan wird ein Hinweis auf die hohen Grundwasserstände aufgenommen.

Grundwasseraufspiegelung auftreten, was bei einer künftigen Bebauung zu berücksichtigen wäre.

Im Einzelnen seien die Vorgaben des „Grundwasserbewirtschaftungsplanes Hessisches Ried“ mit Datum vom 09.04.1999 gemäß §§ 118 und 119 HWG festgestellt und veröffentlicht im Staatsanzeiger für das Land Hessen „21/1999 S. 1659“, zu beachten.

Anhand der „Grundwasserflurabstandskarten“ sei im gesamten Planungsgebiet mit hohen Grundwasserständen zu rechnen. Im Zuge der Erstellung des Bebauungsplanes seien die Grundwasserverhältnisse, also die minimal und maximal zu erwartenden Grundwasserstände, zu untersuchen unter Beachtung der jeweils langjährigen Aufzeichnungen von Grundwassermessstellen.

Aufgrund der Vernässungsgefahr in Nassperioden und der Gefahr von Setzrissschäden in Trockenperioden seien die daraus folgenden Ergebnisse, wie z.B. maximale Einbindetiefen von Gebäuden oder spezielle Gründungsmaßnahmen im Bebauungsplan festzuschreiben.

Auf folgende Altlastenstandorte wird hingewiesen:

Gruberstraße 32 A

Fa. Czaja

BC Holz- und Bautenschutz,
Bausanierung

An/Abmeldung : 03.1987 – 01.1998

Gropiusweg 17

Fa. Kulpa

Kleintransporte GEM § 4 ABS. 1 Zl. 2
GÜKG

Transport von Gütern (ohne Wartung)

An/Abmeldung: 09.1989 – 10.1992

Scharounweg 4

Firmenname unbekannt

Handel mit Kraftfahrzeugen

Kraftfahrzeuge, gebraucht und neu;
Einzelhandel

An/Abmeldung: 02.1993 – 12.1994

Es könnte sein, dass die Altflächen außerhalb des Geltungsbereiches liegen, weil dieser nicht ausreichend definiert

Die genannten Altflächen befinden sich ausserhalb des Geltungsbereiches.

worden sei (fehlende detaillierte Angabe von Straßennamen).

Für die Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB seien hinsichtlich des Immissionsschutzes Angaben zu machen, ob die Planung Auswirkungen auf gewerbliche Anlagen oder entsprechend genutzte bzw. geplante Flächen habe oder ob die Planung selbst Auswirkungen von gewerblichen Anlagen oder entsprechend genutzten bzw. geplanten Flächen ausgesetzt sein könnte. Hier sei unbedingt auch auf Störfallbetriebe in der Umgebung zu achten.

Weiter seien Angaben zu Lärm, insbesondere Verkehrslärm, Lufthygiene, Erschütterungen, Licht, Strahlung und Klima zu machen.

Zwischenzeitlich wurde der Umweltbericht erstellt. Er ist Bestandteil der Begründung zum Bebauungsplan.

Zu 2. und 3.:

Gemäß § 3 (2) BauGB sind nun der Entwurf zum Bebauungsplan und die dazu gehörende Begründung erstellt worden. Das weitere Bebauungsplanverfahren richtet sich nach den Vorschriften des Baugesetzbuches (BauGB). Nach § 3 (1) BauGB schließt sich an die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung, auch wenn die Anhörung zu einer Änderung der Planung geführt hat, das Verfahren nach Abs. 2 an (öffentliche Auslegung des Entwurfs und der zugehörigen Begründung). Dies erfolgt nach vorheriger öffentlicher Bekanntmachung.

Der Dezernent VI:

Dipl.-Ing. Dieter Wenzel
Stadtrat

Anlage:

- Begründung zum Bebauungsplanentwurf K 2.3

Zu den Sitzungen wird ausgelegt bzw. aufgehängt:

- Bebauungsplanentwurf K 2.3

Vorab werden übersandt:

- Akten (z. Hd. des Berichterstatters)
- 14 Exemplare des Bebauungsplanentwurfs K 2.3 für die Fraktionen der Stadtverordnetenversammlung

Darmstadt, den 02. August 2006
VI/61.4 re Nst. 2112