

Wissenschaftsstadt Darmstadt 	Magistratsvorlage		Eingang Magistrats- geschäftsstelle:
Dezernat VI Amt: Stadtplanungsamt	an den Magistrat ☐ zur Kenntnis ☒ zur Beschlussfassung		Beteiligt vor Magistrats- beschlussfassung: ☐ OBW bei abschl. Beschlussfassung Magistrat
Vorlage-Nr. 2006/0056 Magistratsbeschluss-Nr.	an die Stadtverordnetenversammlung ☐ OBW zur Befassung ☐ zur Kenntnis ☒ zur Beschlussfassung ☐ zur abschließenden Beschluss- fassung Fachausschuss		
Verteiler:	Internet ☐ ja ☒ nein Tagesordnung ☐ I ☐ II		

Betreff: Bebauungsplan O 21 -Am Oberfeld-Rosenhöhweg- (Offenlage)

Vorlage vom: 10.01.2006

Beschlussvorschlag:

1. Die zur Darlegung der Ziele und Zwecke zum Bebauungsplan O 21 – Am Oberfeld-Rosenhöhweg- vor gebrachten Einwendungen der/des:
 - 1.1 Landesamt für Denkmalpflege Schloss/Glockenbau, 64287 Darmstadt, vom 17.10..2005,
 - 1.2 Privatperson 1,
 - 1.3 Privatperson 2,
 - 1.4 Privatperson 3,
 - 1.5 HSE Technik GmbH & Co. KG, Dornheimer Weg 24, 64293 Darmstadt, vom 26.10.2005,
 - 1.6 Privatperson 4,
 - 1.7 Regierungspräsidium Darmstadt, 64278 Darmstadt, vom 08.11.2005,
Interessengemeinschaft von Hausbesitzern und Anwohnern des Gebiets „nördliche Rosenhöhe“, vom 30.09.2005,
 - 1.8 Privatperson 5,
werden im Sinne der jeweiligen Stellungnahme berücksichtigt bzw. nicht berücksichtigt.
2. Dem vorliegenden, entsprechend den Ergebnissen der Öffentlichkeitsbeteiligung (§ 3 (1) BauGB) und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 (1) BauGB) ausgearbeiteten Entwurf zum Bebauungsplan O 21 und der dazugehörigen Begründung wird zugestimmt.
3. Der Entwurf und die Begründung zum Bebauungsplan Bebauungsplan O 21 – Am Oberfeld-Rosenhöhweg- sind gemäß § 3 (2) BauGB öffentlich auszulegen.

Anlagen: Begründung zum Bebauungsplan O 21

Beschluss des Magistrats vom

Bei dem Plangebiet „Rosenhöhweg/ Seiterweg“ handelt es sich um einen fast vollständig bebauten Bereich am östlichen Stadtrand von Darmstadt. In Anbetracht der attraktiven Lage des Wohngebietes und dem knappen Bauland in der Stadt Darmstadt sowie bedingt durch den bevorstehenden Generationswechsel ist absehbar, dass vermehrt ein Nachverdichtungsdruck auf das Plangebiet zukommen wird. Ziel des Bebauungsplans ist es, einer ungesteuerten Nachverdichtung entgegenzuwirken. Die besondere Qualität und der Charakter des Gebietes sollen erhalten bleiben. Der Bebauungsplan soll eine klare Rechtsgrundlage für die städtebauliche und gestalterische Weiterentwicklung des Wohngebietes schaffen. Den Veränderungs- und Verdichtungstendenzen gibt der Bebauungsplan in vertretbarem Umfang Raum und bewahrt dabei weitestgehend den Gebietscharakter.

Die frühzeitige Beteiligung der Bürger gemäß § 3 (1) BauGB wurde nach dem Beschluss des Magistrates vom 24.08.2005 im Darmstädter Echo am 07.09.2005 bekannt gemacht und in der Zeit vom 07.09. bis einschl. 07.10.2005 durchgeführt. Die Träger öffentlicher Belange wurden am 27.09.2005 gemäß § 4 BauGB bei der Aufstellung des Bebauungsplans beteiligt.

Zu 1.:

Im Rahmen der Beteiligung der Bürger und der Träger öffentlicher Belange wurden folgende Stellungnahmen abgegeben:

Anregungen:	Stellungnahme:
1.1 Landesamt für Denkmalpflege Schloss/Glockenbau, 64287 Darmstadt, (Schreiben vom 17.10..2005): Zur Sicherung von Bodendenkmälern ist ein Hinweis auf § 20 HDSchG wir folgt aufzunehmen: Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege (Archäologische Denkmalpflege) oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen.	Die Anregung wurde berücksichtigt.
1.2 Privatperson 1 (Schreiben vom 03.09.2005): Stimmt dem Bebauungsplanentwurf auch hinsichtlich des Absatzes 8.4.2 „Überschreitung der Baugrenzen“ zu. Dies stehe im Gegensatz zum Votum der Interessengemeinschaft. Es sei nicht erkennbar, wie der rückwärtige Anbau von Loggien bzw. Wintergärten das Erscheinungsbild der Häuser und das Straßenbild negativ beeinträchtigen würde. Auch der Grenzabstand sei ausreichend geregelt.	Die Anregung wurde berücksichtigt.
1.3 Privatperson 2 (Schreiben vom 28.09.2005): Die rückwärtige Baulinie durchschneide das Haus am Löwentor 12 in der Mitte. Bei allen anderen Häusern, welche auch im rückwärtigen Bereich der Grundstücke bebaut wurden, seien die Baulinien dieser Bestandsbebauung angepasst.	Der Anregung wird nicht gefolgt. Mit dem Bebauungsplan soll das städtebauliche Ziel der freien durchgehenden Gartenzone durchgesetzt werden. Die ausgewiesenen Baufenster bieten ausreichend Spielraum

Hier sei der Bestand zwar geschützt, aber das Haus könne praktisch nicht mehr verändert werden.

Zwar seien im Moment keine Veränderungen geplant, jedoch würde darum gebeten, bei der Endfassung des Bebauungsplans dafür zu sorgen, dass das Haus Am Löwentor 12 von keiner derart ungerechten Veränderungssperre betroffen werde.

für Erweiterungswünsche. Bei den bestehenden Gebäuden können im Rahmen des Bestandsschutzes unterhaltende Maßnahmen durchgeführt werden.

1.4 **Privatperson 3**

(Schreiben vom 29.09.2005):

Die vorgeschlagene Baulinie durchschneide das im rückwärtigen Bereich des Grundstücks gebaute Haus um ein Drittel. Durch diese Baufenster-Festlegung sei man so benachteiligt, dass das Haus praktisch nicht mehr verändert werden könne.

Man bitte darum, dass das Haus Am Oberfeld 8 von keiner ungerechten Veränderungssperre betroffen werde.

Der Anregung wird nicht gefolgt. Mit dem Bebauungsplan soll das städtebauliche Ziel der freien durchgehenden Gartenzone durchgesetzt werden. Die ausgewiesenen Baufenster bieten ausreichend Spielraum für Erweiterungswünsche. Bei den bestehenden Gebäuden können im Rahmen des Bestandsschutzes unterhaltende Maßnahmen durchgeführt werden.

1.5 **HSE Technik GmbH & Co. KG, Dornheimer Weg 24, 64293 Darmstadt** (Schreiben vom 26.10.2005):

Die im Bebauungsplan geforderte Löschwassermenge von 1600 l/min könne in der Straße Am Oberfeld nicht bereitgestellt werden. Messungen hätten ergeben, dass bei dem derzeitigen Leitungsdurchmesser nur 900 l/min bereitgestellt werden könnten.

Das Amt für Brand- und Katastrophenschutz setzt sich mit der HSE in Verbindung, um eine Lösung für dieses Problem zu finden.

1.6 **Privatperson 4**

(Schreiben vom 01.10.2005):

1. Durch die geplante Nachverdichtung, die eine Vergrößerung der Überbauung um mehr als 100% beinhalte, wird eine weitgehende Zerstörung des bisherigen Gebietscharakters befürchtet. Unter anderem falle der alte Baumbestand fast vollständig der Nachverdichtung zum Opfer, was den Gebietscharakter schon stark verändern würde. Man schlage vor, die Grundfläche GR auf 150 m² statt 200 m² und die Geschossfläche GF bei zwei Vollgeschossen auf 200 m² zu beschränken. Diese Begrenzung der Verdichtung sei auch durch die geringe Abwasserkapazität im Planungsgebiet geboten.

Der Anregung, die GR auf 150 qm zu reduzieren, wird nicht gefolgt. Dem Wunsch nach baulicher Erweiterung soll in Anbetracht der großen Grundstücke maßvoll Raum gegeben werden. Das Prinzip der Festsetzungen zur GR und GF sieht vor, dass bei zwei gleichgeschnittenen Vollgeschossen nur eine Grundfläche von 300 qm : 2 = 150 qm realisiert werden kann. 200 qm sind nur bei eingeschossigen Gebäuden bzw. Gebäudeteilen möglich. Der Gebietscharakter wird durch eine GR von 200 qm kaum verändert, da bei den meisten Grundstücken aufgrund der festgesetzten Baugrenzen und erforderlichen seitlichen Abstandsflächen Gebäudeerweiterungen nur an der rückwärtigen Baugrenze zum Garten hin erfolgen können, das Straßenbild also nicht geändert wird.

2. Eine Veränderung des vorgesehen Baufensters würde von einigen Hausbesitzern angestrebt. Diesen Wünschen solle nicht nachgegeben werden, da sie praktisch ohne

Eine Änderung der festgesetzten Baugrenzen ist nicht beabsichtigt.

Ausnahme zu Lasten der unmittelbaren Nachbarn ginge. Die Vorschläge gingen da-hin, das Baufenster auf den Einschluss rückwärtiger Gebäudeteile zu erweitern. Ein krasses Beispiel hierfür sei das Haus Am Löwentor 12, dass so nie hätte realisiert werden dürfen. Es besitze eine durchgehende Bebauung von der Straßenseite bis nahe der rückwärtigen Grenze. Eine Erweiterung des Baufensters im rückwärtigen Teil ermögliche eine Aufstockung auf zwei und legalisiere somit die bisherige Bausünde mit 5 Wohnungen auf das Ausmaß des gegenüberliegenden Monsterhauses Am Löwentor 9.

2. Man vermisste eine wirksame Regelung, wie mittel- und langfristig (z.B. bei Neubau nach Abriss) der Rahmen des Bebauungsplans ausnahmslos durchgesetzt werden könne. Dies dürfe nicht Gegenstand der Verhandlungen sein.

Bei Rechtskraft sind die Festsetzungen eines Bebauungsplanes verbindliches Recht und entsprechend einzuhalten.

1.7 Regierungspräsidium Darmstadt, 64278
Darmstadt, (Schreiben vom 08.11.2005):

Abteilung Umwelt:

Die Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung könne durch Anschluss an die vorhandenen öffentlichen Ver- und Entsorgungsanlagen sichergestellt werden. Hinsichtlich der Abflussregelung und des Hochwasserschutzes könne noch keine abschließende Stellungnahme abgegeben werden. Es sei noch eine Aussage dahingehend zu machen, ob das Gewässergrundstück 133/1 bzw. 133/2 beim Grundstück 79/2 ende oder durch dieses weiter verlaufe (evtl. Verrohrung).

Der Molkenbach verläuft verrohrt durch die Parzelle 79/2, den Rosenhöhweg und weiter in der Dieburger Straße. Der Verlauf wird in der Planzeichnung nachrichtlich dargestellt, die Begründung entsprechend ergänzt.

Im Rahmen der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB seien Aussagen zu vorhandenen Altflächen (Altstandorte, Altablagerungen), Altlasten, schädliche Bodenveränderungen und/oder Grundwasserschäden im Plan-geltungsbereich aufzunehmen. Auch wenn – wie in diesem Fall – keine Informationen vorlägen, sei eine entsprechende Aussage in die Begründung aufzunehmen.

Die Anregung wird berücksichtigt.

Gemäß der Altflächendatei ALTIS seien folgende Altflächen, schädliche Bodenveränderungen und/oder Grundwasserschäden im Plan-geltungsbereich vorhanden:

411.000.030.001.203

Seitersweg 16

Firma Soler & Palau GmbH

Handel mit elektronischen Geräten aller Art

Elektrotechnische Erzeugnisse, Großhandel

An-/Abmeldung: 03.1990 / 02.1993

Die Anregung wird berücksichtigt.

411.000.030.001.014

Dieburger Straße 113

Firma Carvalho Leal

Teppichreinigung

An-/Abmeldung: 04.1990 / 06.1991

Als Nebenbestimmungen seien folgende Hinweise in die Begründung zum Bebauungsplan aufzunehmen:

- Bei allen Maßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist auf sensorische Auffälligkeiten zu achten. Werden solche Auffälligkeiten des Untergrundes festgestellt, die auf das Vorhandensein von schädlichen Bodenveränderungen hinweisen, ist umgehend das Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Umwelt Darmstadt, Dez. IV/Da 41.5 zu informieren.
- Bei Baugenehmigungsverfahren, die Altflächen, schädliche Bodenveränderungen und/oder Grundwasserschäden betreffen, ist das Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Umwelt Darmstadt, Dez. IV/Da 41.5 (zuständige Bodenschutzbehörde) zu beteiligen.

Der Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanes wurde im Jahr 2003 gefasst. Da das Bebauungsplanverfahren auf der Grundlage des BauGB 1998 zu Ende geführt wird, ist eine Umweltprüfung gemäß § 2 (4) BauGB 2004 nicht erforderlich.

Im Rahmen der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB seien Aussagen zu vorhandenen Altflächen (Altstandorte, Altablagerungen), Altlasten, schädliche Bodenveränderungen und/oder Grundwasserschäden im Geltungsbereich aufzunehmen.

Folgende Punkte seien darzustellen:

- Bewertung des Gefährdungspotenzials für die vorgesehene bauliche Nutzung bei Altflächen,
- Erforderliche Untersuchungen vor der Bebauung der Grundstücke auf Grund der vorstehenden Bewertung,
- Auswirkungen auf die vorgesehene bauliche Nutzung bei bereits festgestellten schädlichen Bodenveränderungen und/oder Grundwasserverunreinigungen,
- Auswirkungen der geplanten baulichen Nutzung aus Sanierungsmaßnahmen der festgestellten schädlichen Bodenveränderungen und/oder Grundwasserverunreinigungen.

Der Sachverhalt ist in der Begründung zum Bebauungsplanentwurf ausführlich dargestellt.

Hinsichtlich des Immissionsschutzes seien keine grundsätzlichen Einwendungen zu erheben, es werde auf folgendes hingewiesen:

Unter Punkt 5 sei die hohe Verkehrsbelastung durch die Dieburger Straße (ca. 11.000 Kfz/24h mit ihren Lärm- und Schadstoffemissionen) erläutert. Eine überschlägige Berechnung der zu erwartenden Schallpegel ergebe eine Überschreitung der Orientierungswerte DIN 18005 von 16dB(A). Dies stelle eine erhebliche Überschreitung dar. Um dem Anspruch an gesunde Wohnverhältnisse gerecht zu werden, werde auf das „allgemein gültige Regelwerk“ der DIN 4109 verwiesen.

1.8 Interessengemeinschaft von Hausbesitzern und Anwohnern des Gebiets „nördliche Rosenhöhe“,

(Schreiben vom 30.09.2005):

Es sei zu bedenken, dass die Abwasserkanäle im Plangebiet offensichtlich für eine weit geringere Überbauung dimensioniert seien und das Wasser sich bereits jetzt, trotz moderner Stauklappen, oftmals in die Kellerräume zurück stauet.

Zum Bebauungsplanentwurf werden folgende Änderungswünsche vorgebracht:

1. Die Regelung Absatz 8.4.2 „Überschreitung der Baugrenzen“ solle komplett gestrichen werden, da hierdurch die Möglichkeit gegeben würde, z.B. durch den Anbau großer Loggien das Erscheinungsbild der Häuser wesentlich zu vergrößern. Auch würden die Nachbargärten zusätzlich verschattet und in ihrer Privatsphäre beeinträchtigt. Es werde die Meinung vertreten, dass die dargestellten Baulinien genügend Raum für An- und Vorbauten ließe.

2. Der Sprung des geforderten seitlichen Grenzabstands von 3 m auf 5 m ab 22m Straßenfront solle durch eine Staffelung der Abstandsvorschriften ausgeglichen werden. Z.B. 3 m bei 18 m Front und weniger – 3,5 m bei 19 m - 4 m bei 20 m – 4,5 m bei 21 m und 5 m ab 22 m. (Dies bei Sicherung der Grenzabstände von bestehenden Gebäuden.)

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes werden keine über das bestehende Baurecht hinausgehenden Bauvorhaben ermöglicht. Das Abwasserproblem ist unabhängig vom Bebauungsplanverfahren zu lösen.

Den Anregungen wird nicht gefolgt.

Zu 1.:

Die Möglichkeit zur Überschreitung der Baugrenzen für Wintergärten und Terrassen soll beibehalten werden. Da festgelegt ist, dass die Grenzabstände von 3 m bzw. die erweiterten seitlichen Grenzabstände von 5 m sowie die Abstände von 5 m im Vorgartenbereich auch von Wintergärten u.ä. eingehalten werden müssen, kann in den meisten Fällen nur auf der rückwärtigen Gebäudeseite zum Garten hin z.B. ein Wintergarten jenseits der Baugrenzen errichtet werden. Die Verschattungsproblematik tritt daher nicht auf; auch wird die Privatsphäre der Nachbarn ausreichend bewahrt.

Zu 2.:

Eine so weitgehende Differenzierung ist städtebaulich nicht zu rechtfertigen. Mit der Abstufung des seitlichen Grenzabstandes von 3 m bzw. 5 m bei mehr als 22 m breiten Grundstücken wird eine praktikable Regelung verfolgt.

1.9 Privatperson 5

(Schreiben vom 03.06.2005)

Die bei der Bürgerversammlung zum Ausdruck gebrachte Absicht, die wesentlich geringeren Gebäudeabstände der kleineren Nachkriegsbebauung nun auch für große Häuser festzuschreiben, würde zur Zerstörung des „Gebietscharakters“ führen.

Der Anregung wurde gefolgt.

Dem Wunsch, größere Abstandsflächen vorzusehen, wurde schon in der Vorentwurfsfassung des Bebauungsplanes entsprochen.

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

Anlagen:

1. Begründung zum Entwurf des Bebauungsplanes O 21

Zu den Sitzungen werden ausgelegt bzw. aufgehängt:

2. Entwurf zum Bebauungsplan O 21
3. 10 Exemplare des Entwurfs zum Bebauungsplans O 21 für die Fraktionen der Stadtverordnetenversammlung

Darmstadt, den 10.01.2006
61.4 re Nst. 2809