

Wissenschaftsstadt Darmstadt 	Magistratsvorlage		Eingang Magistrats- geschäftsstelle: 19.04.2006
Dezernat VI Amt: Stadtplanungsamt	an den Magistrat ☐ zur Kenntnis ☒ zur Beschlussfassung		Beteiligt vor Magistrats- beschlussfassung: ☐ OBW bei abschl. Beschlussfassung Magistrat
Vorlage-Nr. 2006/0275 Magistratsbeschluss-Nr.	an die Stadtverordnetenversammlung ☐ OBW zur Befassung ☐ zur Kenntnis ☒ zur Beschlussfassung ☐ zur abschließenden Beschluss- fassung Fachausschuss		
Verteiler: VI, 61, 67	Internet ☒ ja ☐ nein Tagesordnung ☒ I ☐ II		

Betreff: Bebauungsplan E 16.2 - Rübezahlweg Südwest - (Aufstellungsbeschluss)

Vorlage vom: 11.04.2006

Beschlussvorschlag:

1. Der Stadtverordnetenbeschluss vom 14.07.1998, das Verfahren zur Aufstellung des Entwurfs zum Bebauungsplan E 38 - Rübezahlweg - fortzusetzen, wird aufgehoben.
2. Für den Bereich des südwestlichen Rübezahlwegs ist ein Bebauungsplan im Sinne von § 30 Baugesetzbuch (BauGB) zur teilweisen Änderung des Bebauungsplans E 16 aufzustellen, mit der Zielsetzung, dort Wohnbebauung zu ermöglichen.

Anlagen: Luftbild E 16.2

Beschluss des Magistrats vom

Begründungsseite zur Magistratsvorlage VI vom 11.04.2006:

Zu 1:

Von 1977 bis 1996 wurden zahlreiche Entwürfe zum Bebauungsplan E 38 - Rübezahweg - aufgestellt und z.T. auch offengelegt, die in den ersten Jahren an den Änderungswünschen der Eigentümer, später an verschärften landschafts- und forstrechtlichen Voraussetzungen scheiterten.

Daher erfolgte 1996 der Stadtverordnetenbeschluss, das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans E 38 einzustellen.

In der Stadtverordnetenversammlung vom 14.07.1998 wurde wiederum beschlossen, das Verfahren fortzusetzen, verbunden mit dem Auftrag, zu 4 Fragen einen Bericht vorzulegen. Diese Berichtsvorlage erfolgte im September 2000. Es ging um 1) Ausgleichsmaßnahmen, 2) die Aussicht auf Genehmigung durch den RP, 3) die Kosten für Eigentümer und 4) Entschädigungsansprüche von Eigentümern. Die Vorlage wurde bis auf Widerruf zurückgestellt.

Im Zusammenhang mit erneuten Anfragen zur Bebaubarkeit wurde die Frage der Aufstellung eines Bebauungsplans für den Bereich Rübezahweg, Frankensteiner Straße, Palisadenstraße erneut eingehend geprüft.

Bei einer Ortsbegehung im August 2005 waren alle maßgeblich betroffenen kommunalen Ämter und Landesbehörden vertreten: Das Regierungspräsidium mit seinen Dezernaten für Landwirtschaft, Forsten, Naturschutz sowie für Regionale Siedlungs- und Bauleitplanung, die Hessische Forstverwaltung, die Untere Naturschutzbehörde, das Grünflächen- und Umweltamt, der Baudezernent sowie das Stadtplanungsamt.

Bei diesem Termin wurde übereinstimmend festgestellt, dass es unproblematisch ist, auf der Südseite des Rübezahweges einige zusätzliche Bauflächen in Fortsetzung der bestehenden Wohnhauszeile auszuweisen. Hier handelt es sich um Brachflächen, deren Bebauung weder naturschutz- noch forstrechtlichen Bestimmungen widerspräche und auch städtebaulich vertretbar wäre (s. Luftbild). Bei einer Anpassung an die umgebende Baustruktur, die durch freistehende Wohnbauten gekennzeichnet ist, sei - so die einstimmige Beurteilung - nichts gegen diese zusätzlichen Wohnbauten einzuwenden.

Auch spricht nichts gegen eine rückwärtige zweite Bauzone parallel zur Frankensteiner Straße, die einzeln über die Vordergrundstücke erschlossen wird. Der rechtskräftige Bebauungsplan E 16 lässt diese Baumöglichkeiten zu. Hier sind lediglich städtebaulich vertretbare Befreiungen von der Festsetzung der rückwärtigen Baugrenze in geringem Ausmaß erforderlich. Auf diese Weise können 7 weitere Wohnbauten errichtet werden.

Dagegen wird - auch dies ein Ergebnis der o.g. Begehung - eine Bebauung der noch weiter zurückliegenden Grundstücke ausgeschlossen. Die Begehung hat gezeigt, dass diese Flächen bewaldet sind (s. Luftbild). Aus forst- und naturschutzrechtlichen Gründen würde einer Ausweisung von Bauflächen in diesem Innenbereich von Seiten aller beteiligten Fachämter nicht zugestimmt. Dies betrifft auch die beiden auf dem Luftbild erkennbaren kaum bewaldeten Grundstücke, die an die Bebauung am Südwestende der Frankensteiner Straße anschließen, denn hier handelt es sich um

nicht erschlossene Flächen, denen intakte Waldflächen zur Frankensteiner Straße hin vorgelagert sind. Eine für die Erschließung notwendige Abholzung dieser Waldflächen wird von forst- und naturschutzrechtlicher Seite abgelehnt.

Zu 2:

Da der rechtskräftige Bebauungsplan E 16 im Bereich der Südwestseite des Rübezahlswegs, in dem die zusätzlichen Wohnbauflächen entstehen sollen, landwirtschaftliche Fläche ausweist, muss der Bebauungsplan in diesem Bereich geändert werden.

Der Dezernent VI:

Dipl.-Ing. Dieter Wenzel
Stadtrat

Anlage:

Luftbild Plangebiet E 16.2

Darmstadt, den 11.04.2006
VI/61.3 ks-ci ☎ 2607
VI/61.4 zim ☎ 2603