

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. 2006/0008 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 K 14 - Waldbucht Kranichstein - (Satzungsbeschluss)

Vorlage vom: 15.12.2005

Beschlussvorschlag:

1. Die zum offengelegten Entwurf des Bebauungsplans K 14 vorgebrachten Anregungen und Stellungnahmen der/des
 - 1.1.Landesamt für Denkmalpflege, Schloss /Glockenbau, 64283 Darmstadt vom 03.01.2005,
 - 1.2.Hessen-Forst, Ohlystraße 75, 64285 Darmstadt vom 11.01.2005,
 - 1.3.Privatperson
 - 1.4.DADINA, Klappacher Straße 172, 64285 Darmstadt vom 04.05.2005,
 - 1.5.Sechs Naturschutzverbände, gemeinsam vertreten von Herrn Gerhard Schäfer, Fuchsstraße 6, 64291 Darmstadt (Schreiben zum Vorentwurf) vom 19.08.2003

werden im Sinne der jeweiligen Stellungnahme berücksichtigt bzw. nicht berücksichtigt.
2. Die Gestaltungssatzung „Kranichstein Süd“ vom 11.02.1997 wird aufgehoben.
3. Der Bebauungsplan K 14 – Waldbucht Kranichstein - mit Satzung über besondere Anforderungen an bauliche Anlagen und deren Gestaltung wird zur Satzung beschlossen. Die Begründung vom 09.11.2004, ergänzt am 15.12.2005, bleibt bestehen.

Anlagen: Bebauungsplan K 14 Waldbucht Kranichstein

Beschluss des Magistrats vom

Begründungsseite zur Magistratsvorlage VI vom 15.12.2005:

Die Stadtverordnetenversammlung hat in Ihrer Sitzung am 25.04.2002 beschlossen, für das Gebiet zwischen der Kranichsteiner Straße, dem Ruthsenbach, der Fasanerie, dem Pfannmüllerweg und der Wegeparzelle Gemarkung Darmstadt, Flur 98, Flurstück 201/1 einen Bebauungsplan i. S. des § 30 Baugesetzbuch (BauGB) aufzustellen.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB wurde nach Bekanntmachung im Darmstädter Echo und der Südhessenwoche am 05.06.2003 in der Zeit vom 05.06.2003 bis einschl. 07.07.2003 durchgeführt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden am 10.07.2003 gemäß § 4 BauGB bei der Aufstellung des Bebauungsplans beteiligt.

Am 16.12.2004 hat die Stadtverordnetenversammlung die Offenlage des Entwurfs zum Bebauungsplan und der dazugehörigen Begründung beschlossen. Die Offenlage erfolgte nach öffentlicher Bekanntmachung im Darmstädter Echo und der Südhessenwoche am 23.12.2004 in der Zeit vom 03.01.2005 bis 03.02.2005. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden am 23.12.2004 gemäß § 3 (2) BauGB über die Offenlage informiert.

Zu 1.:

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

Anregungen und Stellungnahmen:

Abwägung:

- 1.1 **Landesamt für Denkmalpflege**, Schloss
/Glockenbau, 64283 Darmstadt
(Schreiben vom 03.01.2005):

Zur Sicherung von Bodendenkmälern ist ein Hinweis auf § 20 HDSchG wie folgt aufzunehmen:

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

Der bereits enthaltene Hinweis wurde entsprechend der vorgeschlagenen Formulierung geändert.

- 1.2 **Hessen-Forst**, Ohlystraße 75, 64285
Darmstadt (Schreiben vom 11.01.2005):

Grundsätzlich bestehen gegen den Plan aus forstrechtlicher Sicht keine Bedenken.

Es wird zur Kenntnis genommen, dass gegen den Plan grundsätzlich keine Bedenken bestehen.

Es wird vorgeschlagen, den Bebauungsplan K 14 nach Westen zu erweitern und die Frage der Zufahrt zum

Der Anregung, den Geltungsbereich des Bebauungsplans auszuweiten, kann insbesondere in dieser Verfahrensstufe

Wohngebiet solle geklärt werden, denn es mache Sinn die westliche durch den Wald führende Zufahrt zu verlegen. Könnte eine Zufahrt von der Kranichsteiner Straße her geschaffen werden, könne man auf die Zufahrt durch den Wald verzichten, wodurch eine Verbesserung der Stabilität des Waldes und der Bestandsstruktur erreicht würden.

Bei dem im Süden direkt an den Staatswald grenzenden Wohngebiet sind die entsprechenden Abstände zur Vermeidung einer Gefährdung der angrenzenden baulichen Anlagen nicht gegeben. Auch wenn der Waldbestand als standfest anzusehen sei und kein akutes Gefährdungspotential aufweise, befänden sich die Bauten am Waldrand teilweise im Fallbereich der bis zu 30 m hohen Bäume und Schäden durch umstürzende Bäume seien nicht auszuschließen.

nicht gefolgt werden, zumal der Vorschlag einer neuen Zufahrt an dieser Stelle mit massiven Eingriffen in bestehende Grundstücke verbunden wäre. Die weiteren Anregungen gehen über den Geltungsbereich des Bebauungsplans hinaus und können daher hier nicht behandelt werden.

Neben den Ausführungen in der Begründung ist ein Hinweis auf die Problematik im Bebauungsplan enthalten.

1.3 **Privatperson**

(Schreiben vom 03.02.2005):

1. An der Kranichsteiner Straße sei ein aktiver Lärmschutz vorzusehen. In der Begründung zum Bebauungsplan sei von einer erheblichen Zunahme der Verkehrsbelastung und damit auch Lärmbelastung die Rede, es sei aber nicht zwischen einem aktiven und passiven Lärmschutz abgewogen worden.
2. Auf den Rad- und Fußwegen sei die Anlieferung von schweren Gütern wie z.B. bei Umzügen und dergleichen zuzulassen.
3. Aufgrund des Gleichheitsgrundsatzes sei die Bestimmung der Plätze für Müll-/Abfallbehälter auch auf öffentliche Grundstücke auszudehnen.
4. Die Spielplätze zwischen Mittermayerweg und Ruthsenbach seien nur für Kinder bis 14 Jahre zuzulassen. Damit solle Lärmbelästigung und die Vertreibung der jüngeren von den älteren Kindern verhindert werden.

In der Begründung wird dargelegt, dass ein Anspruch auf aktiven Lärmschutz nicht besteht. Eine Abwägung hat stattgefunden.

Dies ist nicht Gegenstand der Bauleitplanung. Im übrigen muss eine Erschließung auch für den Fall eines Umzuges gesichert sein.

Einen solchen Gleichheitsgrundsatz gibt es in der Bauleitplanung nicht.

Dies ist nicht Gegenstand der Bauleitplanung. Zudem ist der Kinderspielplatz mit einem Hinweisschild versehen, das die Nutzung auf bestimmte Zeiten und das Alter von 6 – 14 Jahren begrenzt.

5. Die Kreuzung Kranichsteiner Straße / Kesselhutweg sei als Kreisel zu gestalten, was zu einer Reduzierung der Geschwindigkeit und somit einer Reduzierung der Lärmbelästigung und einem besseren Verkehrsfluss für den Nahverkehr führe. Auf die Ampel könne verzichtet werden, denn diese würde von den Fußgängern nur unzureichend genutzt. Der Kreisel würde die Verkehrssicherheit erhöhen.

Der Umbau der Kreuzung ist aus dem vorliegenden Verfahren nicht begründbar. Der Bebauungsplan setzt auch keinen konkreten Ausbau der öffentlichen Verkehrsflächen, sondern lediglich die öffentlichen Verkehrsflächen als solche fest. Innerhalb der Flächen ist der Bestand dargestellt. Insoweit ist die Frage auch nicht Gegenstand der Bauleitplanung.

6. Es wird vorgeschlagen, die Regelung aus dem Bebauungsplan N 12.4 bezüglich des Abstandes von 0,3 m der Einfriedung zum öffentlichen Raum zu übernehmen. Diese Ausführung wäre optisch vorteilhafter.

Unter Ziffer II.4.2 ist festgesetzt, dass Sichtschutzmauern als Einfriedungen nur zulässig sind, wenn zwischen der Einfriedung und der öffentlichen Fläche ein durchgängig bepflanzter Grünstreifen angelegt wird. Diese Festsetzung sichert ein optisch ansprechendes Erscheinungsbild.

1.4 **DADINA**, Klappacher Straße 172, 64285 Darmstadt (Schreiben vom 04.05.2005):

Die Straßen „Kesselhutweg“ und „Pfannmüllerweg“ seien so zu dimensionieren, dass diese von Gelenkbussen befahren werden können.

Eine Änderung der Dimensionen der bestehenden öffentlichen Straßenverkehrsflächen kommt schon deshalb nicht in Betracht, weil sie nur über massive Eingriffe in private Grundstücke zu realisieren wäre.

Weiterhin erscheine es sinnvoll, an der Kreuzung Pfannmüllerweg/Kesselhutweg eine Bushaltestelle vorzusehen.

Die Einrichtung einer Bushaltestelle ist nicht Gegenstand der Bauleitplanung.

1.5 **Sechs Naturschutzverbände**, gemeinsam vertreten von Herrn **Gerhard Schäfer**, Fuchsstraße 6, 64291 Darmstadt (Schreiben zum Vorentwurf vom 19.08.2003):

Es wird angeregt, bei einem Umbau der Gebäude eine zumindest 50-prozentige Dachbegrünung festzuschreiben.

Auf die Festsetzung der Dachbegrünung wurde aus zwei Gründen verzichtet.

- Eine zwingen festgesetzte Dachbegrünung kann beim Umbau im Bestand zu hohen Baukosten führen.
- Der Bebauungsplan schreibt im Wesentlichen den Bestand fest. Die Auswirkungen einer Dachbegrünung für das Kleinklima wären daher nur sehr gering.

Die Pflanzliste sollte nur einheimische Laubgehölze enthalten.

Der Bebauungsplan enthält keine Pflanzliste.

Zu 2.:

Die Gestaltungssatzung „Kranichstein Süd“ vom 11.02.1997 gilt für das von dem vorliegenden Bebauungsplan K 14 abgedeckte Gebiet. Die inhaltlichen Regelungen wurden in diesen Bebauungsplan übernommen. Die Gestaltungssatzung „Kranichstein Süd“ vom 11.02.1997 ist somit entbehrlich und kann aufgehoben werden.

Zu 3.:

Der Bebauungsplan K 14 ist nach § 10 BauGB als Satzung zu beschließen; er wird danach dem Regierungspräsidium zur Genehmigung vorgelegt.

Der Dezernent VI:

Dipl.-Ing. Dieter Wenzel
Stadtrat

Anlage:

1. Aufzuhebende Gestaltungssatzung „Kranichstein Süd“ vom 11.02.1997
2. Begründung zum Bebauungsplan K 14

Zu den Sitzungen werden ausgelegt bzw. aufgehängt:

1. Bebauungsplan K 14
2. Akten (z. Hd. des Berichtstatters)
3. 10 Exemplare des Bebauungsplans K 14 für die Fraktionen der Stadtverordnetenversammlung

Darmstadt, den 15.12.2005
VI/61.4 zim Nst. 2603