

Wissenschaftsstadt Darmstadt 	Magistratsvorlage	Eingang Magistrats- geschäftsstelle:	
Dezernat VI Amt: Stadtplanungsamt		an den Magistrat ☐ zur Kenntnis ☒ zur Beschlussfassung	Beteiligt vor Magistrats- beschlussfassung:
Vorlage-Nr. 2006/0013 Magistratsbeschluss-Nr.		an die Stadtverordnetenversammlung ☐ OBW zur Befassung ☐ zur Kenntnis ☒ zur Beschlussfassung ☐ zur abschließenden Beschluss- fassung Fachausschuss	☐ OBW bei abschl. Beschlussfassung Magistrat
Verteiler:		Internet ☐ ja ☐ nein Tagesordnung ☒ I ☐ II	

Betreff: Bebauungsplan O 20 - Dieburger Straße/Mozartweg - (Satzungsbeschluss)

Vorlage vom: 21.12.2005

Beschlussvorschlag:

1. Die zum offengelegten Entwurf des Bebauungsplans O 20 vorgebrachten Anregungen und Stellungnahmen der/des
 - 1.1. Handwerkskammer Rhein-Main, Hindenburgstraße 1, 64295 Darmstadt vom 20.07.2005,
 - 1.2. Privatperson 1,
 - 1.3. Privatperson 2,
 - 1.4. Privatperson 3 und Privatperson 4

werden im Sinne der jeweiligen Stellungnahme berücksichtigt bzw. nicht berücksichtigt.
2. Der Bebauungsplan O 20 – Dieburger Straße/Mozartweg - mit Satzung über die Gestaltung baulicher Anlagen und Satzung zur Schaffung von Anlagen zum Sammeln oder Verwenden von Niederschlagswasser wird zur Satzung beschlossen.
Die Begründung vom 25.04.2005, redaktionell ergänzt am 21.12.2005, bleibt bestehen.

Anlagen: Begründung zum Bebauungsplan O 20
Anlage 1 zur Begründung O 20
Anlage 2 zur Begründung O 20

Beschluss des Magistrats vom

Begründungsseite zur Magistratsvorlage VI vom 21.12.2005:

Die Stadtverordnetenversammlung hat in Ihrer Sitzung am 27.08.2002 beschlossen, für das Gebiet zwischen der Dieburger Straße, der Flotowstraße, dem Mozartweg und der Straße An der Fasaneriemauer einen Bebauungsplan i. S. des § 30 Baugesetzbuch (BauGB) aufzustellen.

Der Magistrat hat am 21.04.2004 dem Vorentwurf und der Darlegung der Ziele und Zwecke zugestimmt und beschlossen die Planungsunterlagen zur allgemeinen Einsicht auszulegen. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB wurde nach Bekanntmachung im Darmstädter Echo und der Südhessenwoche am 22.04.2004 in der Zeit vom 22.04.2004 bis einschl. 24.05.2004 durchgeführt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden am 07.05.2004 gemäß § 4 (1) BauGB bei der Aufstellung des Bebauungsplans beteiligt.

Am 31.05.2005 hat die Stadtverordnetenversammlung die Offenlage des Entwurfs zum Bebauungsplan und der dazugehörigen Begründung beschlossen. Die Offenlage erfolgte nach öffentlicher Bekanntmachung im Darmstädter Echo am 11.06.2005 in der Zeit vom 20.06.2005 bis 20.07.2005. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden am 01.07.2005 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 **Handwerkskammer Rhein-Main,**
Hindenburgstraße 1, 64295 Darmstadt
(Schreiben vom 20.07.2005):

Im betroffenen Straßengebiet des Bebauungsplans läge der nicht störende Handwerksbetrieb der Kosmetikfirma Winkels-Herding. Um den Standort zu sichern, müsse Bestandsschutz gewährt werden. Auch wäre zu begrüßen, wenn im Rahmen verkehrstechnischer Planungen die Zugangs- und Parkbelange der Firma berücksichtigt würden.

Bestandsschutz ist im Rahmen der gesetzlichen Regelungen gegeben.

Verkehrstechnische Planungen sind nicht Gegenstand der vorliegenden Bauleitplanung.

- 1.2 Privatperson 1:

Der Bebauungsplan sähe eine Festlegung von Baugrenzen vor, die die im Mangoldweg vorhandene gegenwärtige Bebauung exakt festschriebe. Dies stelle einen Rückschritt gegenüber dem früheren Bebauungsplan dar, der zwar nicht rechtskräftig war, von der Bauverwaltung jedoch angewandt wurde.

Die westliche Baugrenze wird auf dem Grundstück um 3 m nach Westen verschoben. Auch auf dem nördlich angrenzenden Nachbargrundstück wird eine über das bisherige Maß

Dieser Bebauungsplan sah vor, dass die vorhandenen Baugrenzen in westlicher Richtung um ca. 3 Meter weiter im Westen lagen. Eine solche Erweiterungsmöglichkeit sei nach wie vor sinnvoll, da die Grundstücke in diesem Abschnitt des Komponistenviertels noch relativ groß seien und weitere Bebauungsmöglichkeiten beinhalteten. Durch den neuen Bebauungsplan würden die Erweiterungsmöglichkeiten des eigenen Grundstücks, wie sie seit der Planung des Hauses Mangoldweg 29 vorgesehen waren, abgeschnitten. Nach dem neuen Bebauungsplan wäre nur ein Glasanbau möglich, was jedoch die Nutzungsmöglichkeiten erheblich einschränke.

Das nur jeweils zwei Wohneinheiten in den Häusern zugelassen würden, erscheine als sehr problematisch.

Da es sich teilweise um größere Häuser handle, sei besonders in Bezug auf die Altersentwicklung damit zu rechnen, dass die eine oder andere Alters-WG ein solches Haus nutzen würde. Dies sei z.B. hinsichtlich der Planungen für das eigene Haus so vorgesehen, was bedeute, dass möglicherweise mehr als zwei abgeschlossene Wohneinheiten vorhanden wären. Im Hinblick auf eine sinnvolle Nutzung der Häuser im Alter wäre dies in jedem Fall wünschenswert. Eine Beschränkung auf zwei Wohneinheiten sei hier eine nicht sinnvolle Einengung.

Eine Öffnung für mehr Wohneinheiten würde unter keinen Umständen bedeuten, dass hier Mehrfamilienhäuser entstehen könnten, da dies in Anbetracht des Gesamtvolumens der jeweiligen Häuser, im Regelfall Einfamilienhäuser mit Einliegerwohnung, nicht zu befürchten sei.

1.3 Privatperson 2 (Schreiben vom 29.07.2005):

Es wird gebeten, bei der Verabschiedung des neuen Bebauungsplans zu berücksichtigen, dass eine Grenzbebauung für das Anwesen Schumannstr. 13 erlaubt würde, da die Nachbargrundstücke (Schumannstraße 11 und 15) jeweils Grenzbebauung zum Grundstück Schumannstraße 13 hätten.

hinausgehende Erweiterungsmöglichkeit nach Westen geschaffen.

Beides erscheint hier städtebaulich vertretbar, weil die Grundstücke deutlich größer sind als die weiter nördlich gelegenen Grundstücke.

An den Festsetzungen zur Zahl der Wohneinheiten wird festgehalten. Es ist gerade Ziel der Planung, die Zahl der Wohneinheiten auf ein städtebaulich vertretbares, das heißt der Struktur des Gebietes angemessenes Maß zu begrenzen. Verwiesen sei hier nur auf den problematischen Stellplatznachweis bei einer höheren Zahl von Wohneinheiten.

Die Grundstücke Schumannstraße 15 und 13 sind im Bebauungsplan gleichbehandelt. Für beide ist die offene Bauweise festgesetzt, so dass die entsprechenden Grenzabstände einzuhalten sind. Soweit eine

Grenzbebauung vorhanden ist, gilt Bestandsschutz.

Gleiches gilt für das Grundstück Schumannstraße 11. Die vorhandene Grenzbebauung genießt Bestandsschutz. Auch hier gilt die offene Bauweise mit den entsprechenden Grenzabständen. Zudem halten die Baugrenzen zum Grundstück Nr. 13 einen Abstand von 3,0 m ein.

Eine Änderung der Festsetzungen kommt nicht in Betracht, da in diesem Bereich städtebaulich das Bild der Einzelhausbebauung gesichert werden soll.

1.4 Privatperson 3 (Schreiben vom 26.07.2005):

Das Grundstück Schumannstraße 32, grenze südlich an die Dieburger Straße 238 und 240 und östlich an den Mangoldweg 31. 1974 sei die Baugenehmigung für das freistehende Einfamilienhaus mit Satteldach unter Anlehnung an die umliegende Bebauung erteilt worden.

Der Bebauungsplan O 12.2 sah für die Bebauung der Grundstücke Dieburger Straße 238 und 240 Wohngebäude mit nicht mehr als zwei Wohnungen vor. Trotzdem wurden hier zwei 2-geschossige Wohnblocks mit einer Traufhöhe von 7,5 m plus Satteldach mit Zwerchgiebeln gebaut und das im Abstand von nur 5 m zum eigenen Grundstück.

Durch die Ausarbeitung des neuen Bebauungsplans O 20 ergäbe sich die Chance, die Bebauung in Anlehnung an den ursprünglichen Gebietscharakter festzulegen und keine Blockbebauung mehr zuzulassen. An der Bebauungsgrenze Dieburger Straße 244 und der Fasaneriemauer stünden 2-geschossige Einzel- und Doppelhäuser. Hier biete sich an zwischen Nr. 238 und diesen Grundstücken eine städtebaulich harmonische Verbindung zu planen.

Die jetzige Planung ließe an der Dieburger Straße eine 2-geschossige Blockbebauung bis zu 33,0 m Länge, eine Traufhöhe von 7,0 m plus Dachaufbau mit

Auf den genannten Grundstücken an der Dieburger Straße ist aus städtebaulicher Sicht eine andere Bauform als im übrigen Gebiet vertretbar. Zweigeschossige Gebäude mit Satteldach als Mehrfamilienhäuser sind hier auch deshalb zugelassen, weil die verkehrliche Erschließung das eigentliche Wohngebiet nicht belastet.

Der Bebauungsplan schränkt, um städtebauliche Probleme zu vermeiden, durch mehrere Festsetzungen die Bebaubarkeit deutlich ein. So ist im Unterschied zum Bebauungsplan O 12.2 eine Mindestgrundstücksgröße festgelegt, die Dachneigung wurde gegenüber dem Bebauungsplan O 12.2 reduziert, Traufhöhen waren im Bebauungsplan O 12.2 ebenso wenig festgesetzt wie Firsthöhen oder Gaubenlängen.

Übrigens ließ der Bebauungsplan O 12.2 im Rahmen der offenen Bauweise (d.h. bis zu 50 m Länge) durchaus mehrere Wohngebäude mit je zwei Wohnungen auf einem Grundstück zu.

Zwerchgiebeln von 5,0 m zu. Hier müsste das Geländegefälle von 2 m berücksichtigt werden. Die Traufhöhe für Nr. 240 sollte von 7,0 m auf 6,0 m reduziert werden, auch bei der Einzel- und Doppelhausbebauung.

Die Wohnqualität hätte sich mit der Blockbebauung Dieburger Straße 238 schon verschlechtert und würde sich durch eine gleiche oder noch höhere Bebauung in der Dieburger Straße 240 noch weiter verschlechtern. Auch zur planerischen Zielsetzung der Erhaltung der hohen Wohnqualität im Komponistenviertel trage diese Bebauung nicht bei.

Die Traufhöhen auf dem eigenen Grundstück solle auf 7,0 m heraufgesetzt werden.

Die Traufhöhe auf dem Grundstück Dieburger Straße 240 solle wegen topographischer Differenzen auf 6,0 m herabgesetzt werden.

Auf dem Grundstück Nr. 240 sollten nur zweigeschossige Einzel- oder Doppelhäuser in offener Bauweise zugelassen werden.

Privatperson 4 schließt sich diesem Schreiben an und beantragt ebenfalls eine Erhöhung der Traufhöhe auf 7,0 m auf ihrem Grundstück.

Der planerischen Zielsetzung der Erhaltung der hohen Wohnqualität im Komponistenviertel widersprechen die getroffenen Festsetzungen nicht.

Die Traufhöhe wird an dieser Stelle auf 6,5 m heraufgesetzt.

Eine Änderung der Festsetzungen zur Traufhöhe auf den Grundstücken an der Dieburger Straße erscheint nach nochmaliger Prüfung der Situation vor Ort nicht angemessen.

Die Abstände zur Nordgrenze des Grundstücks Haus Nr. 240 wurden geringfügig korrigiert.

Die Festsetzungen werden aus den o.g. Gründen nicht geändert.

Auf die Ausführungen zu 1.4 wird verwiesen.

Zu 2.:

Der Bebauungsplan O 20 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:

Begründung zum Bebauungsplan O 20

Zu den Sitzungen werden ausgelegt bzw. aufgehängt:

1. Bebauungsplan O 20
2. Akten (z. Hd. des Berichtstatters)
3. 10 Exemplare des Bebauungsplans O 20 für die Fraktionen der Stadtverordnetenversammlung

Darmstadt, den 21.12.2005
VI/61.4 zim Nst. 2603