

Wissenschaftsstadt Darmstadt 	Magistratsvorlage	Eingang Magistrats- geschäftsstelle: 03.05.2006
Dezernat VI Amt: Stadtplanungsamt	an den Magistrat ☐ zur Kenntnis ☒ zur Beschlussfassung	Beteiligt vor Magistrats- beschlussfassung:
Vorlage-Nr. 2006/0298 Magistratsbeschluss-Nr.	an die Stadtverordnetenversammlung ☐ OBW zur Befassung ☐ zur Kenntnis ☒ zur Beschlussfassung ☐ zur abschließenden Beschluss- fassung Fachausschuss	☐ OBW bei abschl. Beschlussfassung Magistrat
Verteiler: VI, 61	Internet ☒ ja ☐ nein Tagesordnung ☒ I ☐ II	

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

Vorlage vom: 25.04.2006

Beschlussvorschlag:

1. Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan O 20 vom 14.02.2006 wird aufgehoben.
2. 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
 - 1.5. Privatperson 4

werden im Sinne der jeweiligen Stellungnahme berücksichtigt bzw. nicht berücksichtigt.
3. 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: O 20 Begründung
 O 20 Begründung Anlage 1
 O 20 Begründung Anlage 2

Beschluss des Magistrats vom

Begründungsseite zur Magistratsvorlage VI vom 25.04.2006:

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.

Der Bebauungsplan mit redaktionell ergänzter Begründung wurde mit Vorlage vom 21.12.2005 der Stadtverordnetenversammlung zum Satzungsbeschluss vorgelegt. Dieser erfolgte am 14.02.2006.

Zu 1.:

Versehentlich wurde das Schreiben von Frau Gerda Jacob (1.5) vom 21.07.2005 in der Abwägung des Satzungsbeschlusses vom 14.02.2006 nicht berücksichtigt. Zwar führt die Behandlung der Inhalte des Schreibens in der Abwägung zu keinem anderen Ergebnis und zu keiner Änderung der Begründung oder des Bebauungsplans selbst, die Nichtbeachtung kann jedoch zu einem Formfehler führen, der den Bebauungsplan insgesamt anfechtbar macht. Aus Gründen der Rechtssicherheit ist daher der Satzungsbeschluss zu wiederholen, bevor der Bebauungsplan durch öffentliche Bekanntmachung in Kraft tritt.

Zu 2.:

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**
(Schreiben vom 21.07.2005):

Der Bebauungsplan sähe eine Festlegung von Baugrenzen vor, die die im Mangoldweg vorhandene gegen-wärtige Bebauung exakt festschriebe. Dies stelle einen Rückschritt gegen-über dem früheren Bebauungsplan dar, der zwar nicht rechtskräftig war, von der Bauverwaltung jedoch ange-wandt wurde. 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 Bebauungsmöglich-keiten beinhalteten. Durch den neuen Bebauungsplan würden die Erweite-rungsmöglichkeiten des eigenen Grundstücks, wie sie seit der Planung des Hauses Mangoldweg 29 vorge-sehen waren, abgeschnitten. Nach dem neuen Bebauungsplan wäre nur ein Glasanbau möglich, was jedoch die Nutzungsmöglichkeiten erheblich einschränke.

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 hinausgehende Erweiterungsmöglichkeit nach Westen geschaffen. Beides erscheint hier städtebaulich vertretbar, weil die Grundstücke deutlich größer sind als die weiter nördlich gelegenen Grundstücke.

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.

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

Auf den genannten Grundstücken an der

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 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 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.

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.

Dieburger Straße 240 solle wegen topographischer Differenzen auf 6,0 m herabgesetzt werden.

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

Auf die Ausführungen zu 1.4 wird verwiesen.

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

1.5 **Privatperson 4** (Schreiben vom 21.07.2005):

Für das südlich des Mangoldwegs 31 angrenzende Grundstück sei eine Zulassung der Traufhöhe von 7 m vorgesehen. Dies entspreche den Häusern, die auf dem westlich angrenzenden Grundstück errichtet wurden.

Es sei völlig unzumutbar, dass in Anbetracht der Höhenlinien von der Dieburger Straße bis zum Mangoldweg 31 auf diesem Grundstück noch derartige Traufhöhen zugelassen und ein Mehrfamilienhaus zulässig sein solle.

Eine Änderung der Festsetzungen zur Traufhöhe auf dem südlich angrenzenden Grundstück Dieburger Straße 240 erscheint nach nochmaliger Prüfung der Situation vor Ort nicht angemessen. Der Abstand zwischen der nördlichen Baugrenze auf dem Grundstück Dieburger Straße 240 und der Nachbargrenze Mangoldweg 31 und Schumannstraße 32 wird etwas vergrößert. Die maximal zulässige Traufhöhe auf den Grundstücken Mangoldweg 31 und Schumannstraße 32 wird auf 6,5 m heraufgesetzt.

Durch die Höhenunterschiede des Gebietes bestehe ein Unterschied von 2 m zwischen dem Grundstück Mangoldweg 31 und dem südlich gelegenen Grundstück. Dieser Höhenunterschied bedeute zusammen mit der geplanten Traufhöhe 7 Meter, was an der Südseite des Grundstückes eine mauerartige Situation entstehen ließe. Eine solche Bebauung sei hinsichtlich des Gebietscharakters des östlichen Komponistenviertels unvertretbar.

Die Lebensqualität auf dem Grundstück mit eingeschossiger Flachdach-bebauung würde bei einer derart massiven Bebauung im Süden in der Belichtung, Besonnung und Frischluft-zufuhr erheblich beeinträchtigt werden.

Es wird gebeten, südlich des Grundstücks planerisch keine der-artigen Mehrfamilienhäuser zuzu-lassen, wie sie

westlich zugelassen wurden. Bereits diese Bebauung hätte hinsichtlich des Gebietscharakters nicht zugelassen werden dürfen. Dies gelte auch für andere Maßnahmen, die im Rahmen der Verdichtung entstanden seien.

Der vorgesehene Bebauungsplan solle eine weitere Verdichtung verhindern, trotzdem würde eine derartige Verdichtung entlang der Dieburger Straße genehmigt, was wenig konsequent und auch unter baugebietsorientierten Beurteilungen nicht zulässig sei.

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.

Um städtebauliche Probleme zu vermeiden, schränkt der Bebauungsplan durch mehrere Festsetzungen die Bebaubarkeit der Grundstücke deutlich ein. So ist eine Mindestgrundstücksgröße festgelegt, und es wurden umfassende Festsetzungen zu Dachneigung, Traufhöhe, Firsthöhe und Gaubengröße getroffen.

Zu 3.:

Der Bebauungsplan O 20 ist nach § 10 BauGB als Satzung zu beschließen; er wird danach durch öffentliche Bekanntmachung in Kraft gesetzt.

Der Dezernent VI:

Dipl.-Ing. Dieter Wenzel
Stadtrat

Anlage:

Begründung zum Bebauungsplan O 20 mit Anlagen 1 und 2

Zu den Sitzungen werden ausgelegt bzw. aufgehängt:

1. Bebauungsplan O 20
2. Akten (z. Hd. des Berichterstatters)

Vorab werden übersandt:

10 Exemplare des Bebauungsplans O 20 für die Fraktionen der Stadtverordnetenversammlung

Darmstadt, den 25.04.2006
VI/61.4 zim Nst. 2603