

Wissenschaftsstadt Darmstadt 	Magistratsvorlage	Eingang Magistrats- geschäftsstelle: 17.05.2006
Dezernat VI Amt: Stadtplanungsamt	an den Magistrat ☐ zur Kenntnis ☒ zur Beschlussfassung	Beteiligt vor Magistrats- beschlussfassung:
Vorlage-Nr. 2006/0245 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: Erstellung eines Bebauungsplanes für das Gebiet der nördlichen Waldkolonie

Vorlage vom: 10.05.2006

Beschlussvorschlag:

1. Der Bericht des Stadtplanungsamtes zum Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 31.10.2002 betr. Erstellung eines Bebauungsplanes für das Gebiet der nördlichen Waldkolonie wird zur Kenntnis genommen.
2. Auf die Aufstellung eines Bebauungsplanes für das Gebiet der nördlichen Waldkolonie wird verzichtet.

Anlagen:

Beschluss des Magistrats vom

Begründungsseite zur Magistratsvorlage VI vom 10.05.2006

Die Stadtverordnetenversammlung hat am 31.10.2002 den folgenden Antrag vom 11.09.2002 beschlossen:

„Die Stadtverordnetenversammlung möge beschließen, der Magistrat wird aufgefordert, für das Gebiet der nördlichen Waldkolonie zwischen der Straße Im Harras und der Staudinger- / Michaelistraße einen Bebauungsplan zu erstellen.“

Dazu wird folgendes berichtet:

Für das Gewerbegebiet Staudingerstraße/Haasstraße gibt es einen rechtskräftigen Bebauungsplan "Gewerbegebiet Pallaswiese" (W 19.1) aus dem Jahr 1975, der auch heutigen stadtplanerischen Anforderungen entspricht. Hier besteht kein Planerfordernis.

Für das Wohngebiet Waldkolonie Nord zwischen der Straße "Im Harras" und der Michaelisstraße - im Norden begrenzt durch die Feldschneise - gibt es einen alten Bebauungsplan W 21 aus dem Jahr 1967, der nicht mehr anwendbar ist (Verkündungsmangel). Bauvorhaben in diesem Gebiet werden nach § 34 BauGB beurteilt und nach folgenden Kriterien abgeprüft:

- Art der Nutzung: Wohngebiet
- Überbaubare Grundstücksfläche: straßenseitige Bauflucht gilt als Baulinie, Bebauungstiefe ca. 16 m
- Bauweise: offen
- Geschossigkeit: eins plus ausgebautes Dachgeschoss (kann bauordnungsrechtlich ein Vollgeschoss sein)
- Dachform: Satteldach
- Freiflächen: keine Stellplätze im Vorgarten

Diese Kriterien werden analog auch für Bauvorhaben in der Nansenstraße angewendet.

Bauvorhaben müssen sich nach § 34 BauGB in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen. Da die bestehende Bebauung relativ homogen ist, kann weitgehend geregelt werden, dass der bauliche Maßstab nicht gesprengt wird.

Gleichwohl wird es von einigen Bewohnern der Waldkolonie anders eingeschätzt. Die ursprüngliche Bebauung aus den 1930er Jahren weist eine extrem geringe Grundstücksausnutzung auf, die nach heutigen Wohnansprüchen nicht mehr für eine mehrköpfige Familie ausreicht (ca. 85 qm Wohnfläche auf ca. 1000 qm großen Grundstücken - GFZ kleiner 0,1!) und unter dem Aspekt einer angemessenen Ausnutzung stadtnaher, voll erschlossener Wohnbauflächen städtebaulich auch nicht mehr vertretbar ist (Stichwort: Innenentwicklung statt Erschließung neuer Flächen im Außenbereich).

Bauvorhaben, die in den letzten zehn bis zwanzig Jahren genehmigt wurden, kommen unter Beachtung der o.g. Kriterien im Rahmen des § 34 auf über 300 qm Wohnfläche, was bei einer Grundstücksgröße von 1000 qm immer noch eine eher geringe Ausnutzung ist (GFZ kleiner als 0,5). Dennoch wirkt ein solches Gebäude in unmittelbarer Nachbarschaft zu den ursprünglichen Bauten aus den 30er Jahren vergleichsweise groß, obwohl vordere Bauflucht und Geschossigkeit eingehalten werden.

Da mit der Aufstellung eines Bebauungsplans keine anderen städtebaulichen Ziele verfolgt würden als nach § 34 BauGB bereits realisierbar sind, besteht kein Planerfordernis.

Der Dezernent VI:

Dipl.-Ing. Dieter Wenzel
Stadtrat

Darmstadt, 10.05.2006
61.3 fe-sm Tel.: 26 13