

Wissenschaftsstadt Darmstadt 	Magistratsvorlage	Eingang Magistrats- geschäftsstelle:	
Dezernat VI Amt: Stadtplanungsamt		an den Magistrat ☐ zur Kenntnis ☒ zur Beschlussfassung	Beteiligt vor Magistrats- beschlussfassung:
Vorlage-Nr. 2006/0024 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 7 -Südostteil der Rosenhöhe- (Satzung)

Vorlage vom: 29.12.2005

Beschlussvorschlag:

1. Die bei der Offenlage zum Entwurf des Bebauungsplans O 7 – Südostteil der Rosenhöhe - vorgebrachten Anregungen des:

- 1.1 Regierungspräsidium Darmstadt, 64278 Darmstadt, vom 08.11.2005,
- 1.2 Grünflächen- und Umweltamt, hier Untere Naturschutzbehörde vom 03.11.2005,

werden im Sinne der jeweiligen Stellungnahme berücksichtigt bzw. nicht berücksichtigt.

2. Der Bebauungsplan O 7 – Südostteil der Rosenhöhe - mit Satzung über die Gestaltung baulicher Anlagen wird zur Satzung beschlossen.
Die Begründung vom 28.07.2005 (ergänzt am 29.12.2005) bleibt bestehen.

Anlagen:

Beschluss des Magistrats vom

Begründungsseite zur Magistratsvorlage VI vom 29.12.2005:

Die Stadtverordnetenversammlung hat in Ihrer Sitzung am 03.04.2003 beschlossen, für das Gebiet Römheldweg, Zeyherweg, zwischen „Park Rosenhöhe“, dem Oberfeld und der südlichen Grundstücksgrenze der Grundstücke „Römheldweg“ und „Erbacher Straße 76 und 76A“ einen Bebauungsplan i. S. des § 30 Baugesetzbuch (BauGB) aufzustellen, mit der Zielsetzung eine Nachverdichtung zu ermöglichen, die den Gebietscharakter bewahrt. Gleichzeitig wurde zur Sicherung der Planung eine Veränderungssperre für das o.g. Gebiet erlassen. Diese wurde zwischenzeitlich um ein Jahr verlängert.

Die frühzeitige Beteiligung der Bürger gemäß § 3 (1) BauGB wurde nach Bekanntmachung im Darmstädter Echo und der Südhessenwoche am 19.08.2004 in der Zeit vom 19.08.2004 bis einschl. 20.09.2004 durchgeführt. Die Träger öffentlicher Belange wurden am 10.09.2004 gemäß § 4 BauGB bei der Aufstellung des Bebauungsplans beteiligt.

Die Stadtverordnetenversammlung hat am 06.10.2005 dem Entwurf zum Bebauungsplan O 7 und der Begründung zum Bebauungsplan zugestimmt und deren öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB beschlossen. Die Offenlegung fand nach Bekanntmachung im Darmstädter Echo am 08.10.2005 in der Zeit vom 17.10. bis einschl. 17.11.2005 statt. Die Träger öffentlicher Belange wurden am 18.10.2005 gem. § 3 (2) BauGB über dessen öffentliche Auslegung benachrichtigt.

Zu 1.:

Zum Entwurf des Bebauungsplans O 7 wurden folgende Anregungen vorgebracht:

Anregungen:	Stellungnahme:
1.1 Regierungspräsidium Darmstadt, 64278 Darmstadt, (Schreiben vom 08.11.2005): Abteilung Umwelt: Die Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung könne durch Anschluss an die vorhandenen öffentlichen Ver- und Entsorgungsanlagen sichergestellt werden. Der Bebauungsplan tangiere keine Belange der Abflussregelung und des Hochwasserschutzes. Messstellen des Landesgrundwassermessdienstes seien nicht betroffen. Gemäß der Altflächendatei ALTIS seien folgende Altflächen vom Plangeltungsbereich betroffen: Zeyherweg 10 Zeyherweg 6 Römheldweg 6	Die aufgeführten Altstandorte sind unter dem Punkt „Hinweise“ in den Bebauungsplan aufgenommen worden.

Als Nebenbestimmungen seien folgende Hinweise in die Begründung zum Bebauungsplan aufzunehmen:

- Bei allen Maßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist auf sensorische Auffälligkeiten zu achten. Werden solche Auffälligkeiten des Untergrundes festgestellt, die auf das Vorhandensein von schädlichen Bodenveränderungen hinweisen, ist umgehend das Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Umwelt Darmstadt, Dez. IV/Da 41.5 zu informieren.
- Bei Baugenehmigungsverfahren, die Altflächen, schädliche Bodenveränderungen und/oder Grundwasserschäden betreffen, ist das Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Umwelt Darmstadt, Dez. IV/Da 41.5 (zuständige Bodenschutzbehörde) zu beteiligen.

Im Rahmen der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB seien Aussagen zu vorhandenen Altflächen (Altstandorte, Altablagerungen), Altlasten, schädliche Bodenveränderungen und/oder Grundwasserschäden im Geltungsbereich aufzunehmen.

Folgende Punkte seien darzustellen:

- Bewertung des Gefährdungspotenzials für die vorgesehene bauliche Nutzung bei Altflächen,
- Erforderliche Untersuchungen vor der Bebauung der Grundstücke auf Grund der vorstehenden Bewertung,
- Auswirkungen auf die vorgesehene bauliche Nutzung bei bereits festgestellten schädlichen Bodenveränderungen und/oder Grundwasserverunreinigungen,
- Auswirkungen der geplanten baulichen Nutzung aus Sanierungsmaßnahmen der festgestellten schädlichen Bodenveränderungen und/oder Grundwasserverunreinigungen.

Der Anregung wird entsprochen.

Der Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanes wurde im Jahr 2003 gefasst. Da das Bebauungsplanverfahren entsprechend den Überleitungsvorschriften des § 244(1) BauGB (Juli 2004) auf der Grundlage des BauGB 1998 zu Ende geführt wird, ist eine Umweltprüfung gemäß § 2(4) BauGB (Juli 2004) nicht erforderlich.

Aus Sicht des Immissionsschutzes und der Bergbehörde bestünden keine Bedenken.

1.2 Grünflächen- und Umweltamt, hier Untere Naturschutzbehörde (Schreiben vom 03.11.2005):

Die Zielsetzung einer gemäßigten Verdichtung und den Charakter des Quartiers zu erhalten werde grundsätzlich begrüßt. Auch der „Erhalt des Großbaumbestandes“ werde ausdrücklich begrüßt.

Jedoch solle auch die Bestandsaufnahme der erhaltenswerten Bäume (Art, Größe, Habitus) eingetragen werden, um die neuen Baugrenzen ausweisen zu können.

Südlich des Anwesens Römheldweg 30 befinde sich die als Naturdenkmal ausgewiesene „Libanonzeder“. Obwohl diese außerhalb des Geltungsbereiches liege, solle ein Hinweis aufgenommen werden bzw. sie im Bebauungsplan zeichnerisch als Naturdenkmal (Art, Größe, Habitus) ausgewiesen werden.

Der Anregung wird nicht gefolgt.

Die Baumschutzsatzung regelt im Wesentlichen den Erhalt der Bäume.

Große Bereiche der Grundstücke sind als nicht überbaubare Grundstücksflächen ausgewiesen; innerhalb der überbaubaren Bereiche sollen bauliche Erweiterungen zugelassen werden. Hier kann es zu einem Wegfall einzelner Bäume kommen.

Der Anregung wird nicht gefolgt, weil das Naturdenkmal außerhalb des Geltungsbereiches liegt.

Zu 2.:

Der Bebauungsplan O 7 ist nach § 10 BauGB als Satzung zu beschließen; er wird danach dem Regierungspräsidium zur Genehmigung vorgelegt.

.Der Dezernent VI:

Dipl.-Ing. Dieter Wenzel
Stadtrat

Anlagen:
werden zu den Sitzungen ausgelegt bzw. aufgehängt:

- Begründung zum Bebauungsplanentwurf O 7 vom 28.07.2005 (ergänzt am 29.12.2005)
- Bebauungsplan O 7
- Akten (z.Hd. des Berichterstatters)
- 10 Entwürfe des Bebauungsplanes O 7 für die Fraktionen der Stadtverordnetenversammlung

Darmstadt, 29.12.2005
61.4 re Nst. 2809