

Magistratsvorlage

Wissenschaftsstadt
Darmstadt



Eingang Magistrats- geschäftsstelle: 24.06.2015	an den Magistrat ☐ zur Kenntnis ☒ zur Beschlussfassung	Beteiligt vor Magistratsbeschlussfassung:
Dezernat III Amt: Stadtplanungsamt	an die Stadtverordnetenversammlung ☐ OBW zur Befassung ☐ zur Kenntnis ☒ zur Beschlussfassung ☐ zur abschließenden Beschluss- fassung Fachausschuss Behandlung in Ja Nein öffentl. Sitzung ☒ ☐	☐ OBW bei abschl. Beschlussfassung Magistrat
Verteiler:	Ja Nein Internetfähig ☒ ☐	Vorlage-Nr. 2015/0207 Magistratsbeschluss-Nr.
Produkt-Nr.: 511020 Kostenstelle: 061-010-1000 Kostenträger: 5110-21 Investitionsnummer: Sachkonto:		

Betreff: Ergänzung der Bebauungspläne der Heimstättensiedlung W 17.2 – W 17.9 und
W 17.11 (Offenlagebeschluss)

Vorlage vom: 28.05.2015

Beschlussvorschlag:

1. Die Bebauungsplanverfahren für die unter Ziff. 2 genannten Bebauungspläne zur Änderung der Bebauungspläne der Heimstättensiedlung W 17.2 bis W 17.9 und W 17.11 (**s. Übersichtsplan Anlage 1**) werden im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt.
2. Den nachfolgend genannten Bebauungsplanentwürfen (werden zu den Sitzungen aufgehängt/ausgelegt) mit deren Begründungen (**Anlage 2-10**) wird zugestimmt:
 - **W 17.2.1 Ladenzentrum am Heimstättenweg (Anlage 2),**
zur Änderung des Bebauungsplans W 17.2
für das Gebiet Heimstättenweg 81-83, den Straßen Am Pelz, Heimstättenweg, Am Kaiserschlag und dem Wirtschaftsweg Flur 49, Flurstück Nr. 412/4
 - **W 17.3.3 Heimstättensiedlung Nordost (Anlage 3),**
zur Änderung des Bebauungsplans W 17.3
für das Gebiet zwischen Eschollbrücker Straße, Am Pelz, Am Sandacker, Westgrenze der

Grundstücke Am Sandacker 20 und 20A, Nordgrenze der Kleingartenanlage „Am Nachtigallenweg“, Bundesbahntrasse, Heimstättenweg und Pulverhäuserweg

- **W 17.4.5 Heimstättensiedlung Südost (Anlage 4),**
zur Änderung der Bebauungspläne W 17.4 und W 17.4.4
für das Gebiet zwischen Heimstättenweg, Bundesbahntrasse, Klausenburger Straße, östlicher Grundstücksgrenze Klausenburger Straße 74, südlicher Grundstücksgrenzen Klausenburger Straße 74 - 102 (gerade Hausnummern), westlicher Grundstücksgrenzen Klausenburger Straße 102 und dem Pulverhäuserweg **ohne das Gebiet des Bebauungsplans W 17.9** zwischen Heimstättenweg 70-82, Am Kaiserschlag, nördlicher Grundstücksgrenzen Am Kaiserschlag 92 und Am Pelz 85, Am Pelz, nördlicher- und westlicher Grundstücksgrenzen Am Pelz 99 und 99A, Klausenburger Straße sowie der westlichen Grundstücksgrenzen Kolbeweg 1-45, In der Köhlertanne 75 und 77 und Heimstättenweg 82
- **W 17.5.3 Heimstättensiedlung Südwest I (Anlage 5),**
zur Änderung des Bebauungsplans W 17.5
für das Gebiet zwischen Klausenburger Straße, Winkelschneise, östlicher Grundstücksgrenzen Am Eichbaumeck 44-62, Am Eichbaumeck, Wegeparzelle Flur 56, Flurstück Nr. 2/31, nördlicher Grenze der Kleingartenanlage Flur 56, Flurstück Nr. 2/30, südwestlicher und westlicher Grundstücksgrenzen Ödenburger Straße 62-84 und Klausenburger Straße 184, **ohne das Gebiet des Bebauungsplans W 17.7** zwischen Klausenburger Straße, Czernowitzer Straße, Ödenburger Straße und Pruthstraße, sowie den Grundstücken Ödenburger Straße (Südseite) 38-60 (gerade Zahlen) und **ohne das Gebiet des Bebauungsplans W 17.11** mit den Grundstücken Klausenburger Straße 172 und 174 und den Grundstücken in der Ödenburger Straße 73 bis 77 (ungerade Hausnummern)
- **W 17.6.4 Heimstättensiedlung Nordwest (Anlage 6)**
zur Änderung der Bebauungspläne W 17.6 und W 17.6.2
für das Gebiet zwischen Eschollbrücker Straße, Pulverhäuserweg, Klausenburger Straße und Hannah-Arendt-Weg, **ohne das Gebiet des Bebauungsplans W 17.8** für die Grundstücke Heimstättenweg 137, 137A bis 147, 147A (ungerade Hausnummern) zwischen Fünfkirchner Straße und Hannah-Arendt-Weg
- **W 17.7.2 Heimstättensiedlung Südwest II (Anlage 7),**
zur Änderung des Bebauungsplans W 17.7
für das Gebiet zwischen Klausenburger Straße, Czernowitzer Straße, Ödenburger Straße und Pruthstraße, sowie den Grundstücken in der Ödenburger Straße (Südseite) 38-60 (gerade Hausnummern)
- **W 17.8.1 Heimstättenweg 137 - 147 (Anlage 8)**
zur Änderung des Bebauungsplans W 17.8
für das Gebiet mit den Grundstücken Heimstättenweg 137, 137A bis 147, 147A (ungerade Hausnummern) zwischen Fünfkirchner Straße und Hannah-Arendt-Weg
- **W 17.9.2 Heimstättensiedlung Südost, Am Kaiserschlag/In der Köhlertanne (Anlage 9),**
zur Änderung des Bebauungsplans W 17.9
für das Gebiet zwischen Heimstättenweg 70-82, Am Kaiserschlag, nördlicher Grundstücksgrenzen Am Kaiserschlag 92 und Am Pelz 85, Am Pelz, nördlicher- und westlicher Grundstücksgrenzen Am Pelz 99 und 99A, Klausenburger Straße, sowie der Wegeparzellen Flur 49, Flurstück Nr. 643, 644, 660, 673 und 675, der westlichen Grundstücksgrenzen Kolbeweg 1, 9 und 29-33 (ungerade Hausnummern), In der Köhlertanne 73-77 (ungerade Hausnummern)
- **W 17.11.1 Heimstättensiedlung Südwest (Anlage 10)**
zur Änderung des Bebauungsplans W 17.11

für das Gebiet mit den Grundstücken Klausenburger Straße 172 und 174 und den Grundstücken Ödenburger Straße 73 bis 77 (ungerade Hausnummern)

3. Die unter Ziff. 2 aufgeführten Bebauungsplanentwürfe, für das Gebiet der Heimstättensiedlung zwischen Eschollbrücker Straße, Am Pelz, Am Sandacker, östliche Grundstücksgrenzen Finkenweg 6-8, Nachtigallenweg, Klausenburger Straße, südliche Grundstücksgrenzen Klausenburger Straße 74-102 (gerade Hausnummern), Winkelschneise, östliche Grundstücksgrenzen Am Eichbaumeck 44-62, Am Eichbaumeck, Wegeparzelle Flur 56, Flurstück Nr. 2/31, nördliche Grenze der Kleingartenanlage und südwestliche Grundstücksgrenzen Ödenburger Straße 62-84 und westliche Grundstücksgrenze Klausenbruger Straße 184, sind gem. § 3 (2) BauGB öffentlich auszulegen. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gem. § 4 (2) BauGB zu beteiligt.

Anlagen:	Anlage 1: Übersichtsplan der zu ändernden Bebauungspläne der Heimstättensiedlung Anlage 2: Begründung zum Bebauungsplanentwurf W 17.2.1 Anlage 3: Begründung zum Bebauungsplanentwurf W 17.3.3 Anlage 4: Begründung zum Bebauungsplanentwurf W 17.4.5 Anlage 5: Begründung zum Bebauungsplanentwurf W 17.5.3 Anlage 6: Begründung zum Bebauungsplanentwurf W 17.6.4 Anlage 7: Begründung zum Bebauungsplanentwurf W 17.7.2 Anlage 8: Begründung zum Bebauungsplanentwurf W 17.8.1 Anlage 9: Begründung zum Bebauungsplanentwurf W 17.9.2 Anlage 10: Begründung zum Bebauungsplanentwurf W 17.11.1 Entwürfe der Bebauungspläne W 17.2.1, W 17.3.3, W 17.4.5 und W 17.5.3, W 17.6.4, W 17.7.2, W 17.8.1, W 17.9.2 und W 17.11.1 (werden zu den Sitzungen aufgehängt/ausgelegt)
-----------------	---

Datenschutzrelevante Anlage: ☐

Folgekosten: ☐ Ja ☒ Nein

Beschluss des Magistrats vom

Begründung zur Magistratsvorlage 2015/0207 vom 28.05.2015:

Um- und Erweiterungsbaumaßnahmen in der Heimstättensiedlung, die eine städtebaulich vertretbare Nachverdichtung zum Ziel haben, können in vielen Fällen nicht auf der Grundlage der rechtsgültigen Bebauungspläne aus den Jahren 1975 – 1984 genehmigt werden. Insbesondere ist der Dachausbau zu Wohnzwecken aufgrund der anzuwendenden, alten Fassung der Baunutzungsverordnung (BauNVO) mit ihrer Berechnungsmethode der Geschossfläche oftmals nicht genehmigungsfähig. Es gilt jeweils die Fassung der BauNVO zum Zeitpunkt der Planaufstellung.

Im Sinne einer nachhaltigen Stadtteilentwicklung soll mit der angestrebten Änderung der betreffenden Bebauungspläne die Möglichkeit zum Dachgeschossausbau erleichtert werden, indem die Berechnung der Geschossfläche in Bezug auf die Nichtvollgeschosse an die geänderten Bestimmungen des § 20 BauNVO (Fassung 1990) angepasst wird. Bei der Ermittlung der Geschossfläche sollen die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen, die keine Vollgeschosse sind, ausnahmsweise nicht mitzurechnen sein, wenn diese Geschosse zu Wohnzwecken genutzt werden.

Darüber hinaus wurden in allen Plänen gestalterische Festsetzungen bzgl. der Dachausbildung aufgenommen, mit Ausnahme im Bebauungsplanentwurf W 17.2.1, der bereits dazu Festsetzungen enthält. Alle textlichen Ergänzungen sind geeignet, die Bebauungspläne der Heimstättensiedlung den Zielen der Stadtentwicklung und heutigen Wohnbedürfnissen anzupassen.

Der Aufstellungsbeschluss zur Änderung der Bebauungspläne W 17.2 bis W 17.9 und W 17.11 im Gebiet der Heimstättensiedlung durch die Stadtverordnetenversammlung erfolgte am 13.09.2012. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 20.09.2012 im Darmstädter Echo bekannt gemacht.

Die zu ändernden Bebauungspläne der Heimstättensiedlung W 17.2 bis W 17.9 und W 17.11 sind im **Übersichtsplan (Anlage 1)** dargestellt.

Zu 1.:

Wird durch die Aufstellung eines Bebauungsplans in einem Gebiet nach § 34 BauGB der sich aus der vorhandenen Eigenart der näheren Umgebung ergebende Zulässigkeitsmaßstab nicht wesentlich verändert oder enthält er lediglich Festsetzungen nach § 9 Abs. 2a oder Abs. 2b BauGB kann das vereinfachte Verfahren nach § 13 BauGB angewendet werden, wenn:

- die Zulässigkeit von UVP-pflichtigen Vorhaben nicht begründet wird oder Vorhaben nicht zulässig werden, die vorprüfungspflichtig mit erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen nach der Anlage 1 zum UVPG sind und
- Belange des Habitat- oder Vogelschutzes nicht berührt werden.

Da es sich hier lediglich um textliche Ergänzungen zur Art der Ermittlung der Geschossflächenzahl handelt und da die o. g. weiteren Voraussetzungen für das vereinfachte Verfahren vorliegen, kann das vereinfachte Verfahren nach § 13 BauGB für die Änderungen der Bebauungspläne der Heimstättensiedlung W 17.2 bis W 17.9 und W 17.11 hier angewendet werden.

Im vereinfachten Verfahren wird gemäß § 13 Abs. 3 von der Durchführung einer Umweltprüfung, von der Erstellung eines Umweltberichtes, sowie von der zusammenfassenden Erklärung abgesehen. Im vereinfachten Verfahren kann von der

frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen werden.

Zu 2. und 3.:

Die unter Ziff. 2 aufgeführten Bebauungsplanentwürfe (Aushang bzw. Parlis) und die zugehörigen Begründungen (**Anlage 2 bis 10**) wurden erarbeitet.

Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB der o.g. Bebauungsplanentwürfe zur Änderung der Bebauungspläne der Heimstättensiedlung mit den zugehörigen Begründungen erfolgt nach vorheriger öffentlicher Bekanntmachung im Darmstädter Echo.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden werden gemäß § 4 (2) BauGB parallel zur Offenlage beteiligt.

Die Dezernentin III:

Cornelia Zuschke
Stadträtin

Darmstadt, den 28.05.2015
III/61.2 ha NSt. 2112
III/61.1 jp NSt. 2609