



Eingang Magistrats- geschäftsstelle: 16.05.2007	an den Magistrat ☐ zur Kenntnis ☒ zur Beschlussfassung	Beteiligt vor Magistratsbeschlussfassung: ☐ OBW bei abschl. Beschluss- fassung Magistrat
Dezernat VI Amt: Stadtplanungsamt	an die Stadtverordnetenversammlung ☐ OBW zur Befassung ☐ zur Kenntnis ☒ zur Beschlussfassung ☐ zur abschließenden Beschluss- fassung Fachausschuss	
Verteiler: II VI 30 61 Stvv BE	Tagesordnung: ☒ I ☐ II	Vorlage-Nr. 2007/0269 Magistratsbeschluss-Nr. 343

Betreff: Bebauungsplan E 54 - Am Steinern Kreuz - (Aufstellungsbeschluss und Veränderungs-sperre)

Vorlage vom: 02.05.2007

Beschlussvorschlag:

1. Für das Gebiet beiderseits der Straßen „Am Haselberg“ (Nr. 2 - 18), „Am Kirschenhang“ (Nr. 1 - 12) und „Am Steinern Kreuz“ (Nr. 2 – 63), zwischen der Heinrich-Delp-Straße (Nr. 241 und 241A) und der Straße „Auf der Marienhöhe“, sowie für die Grundstücke „Auf der Marienhöhe“ Nr. 2 – 27 ist ein Bebauungsplan im Sinne des § 30 BauGB aufzustellen, mit dem Ziel, den Gebietscharakter und die hohe Wohnqualität zu erhalten und Fehlentwicklungen zu verhindern.
2. Für das vorgenannte Gebiet wird zur Sicherung der Planung die anliegende Satzung über eine Veränderungssperre gemäß § 14 BauGB erlassen.

Anlagen: Übersichtsplan des Geltungsbereichs E 54
 Entwurf einer Satzung über die Veränderungssperre "Am Steinern Kreuz"

Beschluss des Magistrats vom 30.05.2007

Der Vorlage wird zugestimmt.

Begründungsseite zur Magistratsvorlage VI vom 02.05.2007:

Für das Wohngebiet Am Steinern Kreuz, am östlichen Rand der Villenkolonie in Eberstadt gelegen, wurde in den sechziger Jahren ein Bebauungsplan aufgestellt. Der E 11 wurde 1964 rechtskräftig, erwies sich aber im Jahr 1992 – gleichzeitig mit einer Reihe anderer Bebauungspläne, und zwar aufgrund eines Formfehlers in der Hauptsatzung – als unwirksam. Seitdem ist § 34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile) Beurteilungsgrundlage bei Bauanträgen und Voranfragen. In der letzten Zeit hat sich zunehmend gezeigt, dass diese Rechtsgrundlage nicht ausreicht, um die städtebauliche Entwicklung in diesem Gebiet im Sinne einer Erhaltung der hohen vorhandenen Wohnqualität zu steuern. Es handelt sich um ein privilegiertes Wohngebiet am Rand einer landschaftlich sehr reizvollen Umgebung mit teilweise noch großen, locker bebauten Grundstücken und großem Grünanteil.

Nach vermehrten Grundstücksverkäufen, Abrissanträgen und Grundstücksteilungen in der letzten Zeit machen die Planungen für diese Grundstücke die Tendenz zu einer zunehmenden Verdichtung deutlich. Gegen eine maßvolle Verdichtung ist städtebaulich nichts einzuwenden. Das vertretbare Maß soll aber nach neueren Planungen teilweise überschritten werden. Dies kann mit § 34 BauGB nicht verhindert werden.

Daher wird die Aufstellung eines Bebauungsplans notwendig mit dem Ziel, die hohe Wohnqualität zu erhalten. Dies ist verbunden mit umfangreichen Voruntersuchungen und Grundlagenermittlungen, die nicht kurzfristig erledigt werden können.

Um zu verhindern, dass während der Aufstellung des Bebauungsplans Genehmigungen auf der Grundlage des § 34 BauGB, die den Gebietscharakter negativ verändern würden, erteilt werden müssen, soll eine Veränderungssperre gemäß § 14 BauGB erlassen werden. Da Ausnahmen von der Veränderungssperre zugelassen werden können, wenn überwiegende öffentliche Belange nicht entgegenstehen, wird gewährleistet, dass die Bautätigkeit im Gebiet nicht vollständig verhindert wird. Das Ziel, den Charakter des Gebietes Am Steinern Kreuz zu erhalten, kann aber für den Übergangszeitraum bis zur Rechtskraft des Bebauungsplans mit einer Veränderungssperre am Sichersten erreicht werden.

Das künftige Bauleitplanverfahren ist inhaltlich aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan entwickelt, der für den gesamten Bereich eine Nutzung als Wohnbaufläche vorsieht.

Der Dezernent II

Der Dezernent VI

Wolfgang Glenz
Bürgermeister

Dipl.-Ing. Dieter Wenzel
Stadtrat

Anlagen:

Übersichtsplan des Geltungsbereichs
Entwurf einer Satzung über die Veränderungssperre „Am Steinern Kreuz“

Darmstadt, den 02.05.2007
VI/61.3 ks/ci Nst. 2607
VI/61.4 zim Nst. 2603