



Eingang Magistrats- geschäftsstelle: 25.01.2007	an den Magistrat ☐ zur Kenntnis ☒ zur Beschlussfassung	Beteiligt vor Magistratsbeschlussfassung: ☐ OBW bei abschl. Beschlussfassung Magistrat
Dezernat VI Amt: Stadtplanungsamt	an die Stadtverordnetenversammlung ☐ OBW zur Befassung ☐ zur Kenntnis ☒ zur Beschlussfassung ☐ zur abschließenden Beschluss- fassung Fachausschuss	
Verteiler:	Tagesordnung: ☐ I ☐ II	Vorlage-Nr. 2007/0061 Magistratsbeschluss-Nr.

Betreff: Bebauungsplan K 2.3 - Gruberstraße Nord - (Satzungsbeschluss)

Vorlage vom: 19.01.2007

Beschlussvorschlag:

1. Die zum offengelegten Entwurf des Bebauungsplans K 2.3 vorgebrachten Anregungen und Hinweise der/des
 - 1.1 Sechs anerkannten Naturschutzverbände im Landkreis Darmstadt-Dieburg, gemeinsam vertreten durch Herrn Dr. Helmut Wolf, Pommernstraße 13, 64297 Darmstadt,
 - 1.2 Privatperson 1

werden im Sinne der jeweiligen Stellungnahme berücksichtigt/nicht berücksichtigt.
2. Der Bebauungsplan K 2.3 – Gruberstraße Nord–
für das Gebiet zwischen der Nordgrenze des Grundstücks Gemarkung Arheilgen, Flur 19, Flurstück Nr. 302 einer Linie in 7,5 m Abstand zur Westgrenze des Grundstücks Flurstück Nr. 301/5, der Böschungskante entlang des Fußweges am Ruthsenbach und einer Linie im Abstand von 5 m zur Ostgrenze des Grundstücks Gemarkung Arheilgen, Flur 19, Nr. 301/1
wird zur Satzung beschlossen.

Anlagen: Begründung zum Bebauungsplan K 2.3

Beschluss des Magistrats vom



Begründungsseite zur Magistratsvorlage VI vom 19.01.2007:

Das Gebiet des Bebauungsplans K 2.3 ist im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt. Es liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes K 2, der für die hier betroffenen privaten Grundstücksflächen Reines Wohngebiet (WR) ausweist. Der Bebauungsplan K 2 lässt auf den hier beplanten Grundstücksflächen zwar eine Baumöglichkeit zu, das mögliche Bauvolumen ist jedoch im Verhältnis zur Grundstücksfläche recht klein. Eine Bebauung ist unter diesen Voraussetzungen nicht möglich. Ein langfristiger Verzicht auf eine Bebauung erscheint bei Abwägung der öffentlichen und privaten Interessen nicht vertretbar, zumal hier in attraktiver Lage Wohnraum geschaffen werden kann. Der Bebauungsplan sieht nunmehr ein bauliches Konzept vor, das eine höhere Ausnutzung bei gleichzeitig verträglicher Einpassung in den Landschaftsraum des Ruthsenbachgrünzuges erlaubt.

Die Stadtverordnetenversammlung hat in Ihrer Sitzung am 14.10.2004 beschlossen, für den vorliegenden Bereich einen Bebauungsplan im Sinne des § 30 BauGB aufzustellen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 21.10.2004 im Darmstädter Echo und in der Südhessen Woche bekannt gemacht.

Nach dem Beschluss durch den Magistrat vom 15.09.2004 wurde die öffentliche Unterrichtung der Bürger nach Bekanntmachung im Darmstädter Echo und der Südhessen Woche am 23.09.2004 in der Zeit vom 23.09.2004 bis einschl. 25.10.2004 durchgeführt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden am 24.09.2004 gem. § 4 (1) BauGB von der Aufstellung des Bebauungsplans unterrichtet.

Am 19.09.2006 hat die Stadtverordnetenversammlung die Offenlage des Entwurfs zum Bebauungsplan und der dazugehörigen Begründung beschlossen. Die Offenlage erfolgte nach öffentlicher Bekanntmachung im Darmstädter Echo am 30.09.2006 in der Zeit vom 09.10. bis 09.11.2006. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden am 04.10.2006 gemäß § 3 (2) BauGB über die Offenlage informiert und gemäß § 4 (2) BauGB um Stellungnahme gebeten.

Zu 1.:

Im Rahmen der Offenlage und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden folgende Anregungen und Hinweise vorgebracht:

Anregungen:

Stellungnahme:

Sechs anerkannte Naturschutzverbände im Landkreis Darmstadt-Dieburg, gemeinsam vertreten durch Herrn Dr. Helmut Wolf,
Pommernstraße 13, 64297 Darmstadt
(Schreiben vom 30.10.2006):

Unter Punkt 6.3.6 der Begründung (Landschaft) wird ausgeführt, dass die geplante Bebauung sich negativ auf das Landschaftsbild auswirke und dass dringend Maßnahmen nötig seien, um diesen Eingriff in die

Die Bewertung des Umweltberichtes ist in der Begründung abgehandelt. Dort wird festgestellt, „dass durch die getroffenen landschaftsplanerischen Festsetzungen innerhalb des Planes eine weitgehende

...

Erholungslandschaft zu minimieren. Die nötigen Maßnahmen seien zu benennen.

4

Kompensation des vorbereiteten Eingriffs in Natur und Landschaft erreicht wird“. Zu diesen Festsetzungen gehört insbesondere die Anlage eines 3 m breiten, mit Gehölzen zu bepfanzenden Schutzstreifens entlang der Grundstücksgrenze am Rand der öffentlichen Grünfläche.

Privatperson 1

(Schreiben vom 01.11.2006):

Es wird die Ausweitung des Geltungsbereiches auf die Grundstücke 306/1, 303, 304 und 302 mit einem Maß der baulichen Nutzung GRZ=0,4 gefordert.

Es sei nicht verständlich, dass für einen stadteigenen Konzern (Eigentümer Flurstück 301: HEAG / Entega) eine bessere Ausnutzung und Teilbarkeit des Grundstückes durch den B-Plan K 2.3 hergestellt werden soll, als für die benachbarten Grundstücke.

Es trete eine offenbar nicht beabsichtigte Härte für die o. g. Nachbargrundstücke ein, die vermieden werden müsse.

Die Ermöglichung der Bebaubarkeit der Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist Anlass der Planung. Für eine Ausweitung der Planung auf bebaute Nachbargrundstücke besteht aus Sicht der Stadt keine Planungserfordernis.

Zu 2.:

Der Bebauungsplan K 2.3 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 K 2.3

...

Zu den Sitzungen wird ausgelegt bzw. aufgehängt:

- Bebauungsplan K 2.3

Vorab werden übersandt:

- Akten (z. Hd. des Berichterstatters)
- 14 Exemplare des Bebauungsplans K 2.3 für die Fraktionen der Stadtverordnetenversammlung

Darmstadt, den 19.01.2007

VI/61.4 re Nst. 2809