



Eingang Magistrats- geschäftsstelle: 17.04.2008	an den Magistrat ☐ zur Kenntnis ☒ zur Beschlussfassung	Beteiligt vor Magistratsbeschlussfassung:
Dezernat VI Amt: Stadtplanungsamt	an die Stadtverordnetenversammlung ☐ OBW zur Befassung ☐ zur Kenntnis ☒ zur Beschlussfassung ☐ zur abschließenden Beschluss- fassung Fachausschuss	Grünflächen- und Umweltamt ☐ OBW bei abschl. Beschluss- fassung Magistrat
Verteiler:	Nichtöffentlich: ☐	Vorlage-Nr. 2008/0173 Magistratsbeschluss-Nr.

**Betreff: Bebauungsplan E 16.2 - Rübezahlweg Südwest - zur teilw. Änderung des Bebauungs-
plans E 16 (Offenlagebeschluss)**

Vorlage vom: 10.04.2008

Beschlussvorschlag:

1. Die zur Darlegung der Ziele und Zwecke des Bebauungsplans E 16.2 – Rübezahlweg Südwest – im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB, vorgebrachten Stellungnahmen der/des
 - 1.1 Regierungspräsidium Darmstadt, Wilhelminenstraße 1-3, 64283 Darmstadt, vom 13.07.2006,
 - 1.2 Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Schloss/Glockenbau, 64283 Darmstadt, vom 29.06.2006,
 - 1.3 Sechs Naturschutzverbände, Pommernstraße 13, 64297 Darmstadt, vom 23.06.2006,
 - 1.4 Untere Naturschutzbehörde, Bessunger Straße 125, 64295 Darmstadt, vom 25.07.2006,
 - 1.5 HEAG Südhessische Energie AG, Dornheimer Weg 24, 64293 Darmstadt, vom 05.07.2006,
 - 1.6 Gesundheitsamt der Stadt Darmstadt und des Landkreises Darmstadt-Dieburg, Niersteiner Straße 3, 64295 Darmstadt, vom 06.07.2006,
 werden im Sinne der jeweiligen Stellungnahme berücksichtigt bzw. nicht berücksichtigt.
2. Die zur Darlegung der Ziele und Zwecke des Bebauungsplans E 16.2 – Rübezahlweg Südwest – im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB vorgebrachte Stellungnahme eines Bürgers, wird im Sinne der jeweiligen Prüfung berücksichtigt/nicht berücksichtigt.
3. Dem vorliegenden, entsprechend den Ergebnissen der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange überarbeiteten Entwurf zum Bebauungsplan E 16.2 und der zugehörigen Begründung wird zugestimmt.
4. Der Entwurf und die Begründung zum Bebauungsplan E 16.2 – Rübezahlweg Südwest – sind gem. § 3 (2) BauGB öffentlich auszulegen.

Anlagen: Begründung zum Bebauungsplan E 16.2

Datenschutzrelevante Anlage: ☒

Beschluss des Magistrats vom

Begründungsseite zur Magistratsvorlage 2008/0173 vom 10.04.2008:

Die Stadtverordnetenversammlung hat in Ihrer Sitzung am 01.06.2006 beschlossen, für den Bereich des rechtskräftigen Bebauungsplans E 16 einen Bebauungsplan E 16.2 zu dessen teilweiser Änderung aufzustellen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 16.06.2006 im Darmstädter Echo öffentlich bekannt gemacht.

Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit über die Ziele und Zwecke der Planung wurde nach Bekanntmachung im Darmstädter Echo am 08.06.2006 in der Zeit vom 08.06.2006 bis einschl. 10.07.2006 durchgeführt.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 08.06.2006 gem. § 4 (1) BauGB von der Aufstellung des Bebauungsplans unterrichtet und zur Äußerung bezüglich Umfang und Detaillierungsgrad des Umweltberichts aufgefordert.

Zwecks Abstimmung mit den Nachbargemeinden gem. § 2 (2) BauGB wurden diese mit Schreiben vom 08.06.2006 unterrichtet.

Da das Plangebiet im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Wissenschaftsstadt Darmstadt als Grünland dargestellt ist, ist eine Änderung des Flächennutzungsplans in einem separaten Verfahren durchzuführen.

Zu 1.:

Im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden folgende Stellungnahmen vorgebracht und entsprechend geprüft:

Vorgebrachte Stellungnahmen:	Prüfung der Stellungnahmen:
1.1 Regierungspräsidium Darmstadt, Wilhelminenstraße 1-3, 64283 Darmstadt (Schreiben vom 13.07.2006): <u>Grundwasser (Wasserversorgung, Grundwasserschutz):</u> Das Plangebiet liege im Einflussbereich des Grundwasserbewirtschaftungsplanes Hessisches Ried. Im Rahmen der Umsetzung seien großflächige Wasseraufspiegelungen möglich, die bei einer künftigen Bebauung berücksichtigt werden müssten. Im Einzelnen seien die Vorgaben des „Grundwasserbewirtschaftungsplanes Hessisches Ried“, mit Datum vom 9. April 1999 festgestellt und veröffentlicht im Staatsanzeiger für das Land Hessen, Nr. 21/1999, S. 1659, zu beachten. Für den Planbereich seien Bemessungsgrundwasserstände ermittelt worden, die im Rahmen der Planung berücksichtigt werden müssten, um Vernässungsschäden zu vermeiden. Die Planung liege in der Zone III des festgesetzten Wasserschutzgebietes der Trinkwasseranlagen der Stadt Darmstadt, Gemarkung Eberstadt. Die entsprechende Verordnung vom 31.01.1986, StAnz. 12/86, S. 0597, sei zu beachten. <u>Bodenschutz:</u> Als Nebenbestimmung sei in die Begründung aufzunehmen:	Der Hinweis wird in den Bebauungsplan übernommen.

- Bei allen Baumaßnahmen, 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 (Dezernat IV/Da 41.5), zu informieren.
- Im Rahmen der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB sind Aussagen zu vorhandenen Altflächen (Altstandorte, Altablagerungen), Altlasten, schädlichen Bodenveränderungen und/oder Grundwasserschäden im Plangeltungsbereich aufzunehmen.

Der Hinweis wird in den Bebauungsplan übernommen.

1.2 Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Schloss/Glockenbau, 64283 Darmstadt (Schreiben vom 29.06.2006):

Zur Sicherung von Bodendenkmälern sei folgender Hinweis auf § 20 HDSchG aufzunehmen:

„Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege, Archäologische Denkmalpflege, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen.“

Der Hinweis wird in den Textteil des Bebauungsplans aufgenommen.

1.3 Sechs Naturschutzverbände, gemeinsam vertreten durch Herrn Dr. Helmut Wolf, Pommernstraße 13, 64297 Darmstadt (Schreiben vom 23.06.2006):

Die Planung könne toleriert werden, solange das kleine Waldstück am westlichen Ende der Straße erhalten bleibe (dies würde die Reduzierung um ein Haus bedeuten) und der intakte Waldsaum nicht angetastet werde. Der Abstand zwischen der geplanten Bebauung -Südseite- zum Waldrand sei bedenklich gering. Obwohl bekannt sei, dass nach dem neuen Hessischen Forstgesetz der früher vorgeschriebene Sicherheitsabstand von 30 m zum Waldrand nicht mehr eingehalten werden müsse, wird doch auf die drohende Gefahr durch umstürzende Bäume bei Stürmen hingewiesen. Es sei zu befürchten, dass der Waldrand auf Drängen der zukünftigen Bewohner nach dem ersten Sturmschaden zurückgenommen werde oder zumindest die hohen Bäume entfernt würden.

Der Wendehammer wurde verkürzt, so dass das kleine Waldstück im Westen weitestgehend unangetastet bleibt.

Die Baugrundstücke grenzen nicht unmittelbar an den Wald, sondern an einen ca. 10 m breiten Ackerlandstreifen an, Da der Waldrand nicht angetastet wird, nimmt die Gefahr von Sturmschäden nicht zu.

1.4 Untere Naturschutzbehörde (Grünflächen- und Umweltamt, Abt. Umwelt)

(Schreiben vom 25.07.2006):

- Der Aussage, dass keine weiteren Ausgleichsmaßnahmen erforderlich sind, könne so nicht gefolgt werden. Der Bestand sei größtenteils Typ 09.220 B (36 Punkte). Eine Eingriffs-/Ausgleichsplanung wird für erforderlich gehalten.
- Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen seien gärtnerisch zu gestalten.
- PKW-Stellplätze seien nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- Flachdächer seien extensiv zu begrünen.
- Je Grundstück sei ein hochstämmiger Obstbaum anzupflanzen.
- Entlang der südwestlichen Grundstücksgrenze (Grenze zu Außenbereich) sei eine Hecke aus heimischen, standortgerechten Laubgehölzen anzupflanzen.
- Eine naturschutzfachliche Bilanzierung nach der Kompensationsverordnung sei zu erstellen.

Die Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung ergab ein geringfügiges Defizit. Folgende Festsetzungen in Bezug auf Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen wurden unter Punkt II. im Bebauungsplanentwurf hinzugefügt:

1. Flächen für die Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern: Auf den Grundstücksfreiflächen an den Südostgrenzen der Grundstücke ist eine mindestens zweireihige geschlossene Laubgehölzbepflanzung aus einheimischen und standortgerechten Bäumen und Sträuchern zu pflanzen. Sträucher müssen eine Mindestgröße von 2 m erreichen.
2. Zu begründende private Grundstücksflächen: Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind mit Ausnahme der Zufahrten zu Garagen sowie notwendiger Zuwege und Terrassen als Grünflächen anzulegen. Mindestens 50 % dieser Flächen sind mit einheimischen und standortgerechten Laubbäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Die in Punkt II.1 festgesetzten Anpflanzungen können auf den oben festgesetzten Bepflanzungsanteil angerechnet werden.
3. Flächenbefestigung und Versickerung von Dachflächen und Oberflächenwasser: Zufahrten für Garagen sowie sonstige befestigte Flächen für Wege und Terrassen dürfen ausschließlich mit wasserdurchlässigen Materialien befestigt werden. Zulässig sind Rasengittersteine, Schotterterrassen, wassergebundene Decken oder vergleichbare Systeme. Niederschlagswasser, auch von den Dachflächen, soll auf den Baugrundstücken selbst versickert werden.
4. Dachbegrünung: Garagendächer sind als Gründächer auszuführen. Als Ausnahme können auch intensiv mit Rank-Kletterpflanzen begrünte Pergolen zugelassen werden.
5. Fassadenbegrünung: Fassaden von Garagen sind intensiv mit Rank- und Kletterpflanzen zu begrünen.

Über diese Festsetzungen hinaus sind laut Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung keine weiteren Ausgleichsmaßnahmen erforderlich. Die Bilanzierung wird als Anhang der Begründung hinzugefügt.

1.5 HEAG Süd Hessische Energie AG, Dornheimer Weg 24, 64293 Darmstadt (Schreiben vom 05.07.2006):

Bei einer Entwidmung der Wegeparzellen seien die HSE-Betriebsmittel im Grundbuch dinglich zu sichern. Notwendige Kabelumlegungen gingen zu Lasten des Veranlassers bzw. würden nach geltenden Verträgen ge-

Die Anregungen betreffen Maßnahmen im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens.

regelt und seien rechtzeitig mit der HSE abzusprechen.

Bei Anpflanzungsmaßnahmen sei zu den Versorgungsleitungen ein Mindestabstand von 2,5 m einzuhalten. Werde dieser unterschritten, seien die Kabel gegen Wurzeleinwirkung zu sichern oder die Standorte der Bäume dementsprechend zu verschieben.

Es wird beantragt, Leitungs- bzw. Baumschutzmaßnahmen in den planungsrechtlichen Festsetzungen aufzunehmen.

1.6 Gesundheitsamt,

Niersteiner Straße 3, 64295 Darmstadt (Schreiben vom 06.07.2006):

Es wird auf das im Baugebiet liegende Wasserschutzgebiet für die Wassergewinnungsanlagen der Brunnen 1 und 2 der Frankensteinkaserne hingewiesen. Nach § 22 TrinkwV sei die Bundeswehr hier für den Vollzug der TrinkwV zuständig.

Nach der Festsetzung 6.4 und 8.3.2 des Vorentwurfs sei das anfallende Regenwasser der Wege und Zufahrten zu versickern. Dieses sei nach § 3 Abs. 1b) der Verordnung zur Festsetzung von Wasserschutzgebieten für die Wassergewinnungsanlagen der „Brunnen 1 und 2“ der Bundesrepublik Deutschland vom 31.01.1986 in der Schutzzone III für das von Straßen und sonstigen Verkehrsflächen abfließende Wasser verboten.

Nach § 3 Abs. 1j) der o.g. Verordnung sei das Abwasser aus dem Gewerbegebiet, das in der Schutzzone III liege, vollständig und sicher hinauszuleiten.

Diese beiden Punkte seien mit der Unteren Wasserbehörde des Landkreises Darmstadt-Dieburg zu klären.

Die Wehrbereichsverwaltung wurde beteiligt.

Die Abstimmung mit der Unteren Wasserbehörde hat ergeben, dass keine Bedenken gegen eine Versickerung bestehen.

Es gibt im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans kein Gewerbegebiet.

Zu 2.:

Folgende Stellungnahme eines Bürgers wurde im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit vorgebracht und entsprechend geprüft:

Vorgebrachte Stellungnahme:

Prüfung der Stellungnahme:

2.1 Bürger 1 (Schreiben vom 07.07.2006):

Die Sachverhalte unter Ziffer 4.2, 4.3, 8.2 und 8.3 des Vorentwurfs seien nicht zutreffend dargestellt.

Zu Ziffer 4.2:

Die Behauptung, dass der vorhandene Waldrand nicht tangiert würde, sei offen-

sichtlich unrichtig.

Der vorhandene Waldrand fiel am Eingang des Rübzahlweges zur Palisadenstraße durch den geplanten Wendehammer an dieser Stelle vollständig weg. Dadurch entstünde ein „randloses Waldstück“, was sich nachteilig auf den angrenzenden Waldbestand auswirken würde. Dies beeinträchtigt den notwendigen Übergang vom freien Gelände zum Hochwald, was sich negativ insbesondere auf die im Waldrand lebenden Tierarten sowie den anliegenden Wald, der den Witterungseinflüssen weit intensiver ausgesetzt sein würde, auswirke. Dadurch steige die Gefahr durch Sturmschäden an diesem Waldstück erheblich, zumal dort eine starke Vorschädigung durch bereits eingetretene Sturmschäden gegeben sei. Eine Wegnahme des Waldrandes an dieser Stelle wird daher abgelehnt.

Zu Ziffer 4.3:

Die im Plan dargestellte Brachwiese sei sehr wohl schutzwürdig. Die vorhandene Artenvielfalt umfasse u.a. diverse Libellenarten und Eidechsenarten einschl. Blindschleichen.

Der tatsächliche ökologische Wert des Brachlands sei offensichtlich nie ermittelt worden. Insbesondere im Frühjahr und Sommer wäre diese Ermittlung von nachhaltiger Bedeutung, da sich die angesprochene Artenvielfalt in diesen Zeiträumen leicht nachweisen lasse.

Der Wegfall der extensiv genutzten Brachwiese würde den Lebensraum dieser Tierarten vernichten, da diese auch auf die Wiese mit ihrem reichhaltigen Nahrungs- und Schutzangebot angewiesen seien. Eine Bebauung würde dieses Biotop zerstören.

Es sei im Übrigen zu erwähnen, dass auf der Wiese zwei alte Kirschbäume vom Eigentümer „entfernt“ worden seien, in Vorausschau auf mögliche genehmigungsrechtliche Probleme.

Die Maße des Wendehammers wurden so verringert, dass der Waldrand nicht tangiert wird.

Der ökologische Wert des Brachlandes wurde inzwischen ermittelt. Die Eingriffs-Ausgleichsbilanz (der Vergleich des laut rechtskräftigem Bebauungsplan Zulässigen mit dem geplanten Eingriff) ergab ein geringfügiges Defizit. Folgende Festsetzungen in Bezug auf Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen wurden unter Punkt II. im Bebauungsplanentwurf hinzugefügt:

1. Flächen für die Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern: Auf den Grundstücksfreiflächen an den Südostgrenzen der Grundstücke ist eine mindestens zweireihige geschlossene Laubgehölzbepflanzung aus einheimischen und standortgerechten Bäumen und Sträuchern anzulegen. Sträucher müssen eine Mindestgröße von 2 m erreichen.
2. Zu begründende private Grundstücksflächen: Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind mit Ausnahme der Zufahrten zu Garagen sowie notwendiger Zuwege und Terrassen als Grünflächen anzulegen. Mindestens 50 % dieser Flächen sind mit einheimischen und standortgerechten Laubbäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Die in Punkt II.1 festgesetzten Anpflanzungen können auf den oben festgesetzten Bepflanzungsanteil angerechnet werden.
3. Flächenbefestigung und Versickerung von Dachflächen und Oberflächenwasser: Zufahrten für Garagen sowie sonstige befestigte Flächen für Wege und Terrassen dürfen ausschließlich mit wasserdurchlässigen Materialien befestigt werden. Zulässig sind Rasengittersteine, Schotterterrassen, wassergebundene Decken oder ver-

gleichbare Systeme. Niederschlagswasser, auch von den Dachflächen, soll auf den Baugrundstücken selbst versickert werden.

4. Dachbegrünung: Garagendächer sind als Gründächer auszuführen. Als Ausnahme können auch intensiv mit Rank-Kletterpflanzen begrünte Pergolen zugelassen werden.
5. Fassadenbegrünung: Fassaden von Garagen sind intensiv mit Rank- und Kletterpflanzen zu begrünen.

Über diese Festsetzungen hinaus sind laut Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung keine weiteren Ausgleichsmaßnahmen erforderlich. Die Bilanzierung wird als Anhang der Begründung hinzugefügt.

Zu Ziffer 8.2:

Der richtig beschriebene hohe ästhetische Wert der gut ausgebildeten Waldrandzone sei gefährdet, da die geplante Bebauung den vorhandenen Waldrand „verbauen“ würde und er nur noch in Randbereichen der Neubebauung zu erkennen wäre. Dies würde auch den Erholungscharakter des angrenzenden Waldes mindern, da die Beeinträchtigungen durch die sehr dicht angrenzende Bebauung nicht zu unterschätzen seien. Der vorhandene Waldrand wäre zukünftig nur etwa 10 Meter von den neuen Wohngebäuden entfernt. Dies sei nicht tragbar.

Zu Ziffer 8.3 / 8.3.1:

Hier von einer Ergänzung der vorhandenen Bebauung im Rübezahweg zu sprechen, sei nicht akzeptabel.

Die dortige Bebauung sei geprägt durch die Weitläufigkeit zwischen den vorhandenen Wohngebäuden. Es würde dem Charakter der Straße nicht entsprechen, auf weniger als 20 % der Fläche der Grundstücke des Rübezahweges vier Wohnhäuser zu errichten, die mehr als 35 % der Bebauung der Straße ausmachen würde. Das Verhältnis zwischen dem derzeitigen Bebauungsgrad und den geplanten Bauten würde sich damit verdreifachen. Dies stelle keine Ergänzung der Bebauung dar, sondern vielmehr eine neuartige Bebauung mit überhöhter Nutzungsdichte im Verhältnis zum bisherigen Bestand.

Da es sich um Einzelgebäude, also Bauten mit seitlichem Grenzabstand und entsprechender Durchlässigkeit handelt und da die zweigeschossigen Gebäude niedriger sind als der Wald, ist der Wald weiterhin gut sichtbar. Der Erholungswald bleibt frei zugänglich.

Es handelt sich um freistehende Einzelbauten, also keine Reihen- oder Doppelhäuser und damit um denselben Gebäudetypus wie in der Umgebung. Im Bereich Rübezahweg/Frankensteiner Str. 147-171 gibt es zahlreiche Wohnhäuser, die wie hier einen Grenzabstand von 3 m aufweisen. Die geplante Bebauung wurde insofern an die vorhandene angepasst.

Zu 3. und 4.:

Gemäß § 3 (2) BauGB wurde der Entwurf zum Bebauungsplan und die dazu gehörende Begründung mit Umweltbericht erstellt. Das weitere Bebauungsplanverfahren richtet sich nach den Vorschriften

...

des Baugesetzbuches (BauGB). Die öffentliche Auslegung des Entwurfs und der zugehörigen Begründung erfolgt nach vorheriger öffentlicher Bekanntmachung.

Der Dezernent III:

Der Dezernent VI:

Klaus Feuchtinger
Stadtrat

Dipl.-Ing. Dieter Wenzel
Stadtrat

Zu den Sitzungen wird ausgelegt bzw. aufgehängt:

- Entwurf des Bebauungsplans E 16.2

Vorab werden übersandt:

- 11 Exemplare des Bebauungsplanentwurfs E 16.2 für die Fraktionen der Stadtverordnetenversammlung
- Akten (z. Hd. des Berichterstatters)

Darmstadt, den 10.04.2008
VI/61.4 ha Nst. 2112