

Magistratsvorlage

Wissenschaftsstadt
Darmstadt



Eingang Magistrats- geschäftsstelle: 18.06.2009	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 Behandlung in Ja Nein öffentl. Sitzung ☒ ☐	☐ OBW bei abschl. Beschlussfassung Magistrat
Verteiler:	Ja Nein Internetfähig ☒ ☐	Vorlage-Nr. 2009/0237 Magistratsbeschluss-Nr.

Betreff: Bebauungsplan N 69 - Martinsviertel Block 22.09 - (Aufstellungs- und Darlegungsbeschluss)

Vorlage vom: 9. 6.2009

Beschlussvorschlag:

1. Für den Bereich des Blocks 22.09 im Sanierungsgebiet „Martinsviertel“ zwischen der Arheilger Straße, der Barkhausstraße, der Eckhardtstraße und der Liebfrauenstraße ist ein Bebauungsplan im Sinne des § 30 BauGB aufzustellen.
2. Der Bebauungsplan wird im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB aufgestellt.
3. Das anliegende Faltblatt "Sanierung Martinsviertel - Planungsvorschlag N 69" wird zur Kenntnis genommen. Es ist der frühzeitigen Erörterung der Sanierung gem. § 137 BauGB bzw. der frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung gem. § 3 (1) BauGB zu Grunde zu legen.
4. Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB erfolgt bei der Stadtbauverwaltung - Stadtplanungsamt - auf die Dauer eines Monats durch Auslegung des unter 3. genannten Faltblattes mit gleichzeitiger Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung. Diese Art und Weise der öffentlichen Unterrichtung ist ortsüblich bekanntzumachen.

Hinweis: Die Punkte 1 und 2 sind von der Stadtverordnetenversammlung zu beschließen, die Punkte 3 und 4 zur Kenntnis zu nehmen.

Anlagen: Faltblatt zum Bebauungsplan N 69

Datenschutzrelevante Anlage: ☐

Beschluss des Magistrats vom

Begründungsseite zur Magistratsvorlage 2009/0237 vom 09.06.2009:

Das Planungsgebiet liegt im nordwestlichen Bereich des Sanierungsgebiets Martinsviertel und hat eine Größe von rund 75 x 75 Metern. In diesem Bereich liegt ein Lebensmittelversorger (Tengelmann) und befinden sich rund 90 Wohnungen in Wohnhäusern unterschiedlichen Alters.

Für den Block 22.09 gelten die im „Rahmenplan für die Sanierung Martinsviertel“ durch Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 29. April 1976 festgelegten Planungs- und Sanierungsziele. Wesentliche Ziele der Sanierung sind die Verbesserung der Wohnqualität und des Wohnumfeldes.

Verwirklicht werden diese Ziele durch

- die Förderung von Gebäudesanierungen mit der dazugehörigen Sozialplanung
- Verkehrsberuhigungsmaßnahmen und die Neugestaltung von Plätzen
- Bebauungspläne, die verbindliches Baurecht schaffen

Die Sanierungsplanung sieht in diesem Bereich keine wesentlichen Änderungen der vorhandenen Nutzungsart oder Nutzungsintensität vor. Die Blockrandbebauung soll im vorhandenen Maßstab erhalten bleiben. Im Blockinnenbereich soll langfristig mehr Freifläche entstehen, d.h. die kleinen Nebengebäude werden planerisch nicht gesichert. Ungeachtet dessen haben alle im Blockinnenbereich vorhandenen Gebäude Bestandsschutz. Es sind im Block keine Neuordnungen geplant, d.h. die Ziele orientieren sich stark an der vorhandenen Blockrandbauung und deren Qualitäten.

Der Schwerpunkt der städtebaulichen Planung in diesem Block liegt in der Sicherung des vorhandenen Lebensmittelmarktes am Standort. Es handelt sich um den einzigen Vollversorger im westlichen Martinsviertel, welcher vor allem für die Bevölkerung ohne Auto eine sehr hohe Bedeutung für die tägliche Versorgung hat. Aus diesem Grund müssen für den südlichen Blockrand auch stadtgestalterische Wünsche gegenüber der Funktionalität eines Einkaufsmarkts zurück stehen. So wäre es aus stadtgestalterischen Gründen zwar nahe liegend, auch nördlich der Liebfrauenstraße eine mehrgeschossige Blockrandbebauung zuzulassen. Dem steht jedoch entgegen, dass eine solche wirtschaftlich darstellbare Wohnnutzung in den oberen Geschossen der Anlass dafür sein könnte, den vorhandenen Einkaufsmarkt zu verdrängen.

Zu 1.:

Die oben beschriebenen Zielsetzungen zur Neuordnung des im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet „Martinsviertel“ gelegenen Blockes 22.09 erfordern die Aufstellung eines Bebauungsplanes im Sinne des § 30 BauGB. Das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes wird durch den Aufstellungsbeschluss eingeleitet, der nach § 2 (1) BauGB ortsüblich bekannt zu machen ist.



Geltungsbereich des Bebauungsplans N 69 (ohne Maßstab):

Zu 2.:

Das Baugesetzbuch bietet die Möglichkeit, ein vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB anzuwenden, wenn:

- durch die Änderung oder Ergänzung eines Bebauungsplans die Grundzüge der Planung nicht berührt werden oder durch die Aufstellung eines Bebauungsplans in einem Gebiet nach § 34 der Zulässigkeitsmaßstab, der sich aus der vorhandenen Eigenart der näheren Umgebung ergibt, nicht wesentlich verändert wird,
- die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht vorbereitet oder begründet wird und
- keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter (Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und Europäische Vogelschutzgebiete) bestehen.

Im vereinfachten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, von dem Umweltbericht nach § 2a und von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 (4) BauGB abgesehen.

Da die vorgenannten Voraussetzungen bei diesem Bebauungsplanverfahren erfüllt sind, kann hier unter Verzicht auf einen Umweltbericht das vereinfachte Verfahren nach § 13 BauGB angewendet werden.

Zu 3.:

Die betroffene Bürgerschaft (Eigentümer und Mieter) wird mit dem anliegenden Falblatt über die Planungsziele informiert. In diesem Informationsblatt werden der Bestand und die

Planungsziele dargestellt. Es wird allen Bewohnern und Grundstückseigentümern im Planungsgebiet zugesandt und die Betroffenen werden um Stellungnahme gebeten. Die in § 137 BauGB vorgeschriebene frühzeitige Erörterung der Sanierung des Blocks 22.09 wird mit der Verteilung dieses Faltblattes an alle Eigentümer und Haushalte in diesem Block eingeleitet. Die Bewohner und Eigentümer werden im Faltblatt auf Informations- und Erörterungsmöglichkeiten im Stadtplanungsamt hingewiesen.

Zu 4.:

Das BauGB schreibt außerdem in § 3 (1) zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung vor, die Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung frühzeitig zu unterrichten und allgemein Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung zu geben.

Hierauf kann im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB zwar verzichtet werden. Da jedoch die frühzeitige Erörterung der Sanierung nach § 137 BauGB ohnehin erfolgt, wird dieser Schritt hiermit verknüpft. Zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgt eine 1-monatige öffentliche Auslegung des Faltblattes in der Stadtbauverwaltung, mit dem zugleich der Öffentlichkeit die Möglichkeit gegeben wird, ihre Wünsche und Einwände im Stadtplanungsamt vorzubringen und zu erörtern. Dies wird ortsüblich bekannt gemacht.

Zusätzlich wird das Faltblatt unter www.stadtplanung.darmstadt.de/bauleitplan zum Herunterladen in das Internet eingestellt.

Parallel werden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 (1) BauGB über die Planung unterrichtet.

Nach Ablauf dieser frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung werden die eingegangenen Anregungen planerisch gewürdigt und der Stadtverordnetenversammlung wird anschließend ein Bebauungsplanentwurf zum Beschluss der Offenlage vorgelegt.

Der Dezernent VI:

Dipl.-Ing. Dieter Wenzel
Stadtrat

Zu den Sitzungen wird aufgehängt/ausgelegt:

Faltblatt " Sanierung Martinsviertel - Planungsvorschlag N 69"

Hinweis: Das Faltblatt liegt in Originalgröße in Farbe bei der Magistratsgeschäftsstelle zur Einsichtnahme aus

Vorab werden übersandt:

11 Exemplare des Faltblattes für die Fraktionen der Stadtverordnetenversammlung

Darmstadt, 09.06.2009
61.4 zim Nst. 2603