

Magistratsvorlage

Wissenschaftsstadt
Darmstadt



Eingang Magistrats- geschäftsstelle: 25.11.2010	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 ☒ ☐	Dezernat I ☐ OBW bei abschl. Beschluss- fassung Magistrat
Verteiler:	Ja Nein Internetfähig ☐ ☒	Vorlage-Nr. 2010/0489 Magistratsbeschluss-Nr.

Betreff: Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 30.10.2008/20/2 zum Antrag vom 16.09.2008 betr. Änderung des Bebauungsplans im Bereich des Marienhospitals

Vorlage vom: 01.11.2010

Beschlussvorschlag:

Der Bericht zum o.g. Antrag wird zur Kenntnis genommen.

Anlagen: Übersichtsplan zu den neu vorgeschlagenen Stellplatzalternativen 1-6

Datenschutzrelevante Anlage: ☐

Beschluss des Magistrats vom

Bericht zur Magistratsvorlage vom 1. November 2010

Die Stadtverordnetenversammlung hat am 30.10.2008 den folgenden Antrag vom 16.09.2008 beschlossen:

„Die Stadtverordnetenversammlung möge beschließen,
- der Magistrat wird beauftragt, nach Lösungen zu suchen, um weitere Parkplätze für Patienten und Besucher des Marienhospitals baurechtlich auf dessen Gelände zu ermöglichen. Hierbei ist auf eine möglichst umweltverträgliche Lösung hinzuarbeiten. Der Erhalt der in der Nachbarschaft des Hospitals befindlichen Kleingartenanlage, ist hierbei zu berücksichtigen.“

Dazu wird folgendes berichtet:

Zu dem o.g. Beschluss der Stadtverordnetenversammlung erfolgte im Juni 2009 ein erster Bericht. In der **Magistratsvorlage Nr. 2009/0214 vom 9.6.2009** wurde die Stellplatzproblematik am Marienhospital umfassend dargestellt. Die im Bebauungsplan S 8 festgesetzte Fläche für den Stellplatzbedarf des Marienhospitals wurde insbesondere von Vertretern des von der Planung betroffenen Gartenbauvereins abgelehnt. Zusammen mit den betroffenen Kleingärtnern, den Vertretern des Marienhospitals, externen Gutachtern und den Fachämtern wurde nach alternativen Lösungen für den dringenden Stellplatzbedarf gesucht. In der Magistratsvorlage vom Juni 2009 wurden sechs alternative Standorte dargestellt. Vier der dargestellten Alternativen konnten aus bereits vorgetragenen Gründen nicht weiter verfolgt werden. Der fünfte Vorschlag, am bestehenden Parkplatz des Polizeipräsidiums eine Parkpalette anzugliedern, scheiterte an dem fehlenden Einverständnis des Grundstückseigentümers ALFUTURA Grundstücksvermietungsgesellschaft mbH & Co. KG. Von den sechs untersuchten Standorten kam daher nur die im Bebauungsplan S 8 festgesetzte Stellplatzfläche in Frage.

Das Fazit der Vorlage vom Juni 2009 lautete wie folgt:

„In der vorliegenden Stellplatzbedarfsstudie belegt das Marienhospital einen Stellplatzmangel von zur Zeit ca. 90 Stellplätzen. ... Nach der umfassenden Prüfung von Stellplatzalternativen auf dem Gelände des Hospitals und im näheren Umfeld liegt zur Zeit kein Standort vor, der den Stellplatzbedarf - auch in Anbetracht eines vertretbaren finanziellen Aufwandes – allein aufnehmen könnte. Eine Aufhebung oder Änderung des Bebauungsplan S 8 mit dem Ziel, die Festsetzung der Flächen für die Stellplatzanlage aufzuheben oder in eine Festsetzung für Flächen für Kleingärten umzuwandeln, kann zur Zeit nicht empfohlen werden. Das Marienhospital ist von so großer Bedeutung für die Öffentlichkeit, dass seine Belange im Rahmen eines Bebauungsplanverfahrens zu berücksichtigen sind. Eine Aufhebung der festgesetzten Stellplatzfläche kann nur erfolgen, wenn realisierbare, d.h. auch vom Aufwand her zumutbare Alternativen vorliegen.“

Am 6. Oktober 2009 bzw. am 24. Juni 2010 wurden ein Antrag und ein Dringlichkeitsantrag an die Stadtverordnetenversammlung gestellt. Beantragt wurde die Aufstellung eines Bebauungsplans „Hospitalgärten“, der die im Bebauungsplan S 8 festgesetzte Fläche für Stellplätze überplanen und durch die Festsetzung von Kleingärten ersetzen sollte. Des Weiteren sollte eine Veränderungssperre beschlossen werden, die es ermöglicht hätte, eingehende Bauanträge bzw. Bauvoranfragen zurückzustellen und auf der Grundlage der geänderten Bebauungsplanziele zu bescheiden. Die Anträge wurden durch Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 29.10.2009 bzw. 29.06.2010 abgelehnt. Allerdings bestand weiterhin der Wunsch, nach Alternativen für die Lösung der Stellplatzproblematik zu suchen um auf die festgesetzte Flächen verzichten zu können.

Im Sommer 2010 wurden weitere Standortalternativen an die Stadtverwaltung herangetragen, Sie wurden beim „**Runden Tisch**“ am **14.7.2010** vorgestellt, an dem unter dem Vorsitz von Stadtrat Dieter Wenzel Vertreter des Gartenbauvereins, des Marienhospitals sowie der Fachämter teilnahmen.

Beim „Runden Tisch“ wurde zugesagt die folgenden sechs Standortalternativen zu prüfen:
(Lageplan siehe Anlage)

- 1. Verlegung des Fuß- und Radwegs „Lossenweg“ nach Norden und Anordnung von Stellplätzen parallel zu der internen Umfahrung des Hospitals (Prüfauftrag der Stadtverordnetenversammlung vom 29. Juni 2010)**

...

2. **Stellplätze auf dem privaten Grundstück: Darmstadt, Flur 23 Nr. 40**
3. **Unterkellerung bzw. Tiefgarage unter die bestehende Stellplatzanlage südlich der Jugendstilvilla am Forellenteich**
4. **Parkpalette statt ebenerdiger Stellplätze im Bereich der im Bebauungsplan S 8 festgesetzten Stellplatzflächen**
5. **Parkpalette auf dem Gelände des Busdepots der HEAG MOBILO**
6. **Parkpalette im Bereich der Kleingärten Ecke Martinspfad/Lossenweg (Vorschlag des Gartenbauvereins im Nachgang zum „Runden Tisch“**

Die Prüfungsergebnisse der Fachämter und die Stellungnahme des Marienhospitals zu den vorgeschlagenen Standorten sind im Folgenden zusammengefasst:

Zu 1.:

Vorgeschlagen wird die Verlegung des Fuß- und Radweges Lossenweg im Bereich des Marienhospitals um mindestens 5 m nach Norden. Entlang der bereits vorhandenen nördlichen Umfahrung des Marienhospitals könnten so ca. 30-35 Senkrechstellplätze angeordnet werden. Dabei wäre ein Eingriff in ca. 10 Kleingärten und eine Aufschüttung erforderlich, um ca. 50 cm Höhendifferenz auszugleichen. Die Grundstücke müssten neu geordnet werden bzw. zwischen Eigenbetrieb Immobilienmanagement Darmstadt (IDA), der Hessischen Landgesellschaft (HLG) und dem Marienhospital getauscht oder verkauft werden. Bei dieser Lösung wäre eine Änderung des Bebauungsplans S 8 erforderlich. Das Bauleitplanverfahren bedingt Verfahrensrisiken und vor allem eine zeitliche Verzögerung, die aus Sicht des Marienhospitals nicht vertretbar ist. Zudem reichen 35 zusätzliche Stellplätze bei Weitem nicht aus um den vorhandenen Bedarf zu decken.

Zu 2.:

Das private Grundstück Darmstadt, Flur 23 Nr. 40 befindet sich im Außenbereich. Für die planungsrechtliche Zulässigkeit einer Stellplatzanlage wäre die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich. Bei der Aufstellung sind Beeinträchtigungen in Natur und Landschaft zu vermeiden, wenn zumutbare Alternativen mit geringerem Eingriff erreichbar sind (§14 u. §15 BNatschG). Naturschutzfachlich sind die Beeinträchtigungen im Bereich der Kleingartenanlage gegenüber dem Außenbereichsgrundstück als wesentlich geringer anzusehen. Die Aufstellung eines solchen Bebauungsplans im Außenbereich ist daher rechtlich nicht durchsetzbar.

Außerdem grenzt das o.g. Grundstück unmittelbar an das bestehende Naturdenkmal Nr. 043 „Gebiet des Forellenteichs“. Eine Beeinträchtigung dieses Naturdenkmals durch eine Erschließungsstraße für eine Stellplatzanlage wird aus Gründen des Naturschutzes abgelehnt. Eine Erschließung durch den denkmalgeschützten Hospitalgarten würde einen Eingriff in den Baumbestand des Parks nach sich ziehen und somit in das Erscheinungsbild und in die Funktion der Parkanlage wesentlich eingreifen. Dies wird von Seiten des Denkmalschutzes abgelehnt. Aus den genannten Gründen kann diese Alternative nicht umgesetzt werden.

Zu 3.:

Der Bebauungsplan lässt Garagen außerhalb der Baugrenzen unter Ziffer 5.2 zu. Die bestehende ebenerdige Stellplatzanlage fasst ca. 35 Stellplätze. Eine eingeschossige Unterkellerung könnte ca. 30 neue Stellplätze schaffen, wenn die Rampenanlagen außerhalb der zur Zeit genutzten Fläche lägen. Dies würde einen weiteren Eingriff in die Parkanlage und den Baumbestand nach sich ziehen. Aufgrund des im Untergrund anstehenden Fels und des erforderlichen Rückbaus von Zisternen und Kabelführungen ist der Bau einer Tiefgarage an dieser Stelle für die Schaffung von lediglich 30 Stellplätzen wirtschaftlich nicht zumutbar, was von Seiten des Marienhospitals ausführlich dargestellt wurde.

Zu 4.:

Der Bebauungsplan begrenzt die Zulässigkeit einer Parkieranlage allein auf die Errichtung von Stellplätzen. Die Errichtung einer Garagenanlage/ Parkpalette ist von dieser Festsetzung nicht gedeckt. Eine Änderung des Bebauungsplans wäre erforderlich, was Verfahrensrisiken birgt und zu zeitlichen Verzögerungen führt, die von Seiten des Marienhospitals abgelehnt werden.

Beim Bau einer Parkpalette ist im Vergleich zu einer ebenerdigen Stellplatzanlage mit einer höheren Lärmbelastung für die angrenzende Wohnbebauung zu rechnen. Eine ebenerdige Stellplatzanlage ohne die bei einer Parkpalette erforderlichen Rampen stellt einen wesentlich geringeren Eingriff in das städtebaulichen Erscheinungsbild dar. Die Kosten für eine Parkpalette liegen im Vergleich zur ebenerdigen Anlage wesentlich höher.

Da beim Bau einer Parkpalette vier der sieben betroffenen Kleingärten beansprucht würden und nur drei Gärten erhalten werden könnten, sind die genannten Nachteile nicht verhältnismäßig.

Zu 5.:

Zu dem Vorschlag, auf dem Gelände des HEAG Busdepots eine Stellplatzanlage für das Marienhospital vorzusehen, wurde schriftlich bei der HEAG MOBILLO um eine Stellungnahme zu diesem Vorhaben gebeten. Mit Schreiben vom 27.9.2010 wurde mitgeteilt, dass die Busabstellhalle statisch nicht für ein weiteres Parkdeck auf dem Dach ausgelegt ist und dass auf der Dachfläche eine Photovoltaikanlage installiert wird, was einer Nutzung als Parkfläche entgegensteht.

Zu 6.:

Die Realisierung einer Parkpalette in der Süd-West-Ecke der Kleingartenanlage widerspricht den Festsetzungen des Bebauungsplans (Grünfläche: Kleingärten). Eine Befreiung würde die Grundzüge der Planung berühren und ist nicht vertretbar. Eine Änderung des Bebauungsplans wäre erforderlich, was Verfahrensrisiken birgt und zu zeitlichen Verzögerungen führt, die von Seiten des Marienhospitals abgelehnt werden. Zudem würde die vorgeschlagene Größe der Fläche würde bei Weitem nicht ausreichen, um den erforderlichen Stellplatzbedarf unterzubringen.

Die Nachteile einer Parkpalette im Vergleich zu einer ebenerdigen Stellplatzanlage wären an diesem Standort noch gravierender, da hier nicht nur der Lössenweg tangiert wäre, sondern auch der Grünzug „Martinspfad“, der im Landschaftsplan als ausgewählte Grünverbindung mit stadtprägender Allee dargestellt ist und eine übergeordnete, fußläufige Verbindung zwischen dem Waldgebiet Ludwigshöhe und den südlichen Stadtteilen ist. Daher ist dieser Standort aus städtebaulichen Gründen nicht vertretbar.

FAZIT:

Nach umfangreicher Untersuchung der bislang vorgeschlagenen Alternativen hat sich keine Lösung gefunden, die sowohl fachrechtlich und städtebaulich vertretbar wäre als auch unter Berücksichtigung des zeitlichen und wirtschaftlichen Aufwands zumutbar wäre. Von daher kann eine Aufhebung oder Änderung des Bebauungsplan S 8 mit dem Ziel, die Festsetzung der Flächen für die Stellplatzanlage aufzuheben oder in eine Festsetzung für Flächen für Kleingärten umzuwandeln, weiterhin nicht empfohlen werden. Eine Aufhebung der festgesetzten Stellplatzfläche kann nur erfolgen, wenn realisierbare, d.h. auch vom Aufwand her zumutbare Alternativen vorliegen.“

Seit Sommer 2010 liegt dem Bauaufsichtsamt der Stadt Darmstadt ein **Bauantrag zur Errichtung einer Stellplatzanlage im Bereich der im Bebauungsplan S 8 festgesetzten Fläche** vor. Der vorliegende Antrag wurde noch nicht abschließend geprüft, da die Unterlagen noch nicht vollständig sind.

Unter der Voraussetzung, dass dem Vorhaben keine öffentlich-rechtlichen Vorschriften entgegenstehen, die im Baugenehmigungsverfahren zu prüfen sind, ist hier die Baugenehmigung zu erteilen. Damit liegt es im Ermessen des Antragstellers, ob er alternative Lösungen weiter verfolgen möchte.

Unabhängig davon wird an dieser Stelle darauf hingewiesen, dass parallel zu dem o. a. Bauantrag auch eine Bauvoranfrage für die Erweiterung des Krankenhauses mit Arztpraxen vorgelegt wurde. Auch dieser Antrag konnte bisher nicht abschließend geprüft werden, da die Unterlagen nicht vollständig sind.

Zwischenzeitlich hat die Domänenverwaltung der Hessischen Landgesellschaft (HLG) den Pachtvertrag mit dem Gartenbauverein Darmstadt 1835 e. v. für die 15 Kleingärten am Marienhospital („Hospitalgärten“) bis zum 30. September 2011 verlängert. Nach Aussage der Domänenverwaltung der Hessischen Landgesellschaft (HLG) wurde dabei folgende Vereinbarung getroffen:

„Falls nach Ablauf der Befristung ein rechtswirksamer Kaufvertrag für die 7 Gärten vorliegt, die vom Marienhospital für die Stellplatzanlage benötigt werden, soll die Anlage aufgeteilt werden. Der ab

1.10.2011 geltende Pachtvertrag soll die 7 betroffenen Gärten dann nicht mehr beinhalten. Im Gegenzug soll er für die 8 Gärten, die nicht von der Planung betroffen sind, auf unbefristete Zeit verlängert werden.“

Für die von der Planung betroffenen sieben Gärten sollen Ersatzgrundstücke zur Verfügung gestellt werden. Sowohl der Gartenbauverein als auch die Domänenverwaltung der HLG verfügen über zukünftig freiwerdende Kleingärten.

Der Dezernent I:

Der Dezernent VI:

Walter Hoffmann
Oberbürgermeister

Dipl.-Ing. Dieter Wenzel
Stadtrat

Anlage:

Übersichtsplan zu den Stellplatzalternativen 1-6

Darmstadt, den 1.11.2010
VI/61.3 fe Nst. 2613[]