

Wissenschaftsstadt Darmstadt 	Magistratsvorlage	Eingang Magistrats- geschäftsstelle: 08.06.2006
Dezernat VI Amt: Stadtplanungsamt	an den Magistrat ☐ zur Kenntnis ☒ zur Beschlussfassung	Beteiligt vor Magistrats- beschlussfassung:
Vorlage-Nr. 2006/0382 Magistratsbeschluss-Nr.	an die Stadtverordnetenversammlung ☐ OBW zur Befassung ☐ zur Kenntnis ☒ zur Beschlussfassung ☐ zur abschließenden Beschluss- fassung Fachausschuss	☐ OBW bei abschl. Beschlussfassung Magistrat
Verteiler:	Internet ☐ ja ☐ nein Tagesordnung ☒ I ☐ II	

Betreff: Bebauungsplan K 9 - Wohnen südlich der Hammelstrift - (Satzungsbeschluss)

Vorlage vom: 01.06.2006

Beschlussvorschlag:

1. Die zum offengelegten Entwurf des Bebauungsplans K 9 vorgebrachten Anregungen und Stellungnahmen der/des
 - 1.1. HSE, Abt. N 320, Frankfurter Straße 100, 64293 Darmstadt vom 26.02.1993 und 07.04.1993
 - 1.2. Regierungspräsidium Darmstadt, Wilhelminenstr. 1-3, 64283 Darmstadt vom 08.04.1993
 - 1.3. Sportverein Blau-Gelb Darmstadt e.V., Hammelstrift 12, 64289 Darmstadt vom 05.01.1993
 - 1.4. Privatperson 1
 - 1.5. Deutsche Telekom AG, Technikniederlassung, Eschborn SBN / UbeW, Postfach 5000, 65756 Eschborn vom 30.03.1993
 - 1.6. Industrie- und Handelskammer Darmstadt, Rheinstraße 89, 64295 Darmstadt vom 09.03.1993
 - 1.7. Untere Naturschutzbehörde beim Grünflächen – und Umweltamt, Abt. Umwelt, Bessunger Str. 125, 64295 Darmstadt vom 08.06.1993

werden im Sinne der jeweiligen Stellungnahme berücksichtigt bzw. nicht berücksichtigt.
2. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans K 9 wird im südlichen Bereich aufgrund des inzwischen in Kraft getretenen Bebauungsplans K 6 bzw. K 6.1 gemäß dem zu den Sitzungen ausgehängten Plan und dem Kartenausschnitt auf der Titelseite der Begründung verkleinert (Anpassung an tatsächlichen Ausbau und Straßenbahnlinie) .
3. Der Bebauungsplan K 9 – Wohnen südlich der Hammelstrift – mit Satzung über die Gestaltung baulicher Anlagen und Landschaftsplan sowie Begründung vom 01.06.2006 wird zur Satzung beschlossen.

Anlagen: Begründung zum Bebauungsplan K 9
--

Beschluss des Magistrats vom

Begründungsseite zur Magistratsvorlage VI vom 01.06.2006:

Die Stadtverordnetenversammlung hat in Ihrer Sitzung am 04.11.1982 beschlossen, für den vorliegenden Bereich einen Bebauungsplan im Sinne des § 30 BauGB aufzustellen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 15.11.1982 im Darmstädter Echo und dem Darmstädter Tagblatt bekannt gemacht.

Der Magistrat hat am 25.04.1990 dem Vorentwurf zum Bebauungsplan K 9 – Wohnen südlich der Hammelstrift – und der Darlegung der Ziele und Zwecke der Planung zugestimmt. Die Darlegung der allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung gemäß § 3 (1) BauGB wurde nach Bekanntmachung im Darmstädter Echo am 07.05.1990 in der Zeit vom 07.05.1990 bis einschl. 07.06.1990 durchgeführt. Die Träger öffentlicher Belange wurden am 18.06.1990 gemäß § 4 (1) BauGB über die Aufstellung des Bebauungsplans unterrichtet.

Am 18.12.1992 hat die Stadtverordnetenversammlung die Offenlage des Entwurfs zum Bebauungsplan und der dazugehörigen Begründung beschlossen. Die Offenlage erfolgte nach öffentlicher Bekanntmachung im Darmstädter Echo am 29.01.1993 in der Zeit vom 08.02.1993 bis 08.03.1993. Die Träger öffentlicher Belange wurden am 26.02.1993 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 Stellungnahmen vorgebracht:

Anregungen und Stellungnahmen:

Abwägung:

- 1.1 **HSE**, Abt. N 320, Frankfurter Straße 100, 64293 Darmstadt
 Vormals: HEAG-Versorgungs-AG, Jägertorstraße 207 (Schreiben vom 26.02.1993 und 07.04.1993):

Die Einwenderin sehe eine Ungleichbehandlung darin, dass ihr im östlichen Bereich des Elsa-Brandström-Weges eine private Grünfläche mit Baumpflanzungen zugewiesen werde, der gegenüber-liegende westliche Straßenbereich (zukünftiger Angrenzer: Bauverein) dagegen als öffentliche Grünfläche ausgewiesen sei.

Es bestehe die Auffassung, dass auf dem Gelände des Wohnstiftes sowie der HEAG-Wohnungen schon sehr großzügig private Grünflächen festgesetzt seien.

Hinzu komme, dass der Gelände-streifen auch noch komplett mit dinglich gesicherten Leitungsrechten festgelegt werden soll. Im Rahmen des Umlegungsverfahrens würde der

Die Festsetzungen wurden in einem Teilbereich geändert, und zwar private Grünflächen in öffentliche Verkehrsflächen. Hierzu wurde eine eingeschränkte Beteiligung gemäß § 3 (3) BauGB in Verbindung mit § 13 BauGB durchgeführt.

Das Umlegungsverfahren wurde eingestellt, da eine privatrechtliche Realisierung durch Verträge zwischen der Wissenschaftsstadt Darmstadt, dem

Einwenderin bei einer Fläche von 700 qm der volle Zuteilungswert von 500,00 DM/qm berechnet.

Gegen die Festsetzungen des Umlegungsplanes "Hammelstrift / Jägertorstraße" habe die Einwenderin Widerspruch eingelegt.

Am 07.04.1993 beantragte die Einwenderin eine Stromversorgungsfläche, die Darstellung der Kabel und eine zusätzliche Trafostation. Kabel- und Baumschutzmaßnahmen seien in den planungsrechtlichen Festsetzungen aufzunehmen.

Bauverein und der HSE erfolgte.

Das Gebiet ist bereits bebaut. Änderungen der Festsetzungen sind nicht notwendig.

1.2 Regierungspräsidium Darmstadt,
Wilhelminenstr. 1-3, 64283 Darmstadt
(Schreiben vom 08.04.1993):

Das Regierungspräsidium Darmstadt teilt am 08.04.1993 mit, dass geprüft werden solle, ob das ermittelte Ausgleichsdefizit kompensiert werden könne. Es wäre besonders ein Gesamtlandschaftsplan gefragt.

Im Gebiet selbst wurden erhebliche Anstrengungen unternommen, das ermittelte Ausgleichsdefizit zu kompensieren. So verblieb bei den privaten Baumaßnahmen lediglich ein Defizit von 14.000 Punkten. Ein vollständiger Ausgleich war, wie auch in der Begründung dargestellt, nicht möglich.

Eine umfassende Eingriffs- und Ausgleichsbilanz für die Gesamtstadt ist im Landschaftsplan 2004 geregelt.

1.3 Sportverein Blau-Gelb Darmstadt e.V.,
Hammelstrift 12, 64289 Darmstadt
(Schreiben vom 05.01.1993):

Es wird Einspruch erhoben, da die geplante Wohnbebauung ohne ausreichenden Lärmschutz eine weitere Einschränkung des künftigen Sportbetriebes bewirken könnte.

Die vom Sportbetrieb ausgehenden Lärmemissionen wurden in einer Reihe von gutachterlichen Stellungnahmen untersucht, in denen die künftige Lärmbelastung prognostiziert und Maßnahmen vorgeschlagen werden. Die inzwischen realisierten Maßnahmen reduzieren die möglichen künftigen Lärmbelastungen so weit, dass ein Nebeneinander von Wohnen und Sport vertretbar und planungsrechtlich unbedenklich ist.

- Zwischen Sportgelände und Wohnbebauung ist ein ab-

...

schirmendes Bauwerk festgesetzt, so dass Überschreitungen der zulässigen Richtwerte der 18. Verordnung zur Durchführung des Bundesimmissionsschutzgesetzes nur die Obergeschosse in Teilbereichen und einige wenige Reihenhäuser betreffen.

- Die Gebäude am Westrand sind so angeordnet, dass geschützte Bereiche entstehen.
- Die Spielfelder sind gemäß Entwurf zum Bebauungsplan K 8.1 so angeordnet, dass die lautesten Lärmquellen den größten Abstand zur Wohnbebauung haben.
- In einem Vertrag mit dem Sportverein Blau-Gelb sind die Betriebsbedingungen für den Sportbetrieb so geregelt, dass die auftretenden Überschreitungen der Richtwerte beim Normal-betrieb geringfügig sind.

Die verbleibenden Überschreitungen sind akzeptabel, zumal der Bebauungsplan zusätzlich den Einbau von Lärmschutzfenstern in bestimmten Bereichen festsetzt und vertragliche Regelungen zu den sogenannten "seltenen Ereignissen" enthält, an denen Richtwertüberschreitungen zugelassen werden können. Trotz der vorgesehenen Maßnahmen, die auch in der Begründung dargestellt sind, können Klagen von künftigen Anwohnern ebenso wie Konsequenzen für den Sportbetrieb nicht ausgeschlossen werden.

1.4 Privatperson 1

(Schreiben vom 07.12.1992):

Die Unterzeichner sprechen sich gegen die Umwidmung des Bereichs zwischen Kranichsteiner Straße und Hammelstrift zum Gewerbegebiet aus. Es sei nicht gerechtfertigt, die Wohnbebauung auf selbst gesteckte enge Grenzen zurückzudrängen.

Durch die Entwicklung der letzten Jahre ist die Anregung überholt. In dem angesprochenen Gebiet wird auf der Rechtsgrundlage des Bebauungsplans K 6.1 Wohnungsbau entwickelt. Der rechtskräftige Bebauungsplan wird derzeit durch den Bebauungsplan K 6.1.2 geändert. Damit werden auch die letzten noch verbliebenen und bislang nicht bebauten Flächen für gewerbliche

Die Wärmeengewinnung durch passive Sonnennutzung bei der Auslegung der Heizleistung der Heizungszentrale sei durch die Beschattung gefährdet. Bei der bestehenden Planung des K 9 würde den Baukörpern mit Sonnenkollektoren die Grundlage entzogen.

Es müsse möglich sein, bei einer ökologisch nicht besonders wertvollen Ackerfläche eine ausgeglichene Eingriffs-/Ausgleichsbilanz zu erreichen.

Die Parkdeckanlage in ihrer Anbindung an die Elisabeth-Selbert-Straße sei nicht gesichert und somit die Voraussetzung für die Genehmigung nicht gegeben. Für absehbare Zeit sei nur die Erschließung des Baugebietes von der Hammelstrift aus möglich, da ansonsten die Abwasserrohre verlegt werden müssten, wofür ein Planfest-stellungsverfahren notwendig wäre. Die Hammelstrift würde durch die Konzentration des ruhenden Verkehrs massiv belastet - Lärm, Emissionen und Unfallgefahren würden stark wachsen.

Der Ausgleich der Eingriffs-/Ausgleichsbilanz wäre nur durch die ökologische Nutzung einer größeren Fläche zu erreichen.

Bei Verzicht des ersten Baukörpers des Geschosswohnungsbaus direkt an der Hammelstrift stünde ausreichende Fläche zur Verfügung und ergäbe keine Probleme mit der Beschattung.

Es müsse eine Verpflichtungs-erklärung im Bebauungsplan erfolgen, in dem der Bau der Elisabeth-Selbert-Straße für spätestens 1994 verbindlich festgeschrieben würde.

Nutzung in Wohnbauflächen umgewandelt.

Die gegebene Verschattung ist zumutbar. Weitere Verbesserungen wären nur durch zusätzlichen Verzicht auf Wohnraum zu erreichen gewesen. Dies ist im Hinblick auf den Wohnraumbedarf nicht akzeptabel.

Eine ausgewogene Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung war nicht zu erreichen, wie in der Begründung dargestellt.

Die Erschließung des Parkdecks erfolgt von Norden über die Hammelstrift, von Süden über die Elisabeth-Selbert-Straße. Die Elisabeth-Selbert-Straße stellt die Verbindung zur Jägertorstraße her.

Die damit verbundenen zusätzlichen Belastungen der Hammelstrift durch fließenden Verkehr sind geringfügig und zumutbar. Mehrbelastungen durch zusätzlichen ruhenden Verkehr sind mit der Erschließung des Parkdecks nicht verbunden.

Eine entsprechende Fläche steht nicht zur Verfügung.

Ein Verzicht auf den ersten Baukörper des Geschosswohnungsbaus hätte einen erheblichen Verlust an Wohnfläche zur Folge gehabt. Dies ist in Anbetracht der geringfügigen zusätzlichen Verschattung nicht vertretbar.

Das Baugesetzbuch lässt eine solche Erklärung im Bebauungsplan nicht zu. Zudem ist die Straße zwischenzeitlich als Baustraße fertiggestellt.

Erhard-Anlage 2 - 8, Frankfurt
(Schreiben vom 30.03.1993):

Es wird darauf hingewiesen, dass zur fernmeldetechnischen Versorgung des Planbereichs die Verlegung neuer Fernmeldeanlagen erforderlich sei.

Die Verlegung ist im Zuge der Bebauung erfolgt.

1.6 **Industrie- und Handelskammer**

Darmstadt, Rheinstraße 89, 64295

Darmstadt (Schreiben vom 09.03.1993):

Es wird auf die Stellungnahme vom 05.07.1990 verwiesen. Hier wurde darum gebeten, die Fläche des K 9 nicht als allgemeines Wohngebiet, sondern als Mischgebiet für die Ansiedlung nicht störender Betriebe auszuweisen. Der Bedarf an Standorten in Darmstadt sei für Betriebe solcher Art groß. Außerdem bestehe ein Mangel an gewerblicher Fläche.

Das Gebiet ist inzwischen bebaut. Die Ausweisung als Wohngebiet entspricht einer Auflage des Regierungspräsidiums. Sie steht darüber hinaus in Übereinstimmung mit den Ausweisungen des Regionalen Raumordnungsplans und des Flächennutzungsplans der Wissenschaftsstadt Darmstadt.

1.7 **Untere Naturschutzbehörde** beim Grünflächen – und Umweltamt, Abt. Umwelt (vormals Umweltamt), Bessunger Str. 125, 64295 Darmstadt (Schreiben vom 08.06.1993):

Die AG Bebauungspläne der UNB regt an, den Trompetenbaum aus der Pflanzliste zu streichen und durch standortgerechte Gehölze zu ersetzen.

Der Trompetenbaum wurde aus der Pflanzliste gestrichen.

Zu 2.:

Der Bebauungsplan wurde dann, nachdem Baugenehmigungen nach § 33 BauGB im Vorgriff auf die Rechtskraft des Bebauungsplans erteilt worden waren, nicht weiter verfolgt. Zwischenzeitlich wurde der angrenzende Bebauungsplan K 6, später dessen Nachfolger K 6.1 und die Ergänzung K 6.1.1 rechtskräftig.

Das aus dem Geltungsbereich herausgenommene Teilgebiet ist durch die vorgenannten Bebauungspläne inzwischen in aktuellerer Form überplant und enthält u.a. die zwischenzeitlich errichtete Straßenbahnlinie nach Kranichstein. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans K 9 kann daher im Süden etwas reduziert werden, um keine Überlappung mit rechtskräftigen Bebauungsplänen zu schaffen.

Zu 3.:

Der Bebauungsplan K 9 ist nach § 10 BauGB als Satzung zu beschließen; er wird danach durch öffentliche Bekanntmachung in Kraft gesetzt.

Der Satzungsbeschluss dieses Bebauungsplanes erfolgt auch deshalb, weil die Übergangsregelung des Baugesetzbuchs 2004 für Pläne, die vor dem 20.07.2004 begonnen wurden, am 20.07.2006 endet. Danach könnte der Plan nicht mehr ohne Umweltbericht zur

Satzung beschlossen und in Kraft gesetzt werden, was faktisch einem Neubeginn des Verfahrens gleichkäme. Es besteht jedoch lediglich die Absicht, die im Vorgriff auf den hier zu beschließenden Plan seinerzeit erfolgte und abgeschlossene Bebauung planungsrechtlich abzusichern und damit auch unerwünschten Veränderungen vorzubeugen.

Der Dezernent VI:

Dipl.-Ing. Dieter Wenzel
Stadtrat

Anlage:

- Begründung zum Bebauungsplan K 9

Zu den Sitzungen werden ausgelegt bzw. aufgehängt:

- Bebauungsplan K 9
- Akten (z. Hd. des Berichterstatters)
- 14 Exemplare des Bebauungsplans K 9 für die Fraktionen der Stadtverordnetenversammlung

Darmstadt, den 01.06.2006
VI/61.4 zim Nst. 2603