



Eingang Magistrats- geschäftsstelle: 15.12.2006	an den Magistrat ☐ zur Kenntnis ☒ zur Beschlussfassung	Beteiligt vor Magistratsbeschlussfassung: ☐ OBW bei abschl. Beschluss- fassung 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. 2006/0776 Magistratsbeschluss-Nr.

Betreff: Bebauungsplan N 53 - Martinsviertel Block 23.19 - (Satzungsbeschluss)

Vorlage vom: 07.12.2006

Beschlussvorschlag:

1. Die zum offengelegten Entwurf des Bebauungsplans N 53 vorgebrachten Anregungen und Hinweise der/des
 - 1.1 Regierungspräsidium Darmstadt, Wilhelminenstraße 1-3, 64283 Darmstadt vom 01.09.2006
 - 1.2 Handwerkskammer Rhein-Main, Hindenburgstraße 1, 64295 Darmstadt vom 24.08.2006
 - 1.3 Landesamt für Denkmalpflege, Schloss/ Glockenbau, 64283 Darmstadt vom 22.08.2006
 - 1.4 Privatperson 1
 - 1.5 Privatperson 2

werden im Sinne der jeweiligen Stellungnahme berücksichtigt/nicht berücksichtigt.
2. Der Bebauungsplan N 53 – Martinsviertel Block 23.19 – mit Satzung über die Gestaltung baulicher Anlagen sowie Begründung vom 05.12.2006 für das Gebiet zwischen Gutenbergstraße, Taunusstraße, Dieburger Straße und Lichtenbergstraße wird zur Satzung beschlossen.

Anlagen: Begründung zum Bebauungsplan N 53

Beschluss des Magistrats vom



Begründungsseite zur Magistratsvorlage VI vom 07.12.2006:

Die Stadtverordnetenversammlung hat in Ihrer Sitzung am 07.02.2002 beschlossen, für den vorliegenden Bereich einen Bebauungsplan im Sinne des § 30 BauGB aufzustellen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 22.03.2002 im Darmstädter Echo öffentlich bekannt gemacht.

Die frühzeitige Erörterung der Sanierung gem. § 137 BauGB bzw. die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit über die Ziele und Zwecke der Planung wurden nach Bekanntmachung im Darmstädter Echo am 22.03.2002 in der Zeit vom 22.03.2002 bis einschl. 22.04.2002 durchgeführt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden am 22.02.2002 gem. § 4 (1) BauGB von der Aufstellung des Bebauungsplans unterrichtet.

Am 06.07.2006 hat die Stadtverordnetenversammlung die Offenlage des Entwurfs zum Bebauungsplan und der dazugehörigen Begründung beschlossen. Die Offenlage erfolgte nach öffentlicher Bekanntmachung im Darmstädter Echo am 11.07.2006 in der Zeit vom 19.07.2006 bis 19.09.2006. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden am 01.08.2006 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 und Hinweise:

Stellungnahme:

- 1.1 **Regierungspräsidium Darmstadt**, Wilhelminenstraße 1-3, 64283 Darmstadt, (Schreiben vom 01.09.2006):

Aus der Altflächendatei des Hessischen Landesamtes für Umwelt und Geologie sind folgende Informationen über Altflächen, schädliche Bodenveränderungen und/oder Grundwasserschäden, die vom Plangelungsbereich betroffen sind, verfügbar.

Die aufgelisteten Standorte werden als Hinweis zu Altstandorten unter Ziffer IV in den Bebauungsplan N 53 aufgenommen.

411.000.020.001.086

Dieburger Straße 50

Kilian

Foto- u. Mietlabor für Amateurfotografen

06.1976-02.1988

411.000.020.001.083

Dieburger Straße 56

Kümmel

Holz- und Bautenschutz

05.1986-02.1991

411.000.020.001.090

Dieburger Straße 62

Knörnschild

Kraftfahrzeuglackierei

12.1977-04.1985

411.000.020.001.085

Dieburger Straße 64

Mandl

Herstellung von Schalttafeln für die Industrie

11.1971-04.1971

Mandl
Entwurf von Siebdruck-Schablonen, Klei-
noffset-Vervielfältigungen
10.1973-01.1982

411.000.020.001.205
Gutenbergstraße 37
Vogt
Güternahverkehr
01.1971-05.1977

411.000.020.001.198
Gutenbergstraße 43
Langohr
EH mit Gebrauchtwagen, Kfz.-Teilen und
Zubehör
07.1972-11.1990

Als Nebenbestimmung sei in die
Begründung zum Bebauungsplan
aufzunehmen:

- Bei allen Maßnahmen, 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.
- Bei Baugenehmigungsverfahren, die Altflächen, schädliche Bodenveränderungen und/oder Grundwasserschäden betreffen, ist das Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Darmstadt, Dezernat IV/Da 41.5 (zuständige Bodenschutzbehörde), zu beteiligen.
- Im Rahmen der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB seien Aussagen zu vorhandenen Altflächen (Altstandorte, Altablagerungen), Altlasten, schädlichen Bodenveränderungen und/oder Grundwasserschäden im Plangeltungsbereich aufzunehmen:

Die Anregung wird als Hinweis in Ziffer IV des Bebauungsplans N 53 aufgenommen.

Die Anregung wird als Hinweis in Ziffer IV des Bebauungsplans N 53 aufgenommen.

Da es sich um ein vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB handelt, ist eine Umweltprüfung nicht erforderlich, ein Umweltbericht wird nicht erstellt.

Folgende Punkte seien darzustellen:

- Bewertung des Gefährdungspotenzials für die vorgesehene bauliche Nutzung bei Altflächen,
- Erforderliche Untersuchungen vor der Bebauung der Grundstücke aufgrund der vorstehenden Bewertung,
- Auswirkungen auf die vorgesehene bauliche Nutzung bei bereits festgestellten schädlichen Bodenveränderungen und/oder

Grundwasserverunreinigungen,

- Auswirkungen der geplanten baulichen Nutzung auf Sanierungsmaßnahmen der festgestellten schädlichen Bodenveränderungen und/oder Grundwasserverunreinigungen.

Immissionsschutz:

Für die Umweltprüfung seien Angaben zu Lärm, insbesondere Verkehrslärm, zu machen. Hier sei speziell auf die Situation entlang der Dieburger Straße einzugehen. Weiter seien Angaben zu Lufthygiene (Staub/Geruch), Erschütterungen, Licht, Strahlung, Klima und evtl. vorhandene Störfallbetriebe zu machen. Hinsichtlich des Umfangs und des Detaillierungsgrads der Umweltprüfung genüge vorerst eine angemessenen allgemeine, zusammenfassende (qualitative) Form (Textform). Spezielle Untersuchungen, Gutachten oder Ähnliches seien im jetzigen Planungszustand nicht erforderlich.

Da es sich um ein vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB handelt, ist eine Umweltprüfung nicht erforderlich, ein Umweltbericht wird nicht erstellt.

1.2 Handwerkskammer Rhein-Main, Hindenburgstraße 1, 64295 Darmstadt (Schreiben vom 24.08.2006):

Unter der Annahme, dass die geplanten zusätzlichen Stellplätze zu einer Verbesserung im Plangebiet beitragen können, d.h. die Gesamtzahl der im Plangebiet vorhandenen Stellplätze nicht durch darauf folgende Maßnahmen (Parkverbote u.ä.) reduziert würden, habe man keine Einwendungen. Die ohnehin nur sehr eingeschränkten Parkmöglichkeiten für den Kundenverkehr der in der Gutenbergstraße und in der Dieburger Straße angesiedelten Gewerbebetreibenden würden andernfalls noch weiter beschnitten.

Eine Reduzierung von Stellplätzen ist nicht vorgesehen.

1.3 Landesamt für Denkmalpflege, Schloss/Glockenbau, 64283 Darmstadt (Schreiben vom 22.08.2006):

Zur Sicherung von Bodendenkmälern sei ein Hinweis auf § 20 HDschG wie folgt aufzunehmen:

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

Ein entsprechender Hinweis ist bereits unter Ziffer IV im Bebauungsplan N 53 enthalten.

1.4 Privatperson 1, (Schreiben vom 18.09.2006):

...

Die dargelegten Planungsziele ließen sich besser erreichen, wenn neben dem Hintergebäude Gutenbergstraße 37 A auch die Wagenhalle im Hof, die Garagen im Hof und die Mauer rechts zum Nachbarn abgerissen werde.

Die Eigentümer der Gutenbergstraße 37 seien bereit, ihren Teil der Hoffläche an die Stadt zu verkaufen, um die oben genannten Maßnahmen zu ermöglichen.

Im Rahmen der städtebaulichen Sanierung ist der Abriss von Gebäuden etc. als Ordnungsmaßnahme auch auf privaten Flächen möglich. Ein Ankauf ist daher nicht erforderlich.

Im übrigen sind eigentumsrechtliche Fragen sowie Regelungen zu Grundstücksgrenzen nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

1.5 **Privatperson 2**

wendet sich mit Schreiben vom 08.08.2006 gegen folgende Formulierung aus der Abwägung der Anregungen zur Darlegung in der MV Nr. 2006/212 vom 24.05.2006:

Die Einwenderin ergänzte ihre Stellungnahme am 04.06.2002 telefonisch dahingehend, die Fläche mit den Mitunterzeichnenden zu erwerben und den Bewohnern in der Nachbarschaft zur Verfügung zu stellen, und bittet um folgende Richtigstellung:

Sie sei notfalls bereit (bevor dort Parkplätze hinkommen) ein Stückchen von dem Gartenland zu kaufen.

Die Einrichtung von Stellplätzen ist nicht mehr vorgesehen. Die durch den Abbruch des Hinterhauses Gutenbergstr. 37 A frei werdende Fläche soll der Nachbarschaft als Mietergärten gegen eine Pachtzahlung zur Verfügung gestellt werden.

Zu 3.:

Der Bebauungsplan N 53 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 N 53 vom 07.12.2006

Zu den Sitzungen wird ausgelegt bzw. aufgehängt:

- Bebauungsplan N 53

Vorab werden übersandt:

- Akten (z. Hd. des Berichterstatters)
- 14 Exemplare des Bebauungsplans N 53 für die Fraktionen der Stadtverordnetenversammlung

Darmstadt, den 07.12.2006
VI/61.4 zim Nst. 2603