

Magistratsvorlage

Wissenschaftsstadt
Darmstadt



Eingang Magistrats- geschäftsstelle: 20.03.2019	an den Magistrat ☐ zur Kenntnis ☒ zur Beschlussfassung	Beteiligt vor Magistratsbeschlussfassung:
Dezernat III 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. 2019/0079 Magistratsbeschluss-Nr.
Produkt-Nr.: 511020 Kostenstelle: 061-010-1000 Kostenträger: 5110-21 Investitionsnummer: Sachkonto:		

Betreff: Bebauungsplan N 30.1.3 - Lauteschlägerstraße 32 und 36 - (Satzungsbeschluss)

Vorlage vom: 01.03.2019

Beschlussvorschlag:

1. Im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange an der Bauleitplanung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB (Offenlage) gingen die in Anlage 1 zusammengefassten Stellungnahmen ein. Über die eingegangenen Stellungnahmen wird im Sinne der jeweiligen Prüfung (**Anlage 1**) abschließend entschieden.
2. Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zum Bebauungsplan N 30.1.3 gingen die in Anlage 2 zusammengefassten Stellungnahmen ein. Über die eingegangenen Stellungnahmen wird im Sinne der jeweiligen Prüfung (**Anlage 2**) abschließend entschieden.
3. Dem Entwurf zum Bebauungsplan N 30.1.3 mit den im Plan enthaltenen Satzungen über die Gestaltung baulicher Anlagen und zur Schaffung von Anlagen zum Sammeln oder Verwenden von Niederschlagswasser (**Plan wird zu den Sitzungen aufgehängt / ausgelegt**) und der

dazugehörigen Begründung (Anlage 3) wird zugestimmt.

4. Der Entwurf des Bebauungsplans N 30.1.3 - Lauteschlägerstraße 32 und 36 - für das Gebiet auf der nördlichen Seite der Lauteschläger Straße mit den Grundstücken Gemarkung Darmstadt, Flur 2, Flurstücksnummern 1076/1 und 1070/1 (Lauteschlägerstraße 32 und 36) mit den im Plan enthaltenen Satzungen über die Gestaltung baulicher Anlagen und zur Schaffung von Anlagen zum Sammeln oder Verwenden von Niederschlagswasser **(Plan wird zu den Sitzungen aufgehängt / ausgelegt)** wird mit seiner Begründung **(Anlage 3)** zur Satzung beschlossen.

Anlagen:	Anlage 1 Abwägungstabelle Behörden und sonstige TÖB Anlage 2 Abwägungstabelle Öffentlichkeit Anlage 3 Begründung Bebauungsplan N 30.1.3 Bebauungsplan N 30.1.3 (wird zu den Sitzungen aufgehängt/ausgelegt)
-----------------	--

Datenschutzrelevante Anlage:	☒
-------------------------------------	-------------------------------------

Folgekosten:	☐ Ja	☒ Nein
---------------------	-----------------------------	--

Beschluss des Magistrats vom

Begründung zur Magistratsvorlage 2019/0079 vom 01.03.2019:

Das Plangebiet des Bebauungsplans N 30.1.3 liegt im Block 22.32 im ehemaligen Sanierungsgebiet Martinsviertel der Wissenschaftsstadt Darmstadt. Es umfasst die Grundstücke Lauteschlägerstraße 32 (Flurstück Nr. 1076/1) und Lauteschlägerstraße 36 (Flurstück Nr. 1070/3) mit einer Fläche von ca. 1.310 m².

Die Änderung des seit 1988 rechtskräftigen Bebauungsplans N 30.1 ist zur Realisierung einer hinteren Bebauung für die Grundstücke Lauteschlägerstraße 32 und 36 mit je einem zweigeschossigen Wohngebäude erforderlich. Hierzu hat die Stadtverordnetenversammlung am 17.06.2014 einen Aufstellungsbeschluss gefasst und gleichzeitig unter Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB die Offenlage des Planentwurfs N 30.1.3 beschlossen.

Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs N 30.1.3 – Lauteschlägerstraße 32 und 36 und der zugehörigen Begründung (Anlage 1) nach § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte vom 30.06.2014 bis zum 31.07.2014 nach vorheriger öffentlicher Bekanntmachung im Darmstädter Echo. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB parallel zur Offenlage beteiligt.

Aufgrund der Vielzahl und des Umfangs der dabei eingegangenen Anregungen wurde externe Unterstützung bei der Erstellung der Abwägungsvorschläge durch ein Planungsbüro erforderlich. Hierzu wurden die Kosten von den beiden Bauherren übernommen, was durch einen von der städtebaulichen Vertrag nach § 11 BauGB abgesichert wurde, dem die Stadtverordnetenversammlung am 12.05.2016 zugestimmt hat (Vorlagen-Nr. 2016/0152).

Nach Bearbeitung aller eingegangenen Anregungen und Einwendungen wird der Bebauungsplan N 30.1.3 nun zum Satzungsbeschluss vorgelegt.

Der vorliegende Entwurf des Bebauungsplans N 30.1.3 ist das Ergebnis eines planerischen Prozesses mit frühzeitiger Erörterung nach § 137 BauGB, da zum Zeitpunkt der Offenlage für das Plangebiet noch die Sanierungssatzung für das Sanierungsgebiet Martinsviertel galt, sowie von Kontakten mit den direkt Betroffenen. Die Planung orientiert sich am rechtskräftigen Bebauungsplan N 30.1, der auf den benachbarten Grundstücken eine Hinterbebauung zulässt.

Für den Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung N 30.1.3 erfolgt somit eine Anpassung des Baurechts an das bestehende Planungsrecht der umgebenden Grundstücke in Form der Ergänzung eines rückwärtigen Baufensters in 2. Reihe. Ein rückwärtiges Baufenster war bereits im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans N 30.1 vorgesehen, wurde jedoch auf Wunsch der damaligen Grundstückseigentümer speziell auf diesen Grundstücken nicht festgesetzt.

Die im Bebauungsplan dargestellte Hinterbebauung passt sich nicht nur in die nachbarschaftlichen bestehenden Bebauungsstrukturen ein, vielmehr wird durch den vorliegenden Bebauungsplanentwurf eine Anpassung der in der Nachbarschaft bereits vollzogenen Verdichtung vorgenommen. Durch die geplante Wohnbebauung im Block wird die Wohnnutzung gestärkt.

Kernpunkte der Diskussion mit den Beteiligten war dabei die vermutete Verschattung des dahinterliegenden Passivhauses Lauteschlägerstraße 30a, die durch ein entsprechendes, von der Stadt beauftragtes Gutachten relativiert werden konnte. Vor der Offenlage ist bereits aufgrund der im Rahmen der Vorgespräche und der in der frühzeitigen Beteiligung im Rahmen der Sanierung vorgebrachten Anregungen, Bedenken und Hinweise eine Anpassung der Planung hinsichtlich des nördlichen Abstandes zur Grundstücksgrenze des Passivhauses Lauteschlägerstraße 30a (von 3,0 m auf 6,5 m), der Tiefe des Baufensters (Reduzierung von 15 m auf 12 m) sowie der maximal zulässigen Gebäudehöhe erfolgt.

Der Inhalt des Bebauungsplanentwurfs wurde nach der Offenlage inhaltlich nicht mehr verändert.

Zu 1.:

In **Anlage 1** wurden die im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen zusammengefasst und geprüft.

Zu 2.:

In **Anlage 2** wurden die im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen zusammengefasst und geprüft.

Zu 3. und 4.:

Der Entwurf des Bebauungsplans N 30.1.3 - Lauteschlägerstraße 32 und 36 – (**wird zu den Sitzungen aufgehängt/ausgelegt**), und die im Plan enthaltenen Satzungen über die Gestaltung baulicher Anlagen und zur Schaffung von Anlagen zum Sammeln oder Verwenden von Niederschlagswasser, sind mit der Begründung zum Bebauungsplan (**Anlage 3**) gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung zu beschließen.

Der Bebauungsplan N 30.1.3 - Lauteschlägerstraße 32 und 36 – wird nach dem Satzungsbeschluss durch öffentliche Bekanntmachung in Kraft gesetzt. Weiterer Genehmigungen bedarf es nicht.

Dezernat III

i.V.

Jochen Partsch
Oberbürgermeister

Darmstadt, den 01.03.2019
III/61.2 zim Nst. 2603