



Eingang Magistrats- geschäftsstelle: 07.11.2006	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	☐ OBW bei abschl. Beschluss- fassung Magistrat
Verteiler:	Tagesordnung: ☒ I ☐ II	Vorlage-Nr. 2006/0702 Magistratsbeschluss-Nr.

Betreff: Bebauungsplan N 39 - Martinsviertel Block 22.06 - (2. Offenlage)

Vorlage vom: 02.11.2006

Beschlussvorschlag:

1. Das Bebauungsplanverfahren N 39 wird im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB fortgeführt.
2. Die zum offengelegten Entwurf des Bebauungsplans N 39 vorgebrachten Anregungen und Hinweise der/des
 - 2.1 Herr Dr. Gunther Abel und Frau Ruth Abel, Robert-Schneider-Straße 70, 64289 Darmstadt vom 30.08.1990,
 - 2.2 Frau Margarethe Strauch, Robert-Schneider-Straße 70, 64289 Darmstadt vom 01.09.1990,
 - 2.3 Frau Margot Dittus, Postfach 302, 73003 Göppingen vom 07.09.1990,
 - 2.4 Industrie- und Handelskammer Darmstadt, Rheinstr. 89, 64295 Darmstadt vom 31.08.1990,
 - 2.5 Bauverein AG, Siemensstr. 20, 64289 Darmstadt vom 06.03.1991,
 - 2.6 Untere Naturschutzbehörde, Bessunger Straße 125, 64295 Darmstadt vom 11.10.1990
 werden im Sinne der jeweiligen Stellungnahme berücksichtigt/nicht berücksichtigt.
3. Dem vorliegenden, entsprechend den Ergebnissen der frühzeitigen Erörterung der Sanierung gemäß § 137 BauGB bzw. der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 (1) BauGB) und der Träger öffentlicher Belange (§ 4 (1) BauGB) sowie der ersten Offenlage (§ 3 (2) BauGB) und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 (2) BauGB) überarbeiteten Entwurf zum Bebauungsplan N 39 und der zugehörigen Begründung sowie der in den Bebauungsplanentwurf aufgenommenen Satzung über die Gestaltung baulicher Anlagen wird zugestimmt.
4. Der Entwurf und die Begründung zum Bebauungsplan N 39 – Martinsviertel Block 22.06 – für das Gebiet zwischen Rhönring, Robert-Schneider-Straße, Emilstraße und Frankfurter Straße sind gem. § 3 (2)

BauGB öffentlich auszulegen.

Anlagen: Begründung zum Bebauungsplan N 39

Beschluss des Magistrats vom

Begründungsseite zur Magistratsvorlage VI vom 02.11.2006:

Die Stadtverordnetenversammlung hat in Ihrer Sitzung am 05.07.1990 beschlossen, für den vorliegenden Bereich einen Bebauungsplan im Sinne des § 30 BauGB aufzustellen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 24.07.1990 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 wurde nach Bekanntmachung im Darmstädter Echo am 24.06.1988 in der Zeit vom 24.06.1988 bis einschl. 25.07.1988 durchgeführt. Die Träger öffentlicher Belange wurden am 12.09.1988 gem. § 4 (1) BauGB von der Aufstellung des Bebauungsplans unterrichtet.

Am 05.07.1990 hat die Stadtverordnetenversammlung die Offenlage des Entwurfs zum Bebauungsplan und der dazugehörigen Begründung beschlossen. Die Offenlage erfolgte nach öffentlicher Bekanntmachung im Darmstädter Echo am 24.07.1990 in der Zeit vom 02.08.1990 bis 03.09.1990. Die Träger öffentlicher Belange wurden am 30.07.1990 gemäß § 3 (2) BauGB über die Offenlage informiert und gemäß § 4 (2) BauGB um Stellungnahme gebeten.

Zu 1.:

Das im Jahr 2004 geänderte Baugesetzbuch schreibt durch Umsetzung einer EU-Richtlinie neben anderen Änderungen verbindlich für alle Bauleitplanverfahren einen Umweltbericht vor. Ausgenommen hiervon waren Verfahren, die vor dem 20.07.2004 begonnen und bis zum 20.07.2006 rechtskräftig abgeschlossen wurden.

Das Verfahren N 39 ist nach altem BauGB begonnen worden, konnte jedoch nicht mehr bis zum 20.07.2006 rechtskräftig abgeschlossen werden.

Das BauGB bietet jedoch die Möglichkeit, ein vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB durchzuführen, wenn durch die Aufstellung eines Bebauungsplans in einem Gebiet nach § 34 der sich aus der vorhandenen Eigenart der näheren Umgebung ergebende Zulässigkeitsmaßstab nicht wesentlich verändert wird und wenn

1. 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
2. keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter bestehen.

Im vereinfachten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, von dem Umweltbericht nach § 2a und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen.

Da die vorgenannten Voraussetzungen bei dem Bebauungsplanverfahren N 39 erfüllt sind, kann unter Verzicht auf einen Umweltbericht das vereinfachte Verfahren hier angewendet werden.

Eine Nichtanwendung hätte einen Neubeginn des Verfahrens mit Umweltbericht ab der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung zur Folge, was mit einem erheblichen Zeitverlust und vor allem Kostenaufwand verbunden wäre.

Zu 2:

Im Rahmen der Offenlage und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden folgende Anregungen und Hinweise vorgebracht:

Anregungen:**Stellungnahme:**

- 2.1 Herr Dr. Gunther Abel und Frau Ruth Abel,** Robert-Schneider-Straße 70,
64289 Darmstadt
(Schreiben vom 30.08.1990):

Gegen die Errichtung einer privaten gemeinschaftlichen Grünanlage mit Kleinkinderspielplatz bestünden Bedenken.

(...)

Die (vorhandenen) Grünflächen seien ein unverzichtbares Gegengewicht zu dem den Block umgebenden Verkehrsraum mit seinem Lärm und Abgasen, gerade im Bereich Frankfurter Straße/Rhönring.

(..)

- 2.2 Frau Margarete Strauch,** Robert-Schneider-Straße 70, 64289 Darmstadt
(Schreiben vom 01.09.1990 mit Unterschriftenliste von 43 Personen):

Der geplante Kinderspielplatz wird abgelehnt.

Es bestehe kein Bedarf (...).

Spielplätze in der näheren Umgebung seien genügend vorhanden. Die Anlage eines Spielplatzes wäre Verschwendung öffentlicher Gelder.

(...)

Das Gelände stelle eine Oase der Ruhe dar mit seinen Sträuchern und Büschen, Nistorte vieler vom Aussterben bedrohter Vögel. (...) Die Erhaltung dieser Tiere wäre den Kindern sicherlich lieber, als ein Spielplatz, der nur eine kurze Zeit im Jahr benutzt werden könne und der den Anwohnern, zumeist alte und kranke Menschen, nur Ärger und Verdruss bereiten und diese finanziell belasten würde.

(...)

Die vorgesehenen Parkplätze im Altenheim seien ausnahmslos altenfeindlich, da sie unter den Fenstern der Bewohner liegen würden. In diesem Zusammenhang wird auf die denkmalgeschützte 500 Jahre alte Eiche hingewiesen. In der näheren Umgebung gäbe es geeignetere Orte für Parkplätze.

Der Anregung wird gefolgt.

Die geplante Gemeinschaftsanlage mit Kleinkinderspielplatz wird im überarbeiteten Bebauungsplanentwurf nicht weiterverfolgt.

Der Anregung wird gefolgt.

Der geplante Kinderspielplatz wird im überarbeiteten Bebauungsplanentwurf nicht weiterverfolgt.

Der Anregung wird gefolgt.

Die private Grünfläche im Gelände des Altenheims wird im überarbeiteten Bebauungsplanentwurf gesichert.

Die ohnehin schwierige Parkplatzsituation im Block wird durch Fahrzeuge der Angestellten und Besucher des Altenheims weiter verschärft. Die momentan ca. 25 auf dem Grundstück des Altenheims zur Verfügung stehenden Stellplätze auf dem Grundstück müssen daher gesichert werden. Das Naturdenkmal wird davon nicht beeinflusst. Andere, günstigere Standorte für Stellplätze stehen nicht zur Verfügung.

- 2.3 Frau Margot Dittus,** Postfach 302, 73003

Göppingen
(Schreiben vom 07.09.1990):

Die Einwenderin, Eigentümerin des Hauses Robert-Schneider-Straße 72 lehnt den geplanten Kinderspielplatz ab, da im näheren Umkreis genügend Spielplätze vorhanden seien.

Die Rückseite des Hauses sei erst neu verputzt worden. Ein Abriss der an das Haus grenzenden Scheune des Herrn Wagner/Frankfurter Straße werde daher abgelehnt. Etwaige Schäden bei einem Abriss müsste die Stadt übernehmen.

(...)

Das Schreiben von Frau Margarete Strauch vom 01.09.1990 wird vollinhaltlich unterstützt.

2.4 Industrie- und Handelskammer Darmstadt,
Rheinstr. 89, 64295 Darmstadt
(Schreiben vom 31.08.1990):

Die IHK erklärt sich nicht einverstanden mit dem Planungsziel, keine weiteren Gaststätten im Martinsviertel zuzulassen. Dies sei eine Entscheidung zu Ungunsten der Funktion der Stadt als Oberzentrum. Die Ausweisungen begünstigten nicht die traditionelle gemischte Struktur des Martinsviertels und seiner einzelnen Blöcke, sondern begünstigten die Monostruktur „Wohnen“.

2.5 Bauverein AG, Siemensstraße 20, 64289
Darmstadt
(Schreiben vom 06.03.1991):

Zu dem vorgesehenen Leitungsrecht (Kanal) zu Gunsten der Stadt, mit dem die Grundstücke Flur 3, Nr. 621/6 und 621/13 belastet werden sollen, wird kein Einverständnis erteilt.

Dieses wird jedoch zu dem geplanten Gehrecht zugunsten der Anlieger erteilt.

Der Anregung wird gefolgt.
Der geplante Kinderspielplatz wird im überarbeiteten Bebauungsplanentwurf nicht weiterverfolgt.

Inzwischen wurde das Hinterhaus (Scheune) auf dem Grundstück Frankfurter Straße 55 abgebrochen, um die Belichtungsverhältnisse der angrenzenden sehr kleinen Grundstücke Robert-Schneider-Straße 72 und 74 zu verbessern. Die Kosten der Abbruchmaßnahme und des Ersatzgebäudes, das an anderer, günstigerer Stelle errichtet wurde, hat die Wissenschaftsstadt Darmstadt getragen.

Die Ansiedelung weiterer Gaststätten im Martinsviertel steht im Widerspruch zu den beschlossenen Sanierungszielen.

Die Ausschlussfestsetzung dient dem Erhalt des Gebietscharakters und der Bewohnerstruktur sowie dem Abbau und der Vermeidung städtebaulicher Spannungen (Lärmbelästigung, Parkplatzknappheit, ...). Die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebiets bleibt gewahrt; die bestehenden Gaststätten genießen Bestandsschutz.

Der Anregung wird teilweise gefolgt.
Im Bebauungsplanentwurf ist als Hinweis der vorhandene Kanal eingetragen. Die Eintragung einer persönlichen Dienstbarkeit zum Zweck der dringend notwendigen Sicherung des Kanals wird empfohlen.
Eine weitere Überbauung ist nicht genehmigungsfähig.

2.6 Untere Naturschutzbehörde beim
Grünflächen- und Umweltamt, Bessunger
Straße 125, 64295 Darmstadt
(Schreiben vom 11.10.1990):

Es wird angeregt, die textliche Formulierung unter III.1 (Naturdenkmal) dahin gehend zu ergänzen, dass jedwede Veränderung des Naturdenkmals oder seiner näheren Umgebung verboten ist bzw. ein Genehmigungsvorbehalt durch die untere Naturschutzbehörde vorliegt.

Der Anregung wird gefolgt.

Zu 3. und 4.:

Gemäß § 3 (2) BauGB wurde der überarbeitete Entwurf zum Bebauungsplan und die dazu gehörende Begründung erstellt. Das weitere Bebauungsplanverfahren richtet sich nach den Vorschriften des Baugesetzbuches (BauGB). Die zweite öffentliche Auslegung des Entwurfs und der zugehörigen Begründung erfolgt nach vorheriger öffentlicher Bekanntmachung.

Der Dezernent VI:

Dipl.-Ing. Dieter Wenzel
Stadtrat

Anlagen:

- Begründung zum Bebauungsplan N 39 vom 02.11.2006

Zu den Sitzungen wird ausgelegt bzw. aufgehängt:

- Entwurf des Bebauungsplans N 39

Vorab werden übersandt:

- Akten (z. Hd. des Berichterstatters)
- 14 Exemplare des Bebauungsplanentwurfs N 39 für die Fraktionen der Stadtverordnetenversammlung

Darmstadt, den 02.11.2006
VI/61.4 zim Nst. 2603