

Wissenschaftsstadt Darmstadt 	Magistratsvorlage	Eingang Magistrats- geschäftsstelle: 07.06.2006
Dezernat VI Amt: Stadtplanungsamt	an den Magistrat ☐ zur Kenntnis ☒ zur Beschlussfassung	Beteiligt vor Magistrats- beschlussfassung:
Vorlage-Nr. 2006/0212 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 N 53 - Martinsviertel Block 23.19 - (Offenlagebeschluss)

Vorlage vom: 24.05.2006

Beschlussvorschlag:

1. Die zur Darlegung der Ziele und Zwecke zum Bebauungsplan N 53 – Martinsviertel Block 23.19 – vorgebrachten Anregungen der/des:
 - 1.1 Privatperson 1
 - 1.2 Privatperson 2
 - 1.3 Privatperson 3
 - 1.4 Privatperson 4
 - 1.5 Privatperson 5
 - 1.6 Privatperson 6
 - 1.7 Privatperson 7
 - 1.8 Regierungspräsidium Darmstadt, Wilhelminenstr. 1-3, 64283 Darmstadt vom 25.03.2002
 - 1.9 Untere Naturschutzbehörde beim Umweltamt, Bessunger Straße 125, 64295 Darmstadt vom 28.03.2002
 werden im Sinne der jeweiligen Stellungnahme berücksichtigt bzw. nicht berücksichtigt.
2. 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) ausgearbeiteten Entwurf zum Bebauungsplan N 53 und der zugehörigen Begründung sowie der in den Bebauungsplanentwurf aufgenommenen Satzung über die Gestaltung baulicher Anlagen wird zugestimmt.
3. Der Entwurf und die Begründung zum Bebauungsplan N 53 – Martinsviertel Block 23.19 – für das Gebiet zwischen Gutenbergstraße, Taunusstraße, Dieburger Straße und Lichtenbergstraße sind gem. § 3 (2) BauGB öffentlich auszulegen.
4. Das Bebauungsplanverfahren N 53 wird im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB fortgeführt.

Anlagen:

Beschluss des Magistrats vom

Begründungsseite zur Magistratsvorlage VI vom 24.05.2006:

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 bekannt gemacht.

Die frühzeitige Erörterung der Sanierung gem. § 137 BauGB bzw. die öffentliche Unterrichtung der Bürger 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.

Zu 1:

Im Rahmen der frühzeitigen Erörterung der Sanierung, der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden folgende Anregungen und Stellungnahmen vorgebracht:

Anregungen und Stellungnahmen:

Abwägung:

1.1 Privatperson 1

(Schreiben vom 25.03.2002):

Die Änderung der Stellplatzsituation für die Anlieger des Anwesens Dieburger Straße 46 wird abgelehnt. Es stelle keine Verbesserung dar, wenn statt sechs Garagen laut Plan nur fünf Stellplätze zur Verfügung gestellt werden und darüber hinaus die derzeit noch möglichen Stellmöglichkeiten vor den Garagen entfallen würden.

Die Aufenthaltsqualität verschlechtere sich, wenn der derzeit vorhandene Garten mit seinem großen alten Mirabellenbaum teilweise durch einen PKW-Stellplatz ersetzt würde.

Die Kostenübernahme für Abriss der Garagen und Anlage der Stellplätze sei ungeklärt.

Offene Stellplätze, wie sie offenbar anstelle der Garagen angedacht seien, lassen sich sicher nicht zum gleichen Preis vermieten wie Garagen. Wie könnten die Mieteinbußen ausgeglichen werden?

Die Sanierung der undichten Garagendächer werde ins Auge gefasst. Sollte im Zuge der anstehenden Sanierung davon Abstand genommen werden?

Die bestehende Garagenanlage besitzt Bestandsschutz und soll im Rahmen der Sanierungsdurchführung nicht abgebrochen werden. Sollte der Grundstückseigentümer eine Veränderung wünschen, so ermöglicht ihm die jetzige Festsetzung statt bisher 6 insgesamt 8 PKW-Stellplätze, wovon 4 als Garagen hergerichtet werden können. Die Stellplätze sind so angeordnet, dass entlang der Lichtenbergstraße eine Bepflanzung möglich wird, womit dem öffentlichen Interesse an der Wiederherstellung der Vorgartenzone Genüge getan werden kann.

Als Alternative zum Planungsvorschlag könnten die sechs Garagendächer begrünt werden. Dies könnte bei entsprechenden Zuschüssen von Seiten der Stadt einen wirklichen Beitrag zur Erhöhung der Aufenthaltsqualität darstellen.

1.2 **Privatperson 2**

(Schreiben ohne Datum, eingegangen am 04.04.2002):

Aufgrund der Verkehrssituation sei es nicht erforderlich, neue Stellplätze im Innenhof der Häuser Gutenbergstraße 37-39 zu schaffen. Die vorhandenen Stellplätze für die Anwohner würden völlig ausreichen. Stellplatzbedarf darüber hinaus beeinträchtigt die Wohnqualität. Die Nutzung des Innenhofs für Erholung und Kinderspiel sei aus dieser Sicht heraus sinnvoller. Des weiteren gäbe es keinerlei Möglichkeiten für die Anwohner, kleinere handwerkliche Tätigkeiten und Reparaturen in Wohnungsnähe durchzuführen. Die Wohnungen und Keller seien hierfür nicht geeignet. Zudem werde die Schaffung von gemeinschaftlich nutzbaren Räumen als ein wichtiges soziales Ziel angesehen, um die in der Stadt vorherrschende Anonymität ein Stück aufzuheben. Der Planungsvorschlag sehe nichts Vergleichbares vor.

Es wird der Erhalt des Gebäudes 37 A mit drei neuen Wohneinheiten und die Schaffung der entsprechenden gemeinschaftlich nutzbaren Flächen und Räume vorgeschlagen.

Die intensive Begrünung der Dachfläche sollte als „Dach-Park“ angelegt werden, damit die Anwohner der Häuser 37-39 Zutritt zu Grünflächen hätten. Der Zugang sollte über zwei Außentreppen erfolgen. Des Weiteren sollten im ersten und im zweiten Stock ein Teil der Fläche als überdachter Park (ca. 1/3 der Etagenfläche) hergerichtet werden. Hierbei wäre noch zu überlegen, wie weit die Zugangsrechte geregelt werden müssen. Der rechte Teil des Gebäudes „Erdgeschoss“ könnte allen Anwohnern des gesamten Block-bereichs als gemeinschaftlicher Werk- bzw.

Der Bebauungsplanentwurf sieht keine zusätzlichen Stellplätze auf dem Grundstück Gutenbergstraße 37 / 37 A mehr vor.

Aufgrund des Ergebnisses der Nachbarbeteiligung, die am 29.03.2004 durchgeführt worden ist, ist der Abbruch des Hinterhauses Gutenbergstraße 37 A und eine Begrünung der freiwerdenden Fläche vorgesehen. Entsprechend des Votums der Bewohnerschaft aus dem Vorderhaus Gutenbergstraße 37 hat sich das städtische Liegenschaftsamt inzwischen bereit erklärt, die Fläche insgesamt oder auch in Teilen als z. B. Mietergärten an interessierte Nachbarn zu verpachten.

Der Erhalt des Hinterhauses wurde im Rahmen der o. g. Beteiligung zum überwiegenden Teil nicht gewünscht.

Versammlungsbereich zur Verfügung stehen, was sich durch die bestehende Aufteilung bereits anbiete. Für den Lärmschutz seien entsprechende Maßnahmen vorzusehen. Dies entlaste die Wohnsituation der Häuser um Lärmbelästigung durch handwerkliche Tätigkeiten. Zusätzlich zur Grünfläche seien noch Warm-wasserkollektoren und Regenwasser-nutzanlagen einzuplanen.

Zusammenfassend würden sich folgende Vorteile ergeben:

Ökologischer Vorteil:

Schaffung von Grünfläche über das gesamte Gebäudedach und mehr Energiesparmaßnahmen.

Sozialer Vorteil:

Schaffung von gemeinschaftlich zugänglichen Flächen zur Erholung, zum Werkeln und zur Kontaktaufnahme. Vermeidung von Belästigung durch Abriss des Gebäudes.

Ökonomischer Vorteil:

Vermeidung der Abriss- und Anlagekosten.

Es wird angeboten, das Grundstück zu dem ortsüblichen Quadratmeterpreis von ca. 850 € zu erwerben und den Plan entsprechend den vorgebrachten Anregungen zu verwirklichen. Dies sei nur machbar, wenn die Stadt die eingesparte Summe „Abriss“ für die Errichtung der gemeinschaftlichen Flächen zur Verfügung stelle.

1.3 **Privatperson 3**

(Schreiben vom 10.04.2002):

Der Abriss des Hinterhauses auf dem Grundstück 37 A wird abgelehnt. Das Gebäude stelle ein ehemaliges, wunderschönes Industriegebäude dar und müsste unter Denkmalschutz gestellt werden. Bei sachgerechter Umgestaltung wäre der Erhalt zu Wohnzwecken sinnvoll.

Das Votum der Nachbarschaftsbeteiligung, die am 29.03.2004 durchgeführt worden ist, fiel zugunsten des Abbruches des Hinterhauses Gutenbergstraße 37 A aus. Im Bebauungsplanentwurf sind keine zusätzlichen PKW-Stellplätze mehr vorgesehen. Die durch den Abriss

Sollte das Hinterhaus doch abgerissen werden, wird aufs dringlichste die Planung von Parkplätzen im Innenhof abgelehnt. Der Hof stelle eine Oase der Ruhe dar, im Gegensatz zur häufig als Durchgangsstraße genutzten Taunusstraße. Die Anlage von Parkplätzen im Blockinnenhof verstärke den Lärm (Parklärm, verstärkt durch Reflexion an den Häuserwänden) und vermindere die Wohnqualität erheblich.

Es wird befürchtet, dass der Planungsvorschlag zehn neue Parkplätze zulasse.

Die Parkprobleme im Viertel seien zwar bekannt, aber mit der Schaffung von 4-10 neuen Parkplätzen werde sich das Problem auch nicht lösen lassen. Sinnvoll wäre es vielmehr, die Taunusstraße zur Anliegerstraße zu erklären, da hier bekanntlich viele Mitarbeiter und Besucher des Alicehospitals parken. Grundsätzlich lasse sich das Parkproblem nur durch ein Umdenken in Zusammenhang mit einer verbesserten Nutzungsmöglichkeit des ÖPNV lösen. 4-10 neue Parkplätze würden eher dazu anregen, sich doch vielleicht ein Zweitauto zuzulegen.

Merkwürdig erscheine außerdem, dass hier mit Steuergeldern der Kommune, denn die Stadt bezahle ja den Abriss des Gebäudes im Hinterhof 37 A, private Parkplätze finanziert würden.

Die Planung sei dahingehend zu überarbeiten, dass bei einem evtl. Abriss des Hinterhofgebäudes auf weitere Parkplätze verzichtet werde und eine Gemeinschaftsanlage ohne Autos entstehe, die auch von den anderen Nachbarn genutzt werden könne.

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.

1.4 **Privatperson 4** (Gespräch am 23.08.2000):

Es bestehe die Bereitschaft, so wie in der Planung vorgesehen, die Grün-anlage zu erwerben, soweit dadurch gewährleistet sei, dass der rückwärtige Grundstücksteil

freiwerdende Fläche soll an interessierte Bewohner in der Nachbarschaft als Mietergärten gegen eine Pachtzahlung zur Verfügung gestellt werden.

Ein Ankauf der Fläche durch Nachbarn, deren Grundstück nicht direkt an das Hinterhausgrundstück grenzt ist solange nicht realisierbar, als kein Zugang faktisch oder rechtlich besteht.

Die Gemeinschaftsanlage wird so, wie ursprünglich vorgestellt – mit zusätzlichen Stellplätzen-, von der Bewohnerschaft abgelehnt. Außerdem wird kein

des Anwesens Gutenbergstraße 35 zum Zwecke der Bewirtschaftung der dortigen Grünflächen mit erschlossen werden könne.

zusätzlicher Betrieb im ruhigen Innenblockbereich von der Nachbarschaft gewünscht. Der Anregung nach einer rückwärtigen Erschließung des Anwesens Gutenbergstraße 35 verbunden mit zusätzlichen PKW-Stellplätzen kann daher nicht gefolgt werden.

1.5 **Privatperson 5** (Anruf am 25.04.2002):

Eigentümerin und die Bewohnerschaft des Anwesens Dieburger Straße 46 befürworten keine Neuordnung der Stellplatzanlage auf ihrem Grundstück.

Die derzeitigen Garagen und deren Standort seien für die Bewohner insoweit von Vorteil, als der dahinter liegende Grünbereich vom öffentlichen Raum durch diese Gebäude abgeschirmt würde. Außerdem könne die Freifläche bei der bestehenden Anordnung vor den Garagen noch für Stellplatzzwecke genutzt werden.

Bei den bestehenden Garagen bedürfe es einer Dachsanierung, die auch telefonisch als Instandsetzungsmaßnahme zugebilligt worden sei.

Die bestehende Garagenanlage besitzt Bestandsschutz und soll im Rahmen der Sanierungsdurchführung nicht abgebrochen werden. Sollte der Grundstückseigentümer eine Veränderung wünschen, so ermöglicht ihm die jetzige Festsetzung statt bisher 6 insgesamt 8 PKW Stellplätze, wovon 4 als Garagen hergerichtet werden können. Die Stellplätze sind so angeordnet, dass entlang der Lichtenbergstraße eine Bepflanzung möglich wird, womit dem öffentlichen Interesse an der Wiederherstellung der Vorgartenzone Genüge getan werden kann.

1.6 **Privatperson 6** (Schreiben vom 19.04.2002):

Den Bewohnern des Hauses Gutenbergstraße 37 wäre es am liebsten, wenn aus dem Hinterhof mit im Moment ausschließlicher Nutzung für parkende Autos und sehr trister Anmutung ein freundlicher, grüner, autofreier Hof bzw. Garten oder Grünanlage würde.

Es wäre am besten, wenn das Hinterhaus 37 A abgerissen würde und die dadurch entstehende Fläche als Frei- und Grünfläche genutzt werden könnte. Gerade in den Innenstädten sei es für Familien mit Kindern schwer, Freiflächen zu finden, in denen Kinder ungehindert, uneingeschränkt und ungefährdet spielen und toben können. Aus diesem Grund werde auch die Nutzung als Parkflächen abgelehnt, da hierbei wiederum kein freies Bewegen für die Kinder möglich wäre und Lärm- und Dreckbelästigung entstünde.

Es empfehle sich, Parkmöglichkeiten etwas entfernter von den Wohnungen zu schaffen, evtl. in Form von Tiefgaragen

Dem Vorschlag wird im Bebauungsplanentwurf gefolgt.

o.ä., so dass Anwohner generell nicht so stark vom Autoverkehr belästigt werden.

1.7 **Privatperson 7**

(Schreiben vom 11.06.2002):

Zur Nutzung des Hintergebäudes Gutenbergstraße 37 wird folgendes vorgeschlagen:

- Erhaltung des Hintergebäudes zu Wohn- und Arbeitszwecken
- Schaffung von Parkplätzen im Souterrain des Gebäudes
- Abriss der Garagen des Einwenders und der Wagenhalle inklusive der Mauer hinter der Wagenhalle.
- Umgestaltung des Hofes in eine Grünfläche auf der zwei bis drei Stellplätze und eine Fahrspur auf Rasensteinen entstehen könnten.

Es wird weiterhin Interesse an dem Ankauf des Hintergebäudes gezeigt.

Das Konzept von Herrn Kendziorra wurde der Nachbarschaft am 29.03.2004 in einer gesonderten Veranstaltung des Stadtplanungsamtes vorgestellt. Es fand in der Diskussion keine mehrheitliche Zustimmung. Vielmehr wurde überwiegend der Wunsch geäußert, das Hinterhaus abzurechen, die freierwerdende Fläche zu begrünen und der Nachbarschaft als z. B. Mietergärten anzubieten. Der Bebauungsplanentwurf enthält die entsprechenden Festsetzungen. Herr Kendziorra hat inzwischen sein Kaufinteresse zurückgezogen.

1.8 **Regierungspräsidium Darmstadt,**

Wilhelminenstr. 1-3, 64283 Darmstadt
(Schreiben vom 25.03.2002):

Aus Sicht der Abteilung Staatliches Umweltamt Darmstadt sei bei der Erstellung des Bebauungsplanes der Gemeinsame Erlass des Hessischen Ministeriums für Wirtschaft, Verkehr und Landesentwicklung und des Hessischen Ministeriums für Umwelt, Energie, Jugend, Familie und Gesundheit über die „Berücksichtigung wasserwirtschaftlicher Belange in der Bauleitplanung und bei der Prüfung und Zulassung von Maßnahmen nach wasserwirtschaftlichen und baurechtlichen Vorschriften“ (Staatsanzeiger des Landes Hessen Nr. 25/1997; S. 1803) zu beachten.

Der Anregung wird gefolgt.

1.9 **Untere Naturschutzbehörde beim Umweltamt, Bessunger Straße 125,**

64295 Darmstadt

(Schreiben vom 28.03.2002):

Im Sinne des Kleinklimas im Blockinnenbereich und des besseren Wohngefühls der Anwohner begrüße es der Naturschutzbeirat, wenn die Fläche für die bauliche Neuordnung als Grünfläche in Verbindung mit der Schaffung einiger Stellplätze gestaltet werde.

Die Festsetzung als Allgemeines Wohngebiet impliziert eine GRZ von 0,4 die durch die Neuordnung gewährleistet wird.

Weitere Punkte, wie z.B. Festsetzungen zu maximal 10% Nadelholzanteil, zu Fledermausschutz etc. sollten getroffen werden.

Aus Sicht der UNB würden keine weiteren Anmerkungen, Bedenken oder Änderungswünsche über die Empfehlungen des NSB hinaus geltend gemacht.

Im Bebauungsplan-Entwurf wurde ein allg. Hinweis zum Schutz von Fledermäusen aufgenommen. Bei Neuanpflanzungen dürfen Nadelhölzer generell nicht mehr verwandt werden, sodass der Anteil fortlaufend reduziert werden kann.

Zu 2. und 3.:

Gemäß § 3 (2) BauGB sind nun der Entwurf zum Bebauungsplan und die dazu gehörende Begründung erstellt worden. Das weitere Bebauungsplanverfahren richtet sich nach den Vorschriften des Baugesetzbuches (BauGB). Nach § 3 (1) BauGB schließt sich an die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung, auch wenn die Anhörung zu einer Änderung der Planung geführt hat, das Verfahren nach Abs. 2 an (öffentliche Auslegung des Entwurfs und der zugehörigen Begründung). Dies erfolgt nach vorheriger öffentlicher Bekanntmachung.

Zu 4.:

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

Das Verfahren N 53 ist nach altem BauGB begonnen worden, kann 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 53 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.

Der Dezernent VI:

Dipl.-Ing. Dieter Wenzel
Stadtrat

Anlage:

- Begründung zum Bebauungsplanentwurf N 53

Zu den Sitzungen wird ausgelegt bzw. aufgehängt:

- Bebauungsplanentwurf N 53

Vorab werden übersandt:

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

Darmstadt, den 24.05.2006
VI/61.4 zim Nst. 2603