

Wissenschaftsstadt Darmstadt 	Magistratsvorlage	Eingang Magistrats- geschäftsstelle: 06.06.2006
Dezernat VI Amt: Stadtplanungsamt	an den Magistrat ☐ zur Kenntnis ☒ zur Beschlussfassung	Beteiligt vor Magistrats- beschlussfassung:
Vorlage-Nr. 2006/0359 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 W 41 - Nördlicher Hauptbahnhof - Vorplatz -
 (Satzungsbeschluss)**

Vorlage vom: 23.05.2006

Beschlussvorschlag:

1. Die zum offengelegten Entwurf des Bebauungsplans W 41 vorgebrachten Anregungen und Stellungnahmen der/des
 - 1.1. Eisenbahn-Bundesamt, Untermainkai 23-25, 60329 Frankfurt am Main, Schreiben vom 24.07.2003,
 - 1.2. HEAG Versorgungs-AG, Postfach 1168, 64823 Groß-Umstadt, Schreiben vom 29.07.2003,
 - 1.3. Amt für Straßen- und Verkehrswesen Darmstadt, Groß-Gerauer Weg 4, 64295 Darmstadt, Schreiben vom 07.08.2003,
 - 1.4. BUND vertreten durch Herrn Gerhard Schäfer, Fuchstraße 6, 64291 Darmstadt, Schreiben vom 19.08.2003,
 - 1.5. Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Schloss/Glockenbau, 64283 Darmstadt, Schreiben vom 22.07.2003,
 - 1.6. Untere Naturschutzbehörde beim Grünflächen- und Umweltamt, Bessunger Straße 125, 64295 Darmstadt, Schreiben vom 19.08.2003

werden im Sinne der jeweiligen Stellungnahme berücksichtigt bzw. nicht berücksichtigt.
2. Der Bebauungsplan W 41 – Nördlicher Hauptbahnhof - Vorplatz – mit Satzung über die Gestaltung baulicher Anlagen wird zur Satzung beschlossen.
Die Begründung vom 03.03.2003, ergänzt am 23.05.2006, bleibt bestehen.

Anlagen: W 41 Begründung

Beschluss des Magistrats vom



Begründungsseite zur Magistratsvorlage VI vom 23.05.2006:

Die Stadtverordnetenversammlung hat in Ihrer Sitzung am 01.08.2002 beschlossen, für den vorliegenden Bereich einen Bebauungsplan im Sinne des § 30 BauGB aufzustellen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 04.09.2003 im Darmstädter Echo und in der Südhessen-Woche bekannt gemacht.

Der Magistrat hat am 03.07.2002 dem Vorentwurf zum Bebauungsplan W 41 -- Nördlicher Hauptbahnhof - Vorplatz - und der Darlegung der Ziele und Zwecke der Planung zugestimmt. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB wurde nach Bekanntmachung im Darmstädter Echo am 19.07.2002 in der Zeit vom 19.07.2002 bis einschl. 19.08.2002 durchgeführt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden am 22.07.2002 gemäß § 4 (1) BauGB über die Aufstellung des Bebauungsplans unterrichtet.

Am 22.05.2003 hat die Stadtverordnetenversammlung die Offenlage des Entwurfs zum Bebauungsplan und der dazugehörigen Begründung beschlossen. Die Offenlage erfolgte nach öffentlicher Bekanntmachung im Darmstädter Echo am 28.05.2003 und in der Südhessen-Woche am 30.05.2003 in der Zeit vom 06.06.2003 bis 10.07.2003. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden am 10.07.2003 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	Eisenbahn-Bundesamt, Untermainkai 23-25, 60329 Frankfurt am Main (Schreiben vom 24.07.2003): Ein Teil der Fläche innerhalb des Geltungsbereiches sei gewidmetes Eisenbahngelände. Ob und falls ja zu welchem Zeitpunkt eine Entwidmung möglich sein werde, könne derzeit nicht beurteilt werden, da auf dem Gelände noch Eisenbahnanlagen vorhanden seien (u.a. Kabel, Oberleitungsanlagen) und zum anderen in diesem Bereich Zufahrten und Aufstellflächen für die Feuerwehr geplant seien.		Ein Teil des Geltungsbereiches, Flurstück Flur 16, Nr. 337/14, wurde zwischenzeitlich entwidmet. Innerhalb der unter dem Punkt IV.1 beschriebenen Fläche (Flurstück Flur 16, Nr. 337/13), die zurzeit bahngewidmetes Gelände ist, entfalten die Festsetzungen des Bebauungsplanes W 41 ihre Rechtswirkung erst, wenn sie durch das Eisenbahn- Bundesamt gem. § 23 AEG freigestellt wird. Bis dahin kann die Fläche nicht bebaut werden.
1.2	HEAG Versorgungs-AG, Postfach 1168, 64823 Groß-Umstadt (Schreiben vom 29.7.2003):		

	Die Stromversorgung der Neubebauung der Baulücke zwischen dem Hauptbahnhof und dem Postamt erfolge aus der Transformatoren-station Göbelstraße 20. Bei größerem Leistungsbedarf sei eine neue Transformatorenstation notwendig.		Der Hinweis wurde an den Grundstückseigentümer weitergegeben.
1.3	Amt für Straßen- und Verkehrswesen Darmstadt, Groß-Gerauer Weg 4, 64295 Darmstadt (Schreiben vom 07.08.2003): In der Begründung des Bebauungsplans sei die Errichtung von Park + Rail-Parkplätzen empfohlen. Aufgrund der momentanen Auslastung des Parkhauses an der Westseite des Hauptbahnhofs solle geprüft werden, ob dieses nicht dauerhaft für Park + Rail-Nutzer geöffnet werden könne. Der Bedarf auf der Ostseite für P+R- Nutzer könne somit entfallen. Es sei jedoch zu bedenken, dass die im Parkhaus auf der Westseite des Hauptbahnhofs durch eine Park + Rail-Nutzung entfallenden ÖPNV-Park + Ride-Parkplätze aus der ÖPNV-Förderung des Landes Hessen entfallen.		Die Schaffung von Park + Rail Parkplätzen obliegt ausschließlich der Bahn AG. Die Anzahl der Stellplätze für die Pendler in dem von der Stadt errichteten Park + Ride- Parkhaus basiert auf dem S- Bahn- Vertrag und sollte dieser Reisengruppe vorbehalten werden.
1.4	BUND vertreten durch Herrn Gerhard Schäfer, Fuchstraße 6, 64291 Darmstadt (Schreiben vom 19.08.2003): Gegen das Vorhaben bestünden keine grundsätzlichen Bedenken, wenn für die wegfallenden Bäume qualifizierter Ersatz geschaffen würde.		Es ist beabsichtigt, im Zuge des Ausbaus der neuen Zufahrt zum Hauptbahnhof und der Kiss + Ride- Parkplatze die vorhandenen Baum-reihen östlich der geplanten Neube-bauung zu erhalten und zu stärken. Ein qualifizierter Ersatz für den entfallenden Baumbewuchs der Böschung ist an dem gleichen Standort u. E. nicht möglich. Im Rahmen der Neuordnung des Bahnhofsumfeldes ist jedoch das gesamte Areal landschaftlich aufgewertet und die Lebensbedingung des Baumbestandes verbessert worden. Nach dem Abschluss der Umbaumaßnahmen werden in der direkten Umgebung des Hauptbahnhofes ca. 50 neue Bäume gepflanzt.
1.5	Landesamt für Denkmalpflege Hessen , Schloss/Glockenbau, 64283		

	Darmstadt (Schreiben vom 22.07.2003): Ein Hinweis darauf, dass bei Erdarbeiten jederzeit Bodendenkmäler entdeckt werden könnten und dies unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege, Archäologische Denkmalpflege, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden sei, sei in der Zustimmung zum Bauantrag aufzunehmen.		Der Hinweis wurde an die Bauaufsicht weitergegeben und darüber hinaus als Hinweis IV 10 in den Bebauungsplan aufgenommen.
1.6	Untere Naturschutzbehörde beim Grünflächen- und Umweltamt, Bessunger Straße 125, 64295 Darmstadt (Schreiben vom 19.08.2003): Bereits in der Stellungnahme vom 14.10.2002 habe man die Parkplatzsituation auf der nördlichen Seite des Hauptbahnhofs kritisch beurteilt und darum gebeten den bestehenden Baumbestand vor Beeinträchtigungen zu schonen. Man sehe zwar keine Bedenken gegen die weitere Bebauung sowie die Verschiebung der Baumstandorte, jedoch solle die vordere Baumreihe östlich des jetzigen DB-Parkplatzes nach Möglichkeit erhalten werden. Die Regenwassernutzung sei verbindlich festzuschreiben und die Gebäude in Passivenergiehausstandard zu errichten. Man verstand im bisherigen Verfahren die Festsetzung, 50% der Dachflächen zu begrünen so, dass Grundsätzlich 50% der Gesamtdachflächen zu begrünen seien und nicht nur 50% der Flachdächer (im Baufeld A sei auch ein Satteldach von 35° zulässig). Eine solche Regelung werde ausdrücklich begrüßt. Eine naturschutzrechtliche Betrachtung der durch die Planung immerhin entfallenden dicht bewachsenen Böschung fehle, sei jedoch in der naturschutzrechtlichen Betrachtung mit einzubeziehen.		Es ist beabsichtigt, im Zuge des Ausbaus der neuen Zufahrt zum Hauptbahnhof und der Kiss + Ride- Parkplätze die vorhandenen Baumreihen östlich der geplanten Neubebauung zu erhalten und zu stärken. Die Anregung konnte nicht berücksichtigt werden. Aufgrund der örtlichen Gegebenheiten (keine Freiflächen, hohe GRZ) erscheint die verbindliche Festsetzung der Regenwassernutzung nicht gerechtfertigt. Die Erfordernisse an die Stellung der Gebäude, die den Passivenergiehausstandard ermöglichen, sind an dieser Stelle nicht gegeben. Aufgrund der Belange der Denkmalpflege halten wir die Begrünung des Satteldaches für nicht wünschenswert. Ein qualifizierter Ersatz für den entfallenden Baumbewuchs der

			Böschung ist an dem gleichen Standort u. E. nicht möglich. Im Rahmen der Neuordnung des Bahnhofsumfeldes ist jedoch das gesamte Areal landschaftlich aufgewertet und die Lebensbedingung des Baumbestandes verbessert worden. Nach dem Abschluss der Umbaumaßnahmen werden in der direkten Umgebung des Hauptbahnhofes ca. 50 neue Bäume gepflanzt.
--	--	--	---

Zu 2.:

Der Bebauungsplan W 41 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 W 41

Zu den Sitzungen werden ausgelegt bzw. aufgehängt:

- Bebauungsplan W 41
- Akten (z. Hd. des Berichterstatters)
- 14 Exemplare des Bebauungsplans W 41 für die Fraktionen der Stadtverordnetenversammlung

Darmstadt, den 23.05.2006
VI/61.4 zim Nst. 2603