

Wissenschaftsstadt Darmstadt 	Magistratsvorlage		Eingang Magistrats- geschäftsstelle:
Dezernat VI Amt: Stadtplanungsamt	an den Magistrat ☐ zur Kenntnis ☒ zur Beschlussfassung		Beteiligt vor Magistrats- beschlussfassung: ☐ OBW bei abschl. Beschlussfassung Magistrat
Vorlage-Nr. 2006/0009 Magistratsbeschluss-Nr.	an die Stadtverordnetenversammlung ☐ OBW zur Befassung ☐ zur Kenntnis ☒ zur Beschlussfassung ☐ zur abschließenden Beschluss- fassung Fachausschuss		
Verteiler:	Internet ☐ ja ☐ nein Tagesordnung ☒ I ☐ II		

Betreff: Bebauungsplan K 12 - An der Waldbucht - (Satzungsbeschluss)

Vorlage vom: 12.12.2005

Beschlussvorschlag:

1. Die zum offengelegten Entwurf des Bebauungsplans K 12 vorgebrachten Anregungen und Stellungnahmen der/des
 - 1.1.Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Schloss/Glockenbau, 64283 Darmstadt vom 21.10.2005,
 - 1.2.Forstamt Darmstadt, Ohlystraße 75, 64285 Darmstadt vom 01.11.2005,
 - 1.3.Grünflächen- und Umweltamt – Untere Naturschutzbehörde – Bessunger Str. 125, 64295 Darmstadt vom 03.11.2005,
 - 1.4.Sechs Naturschutzverbände, gemeinsam vertreten durch Herrn Dr. Helmut Wolf, Pommernstraße 13, 64297 Darmstadt vom 14.11.2005,
 - 1.5.Regierungspräsidium Darmstadt, Dez. III 31.2, Wilhelminenstr. 1-3, 64283 Darmstadt Schreiben vom 17.11.2005,
 - 1.6.HSE Technik GmbH & Co. KG, Dornheimer Weg 24, 64293 Darmstadt vom 18.11.2005

werden im Sinne der jeweiligen Stellungnahme berücksichtigt bzw. nicht berücksichtigt.
2. Der Bebauungsplan K 12 – An der Waldbucht - mit Landschaftsplan, Satzung über die Gestaltung baulicher Anlagen und Satzung zur Schaffung von Anlagen zum Sammeln oder Verwenden von Niederschlagswasser wird zur Satzung beschlossen.
Die Begründung vom 11.07.2005 (redaktionell ergänzt am 09.12.2005) bleibt bestehen.

Anlagen: Begründung zum Bebauungsplan K 12

Beschluss des Magistrats vom

--

Begründungsseite zur Magistratsvorlage VI vom 12.12.2005:

Die Stadtverordnetenversammlung hat am 22.08.1996 die Aufstellung des Bebauungsplans K 12 beschlossen. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit wurde nach Bekanntmachung im Darmstädter Echo am 09.09.1996 in der Zeit vom 09.09.1996 bis einschließlich 09.10.1996 durchgeführt. Die Träger öffentlicher Belange wurden am 26.09.1996 gem. § 4 BauGB bei der Aufstellung des Bebauungsplans beteiligt.

Die Stadtverordnetenversammlung hat am 06.10.2005 dem Entwurf zum Bebauungsplan und der darin aufgenommenen Satzung über die Gestaltung baulicher Anlagen sowie der Begründung zum Bebauungsplan K 12 zugestimmt und deren öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB beschlossen. Die Offenlegung fand nach Bekanntmachung im Darmstädter Echo am 08.10.2005 in der Zeit vom 17.10.2005 bis einschließlich 17.11.2005 statt. Die Träger öffentlicher Belange wurden am 18.10.2005 gem. § 3 (2) BauGB über dessen öffentliche Auslegung benachrichtigt.

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 **Landesamt für Denkmalpflege Hessen,**
Schloss/Glockenbau, 64283 Darmstadt
(Schreiben vom 21.10.2005):

Zur Sicherung von Bodendenkmälern sei folgender Hinweis auf § 20 HDSchG 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 war bereits im Entwurf des Bebauungsplans enthalten und bleibt bestehen.

- 1.2 **Forstamt Darmstadt,** Ohlystraße 75,
64285 Darmstadt
(Schreiben vom 01.11.2005):

Bei Einzelplanungen im Waldrandbereich sei darauf zu achten, dass durch die vorhandenen Bäume keine Gefährdung für gegebenenfalls geplante Vorhaben in dem Gebiet des Bebauungsplans ausgehe. Besonders müsse eine Gefährdung von Menschen ausgeschlossen werden. Das Forstamt könne in diesen Fällen, in denen ein erforderlicher Mindestabstand unterschritten würde, keinerlei Haftung für etwaige Schäden übernehmen.

In Waldrandbereichen sind im vorliegenden Bebauungsplan lediglich landwirtschaftliche Flächen festgesetzt. Die Kleingartenfläche im Waldrandbereich ist bereits auf Grundlage des Planfeststellungsbescheids zur Straßenbahn nach Kranichstein realisiert.

1.3 Grünflächen- und Umweltamt – Untere Naturschutzbehörde –
(Schreiben vom 03.11.2005):

Die geplanten Stellplätze sollten mit einem versickerungsfähigen Belag (z.B. Rasengittersteine) hergerichtet werden. Dies sei entsprechend festzusetzen.

Unter II.2.2 ist bereits im Entwurf festgesetzt, dass Stellplätze mit wasserdurchlässigen Belägen anzulegen sind.

1.4 Sechs Naturschutzverbände, gemeinsam vertreten durch Herrn Dr. Helmut Wolf, Pommernstraße 13, 64297 Darmstadt (Schreiben vom 14.11.2005):

In der Begründung würde „Bedarf an Einzelflächen etwa für Betriebe“ genannt. Es fehle die Klarstellung, ob hiermit Lager- und Abstellflächen gemeint seien, oder die Errichtung von Gebäuden für diese Betriebe. Sollte das letztere gemeint sein, stünde es im Widerspruch zu den auf Seite 3 der Begründung aufgeführten übergeordneten Planungen. In diesem Falle müsste sogar an ein Abweichungsverfahren gedacht werden. Außerdem würde es der Aussage auf Seite 8 der Begründung widersprechen, wonach „zusätzliche Baumöglichkeiten im Plangebiet nicht geschaffen werden sollen“.

Gemäß Festsetzung Ziff. I.2.1 sind Betriebsgebäude sowie bauliche Anlagen zur Unterbringung zu lagernder Stoffe auf den Lagerflächen nicht zulässig. Die Festsetzungen sind ausreichend klar. Ein ergänzender Hinweis wurde in die Begründung aufgenommen.

Der Begründung fehle es an Aussagen über die Tierwelt. Auch wenn keine besonderen Ergebnisse zu erwarten seien, erfordere die Sorgfalt bei der Planung auch die Berücksichtigung dieses Aspekts.

Aus der Landschaftsplanung liegen keine besonderen Erkenntnisse zur Tierwelt vor.

Auf weitere Erhebungen wird daher verzichtet.

Die vorgesehene Freihaltung von drei Meter breiten Streifen für die Ansaat von Wildkräutern und die Anpflanzung einzelner großer Bäume wie Weiden wird als zu schmal angesehen. Dies gelte vor allem für Bäume, die im vorgerückten Wachstumsstadium weit in die Äcker hineinragen und damit ein Hindernis für die Landwirte bilden würden und eines Tages wieder beseitigt werden müssten.

Der Bebauungsplan enthält keine entsprechenden Festsetzungen. Die Begründung wurde in diesem Punkt überarbeitet.

Es sei zu ermöglichen, den genannten Flurgraben dauerhaft mit Wasser zu bespannen, etwa durch Aufstau. Damit würde, vor allem auch in Verbindung mit breiteren Randstreifen, der ökologische Wert bedeutend erhöht.

Dies ist nicht Gegenstand der Bauleitplanung.

1.5 **Regierungspräsidium Darmstadt, Dez. III 31.2**, Wilhelminenstraße 1-3, 64283 Darmstadt
(Schreiben vom 17.11.2005):

Das Plangebiet liege im Einflussbereich des Grundwasserbewirtschaftungsplanes Hessisches Ried. Es könnten großflächige Grundwasseraufspiegelung auftreten, die bei einer künftigen Bebauung zu berücksichtigen seien.

Im Einzelnen seien die Vorgaben des „Grundwasserbewirtschaftungsplanes Hessisches Ried“ mit Datum vom 09.04.1999 gemäß §§ 118 und 119 HWG festgestellt und veröffentlicht im Staatsanzeiger für das Land Hessen „21/1999 S. 1659“, zu beachten.

Für den Planungsbereich seien Bemessungsgrundwasserstände ermittelt worden, die in die Planung einfließen sollten, um Vernässungsschäden zu vermeiden.

Die Abwasserbeseitigung müsse zum jetzigen Zeitpunkt als nicht gesichert angesehen werden. In der Begründung seien keinerlei Aussagen über die Entsorgung und den Verbleib der anfallenden Abwässer gemacht worden.

Hinsichtlich der Abflussregelung und des Hochwasserschutzes wird festgestellt, dass sich im Geltungsbereich mehrere Flurgräben befinden. Da es sich bei dem Bebauungsplan um ein Gebiet „außerhalb im Zusammenhang bebauter Ortsteile“ handele, würden hier die Verbote des § 14 HWG greifen. Auf § 12 HWG wird ebenfalls hingewiesen.

Ein Hinweis auf die Beachtung der Vorgabe des „Grundwasserbewirtschaftungsplanes Hessisches Ried“ ist bereits im Bebauungsplan enthalten.

Ausführungen zu den Grundwasserständen enthält die Begründung. Im übrigen ist dies Gegenstand der konkreten Planung einzelner Vorhaben.

Die entwässerungstechnische Erschließung ist gesichert. Grundsätzlich gilt hier eine vollständige Rückhaltung/ Nutzung / Versickerung des Niederschlagswassers vor Ort bzw. Ableitung über das vorhandene Grabensystem mit Vorflut in den Ruthsenbach. Das Abwasser (häusliches Schmutzwasser) der bestehenden Kompostierungsanlage, der vorhandenen Wohnbebauung und des Tierfriedhofs kann über den vorhandenen Schmutzwasserkanal in der Eckhardwiesenstraße entsorgt werden.

Eine weitergehende Bebauung der Fläche ist nicht vorgesehen.

Es könnte das Verbot zum Anlegen von Baum- und Strauchpflanzungen gemäß § 14 HWG Abs.2 Satz 1 Ziff.4 betroffen sein, da auf der Südseite der festgesetzten Lagerflächen ein 10 bis 20 m breiter Gehölzstreifen festgesetzt ist, der unmittelbar an eine Grabenparzelle grenzt. Wir gehen davon aus dass auch im Aussenbereich von dem Verbot für die festgesetzte Anpflanzung gemäß § 15 HWG befreit werden müsste, da die Voraussetzungen gemäß § 15 (1) 1 vorliegen. Es besteht ein überwiegendes öffentliches Interesse an der Anpflanzung

Als Nebenbestimmungen seien 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, Dez. IV/Da 41.5, zu informieren.
- Eingriffe in den Bereich der Altablagerung Biokompostierungsanlage sind nur in Abstimmung mit dem Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Umwelt Darmstadt, Dezernat IV/Da 41.5, möglich.
- Bei Baugenehmigungsverfahren, die Altflächen, schädliche Bodenveränderungen und/oder Grundwasserschäden betreffen, ist das Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Umwelt Darmstadt, Dez. 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, schädliche Bodenveränderungen und/oder Grundwasserschäden im Plangeltungsbereich aufzunehmen. 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,

des festgesetzten Gehölzstreifens um eine landschaftsverträgliche Eingrünung der geplanten Lagerflächen sicherzustellen.

Von daher kann das Verbot des § 14 HWG nicht die Unzulässigkeit einer Bauleitplanung begründen.

Ersatzweise wird die Befreiung gemäß § 15 HWG beantragt.

Im Übrigen wird die Auffassung vertreten, dass Be- und Entwässerungsgräben gemäß § 2 (2) 2 HWG von den Bestimmungen ausgenommen sind.

Entsprechende Hinweise wurden in den Bebauungsplan aufgenommen.

Altlastenverdachtsflächen existieren nach den uns mit dem vorliegenden Schreiben übermittelten Unterlagen lediglich im Bereich der Biokompostierungsanlage. Für diese Fläche trifft der Bebauungsplan keine Festsetzungen, da die dort möglichen Nutzungen aufgrund eines Planfeststellungsbeschlusses geregelt sind. Die Fläche ist daher lediglich als nachrichtliche Übernahme anderer gesetzlicher Vorschriften im Bebauungsplan festgesetzt.

- Auswirkungen auf die vorgesehene bauliche Nutzung bei bereits festgestellten schädlichen Bodenveränderungen und/oder Grundwasserverunreinigungen,
- Auswirkungen der geplanten baulichen Nutzung auf Sanierungsmaßnahmen der festgestellten Bodenveränderungen und/oder Grundwasserverunreinigungen.

1.6 HSE Technik GmbH & Co. KG,
Dornheimer Weg 24, 64293 Darmstadt
(Schreiben vom 18.11.2005):

Bei Anpflanzungsmaßnahmen sei zu den Versorgungsleitungen ein Mindestabstand von 2,5 m einzuhalten. Werde dieser unterschritten, seien die Kabel gegen Wurzeleinwirkung zu sichern oder die Standorte der Bäume dementsprechend zu verschieben.

Es wird beantragt, Leitungs- bzw. Baumschutzmaßnahmen in den planungsrechtlichen Festsetzungen aufzunehmen.

Sparte Strom:

Bei einer Entwidmung der Wegeparzellen seien die Betriebsmittel der HEAG im Grundbuch dinglich zu sichern.

Dies ist nicht Gegenstand der Bauleitplanung sondern ist im Rahmen ggf. erforderlicher Ausbauplanungen zu regeln.

Zu 2.:

Der Bebauungsplan K 12 ist nach § 10 BauGB als Satzung zu beschließen; er wird danach dem Regierungspräsidium zur Genehmigung vorgelegt.

Der Dezernent VI:

Dipl.-Ing. Dieter Wenzel
Stadtrat

Anlage:

Begründung zum Bebauungsplan K 12

Zu den Sitzungen werden ausgelegt bzw. aufgehängt:

1. Bebauungsplan K 12
2. Akten (z. Hd. des Berichtstatters)
3. 10 Exemplare des Bebauungsplans K 12 für die Fraktionen der Stadtverordnetenversammlung

Darmstadt, den 12.12.2005
VI/61.4 zim Nst. 2603