

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. 2006/0015 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: Entwurf zum Bebauungsplan A 7.3 - Um das Wieschen - (Satzung)

Vorlage vom: 27.12.2005

Beschlussvorschlag:

1. Die bei der zweiten Offenlage zum Entwurf des Bebauungsplans A 7.3 - Um das Wieschen - vorgebrachten Anregungen des/der

- 1.1 Landesamt für Denkmalpflege, Schloss/Glockenbau, 64283 Darmstadt, vom 21.10.2005,
- 1.2 Handwerkskammer Rhein-Main, Postfach 10 07 41, 64207 Darmstadt, vom 18.10.2005,
- 1.3 IHK Darmstadt, Rheinstraße 89, 64295 Darmstadt, vom 17.11.2005
- 1.4 HSE, Postfach 10 01 40, 64201 Darmstadt, vom 18.11.2005

werden im Sinne der jeweiligen Stellungnahme berücksichtigt bzw. nicht berücksichtigt.

2. Der Bebauungsplan A 7.3 –Um das Wieschen - mit Satzungen über die Gestaltung baulicher Anlagen, über die Erhaltung baulicher Anlagen sowie zur Schaffung von Anlagen zum Sammeln oder Verwenden von Niederschlagswasser wird zur Satzung beschlossen.

Die Begründung vom 27.07.2005 bleibt bestehen.

Anlagen: Begründung zum Bebauungsplan A 7.3 vom 27.07.2005

Beschluss des Magistrats vom

Begründungsseite zur Magistratsvorlage VI vom 27.12.2005:

Die Stadtverordnetenversammlung hatte am 19.12.1991 beschlossen, für den vorliegenden Bereich einen Bebauungsplan im Sinne des § 30 BauGB aufzustellen.

Zur frühzeitigen Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung gemäß § 3 (1) BauGB wurde die öffentliche Darlegung der Ziele und Zwecke der Planung gemäß Magistratsbeschluss vom 23.10.1991 durch einmonatigen Aushang der Planungsunterlagen bei der Stadtbauverwaltung durchgeführt. Der Aushang fand nach Bekanntmachung im Darmstädter Echo am 22.11.1991 in der Zeit vom 22.11. bis einschl. 23.12.1991 statt. Die Träger öffentlicher Belange wurden am 25.11.1991 gemäß § 4 (1) BauGB bei der Aufstellung des Bebauungsplans beteiligt.

Die Stadtverordnetenversammlung hat am 27.06.1995 dem Entwurf zum Bebauungsplan A 7.3 mit Landschaftsplan und der Begründung zum Bebauungsplan zugestimmt und deren öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB beschlossen. Die Offenlegung fand nach Bekanntmachung im Darmstädter Echo am 21.08.1995 in der Zeit vom 29.08. bis einschl. 29.09.1995 statt. Die Träger öffentlicher Belange wurden am 16.01.1996 gem. § 3 (2) BauGB über dessen öffentliche Auslegung benachrichtigt.

Am 06.10.2005 hat die Stadtverordnetenversammlung dem überarbeiteten Entwurf zum Bebauungsplan A 7.3 zugestimmt und beschlossen, diesen erneut offenzulegen. Die zweite Offenlegung fand nach Bekanntmachung im Darmstädter Echo am 08.10.2005 in der Zeit vom 17.10. bis einschl. 17.11.2005 statt. Die Träger öffentlicher Belange wurden am 18.10.2005 gem. § 3 (2) BauGB über dessen öffentliche Auslegung benachrichtigt.

Zu 1.:

Zum erneut offengelegten Entwurf des Bebauungsplans A 7.3 wurden folgende Anregungen vorgebracht:

Anregungen:	Stellungnahme:
1.1 Landesamt für Denkmalpflege, Schloss/Glockenbau, 64283 Darmstadt, (Schreiben vom 21.10.2005): Zur Sicherung von Bodendenkmälern sei ein Hinweis auf § 20 HDSchG wie folgt aufzunehmen: "Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege (Archäologische Denkmalpflege) oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen."	Der Hinweis der Anzeigepflicht von Bodendenkmälern wird in den Bebauungsplan übernommen.
1.2 Handwerkskammer Rhein-Main, Postfach 10 07 41, 64207 Darmstadt, (Schreiben vom 18.10.2005): Hier solle im Rahmen der Sanierung ein Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen werden. Für ansässige und direkt benachbarte Betriebe stelle dies eine enorme Einschränkung ihrer betrieblichen Betätigung besonders durch	Der Bestandsschutz der Schreinerei Luther wird durch die Festsetzungen des Bebauungsplans nicht in Frage gestellt. Die Überplanung geht langfristig von einer freiwilligen Auslagerung des Betriebes aus und setzt die künftige Überbauung

Lärmemissions- und Immissionswerte dar und fordere so direkt eine Auslagerung der Schreinerei Luther an der Messeler Straße. Die Auffassung, Gewerbebetriebe können umgesiedelt werden, könne so nicht akzeptiert werden. Standortverlagerung seien mit hohen Kosten und im weiteren Verlauf zahlreichen nachteilen verbunden, bzw. dem Verlust von Kunden, die teils nicht finanziell ausgeglichen werden können. Gespräche mit den Handwerksbetrieben hätten bereits im Vorfeld der Planung gesucht werden müssen.

Die Bebauungsplanänderungen könnten so nicht akzeptiert werden und auf diese Art unternehmens- und insbesondere mittelstandsfeindliche Präzedenzfälle zu schaffen, könne nicht zugelassen werden..

Dem vorliegenden Bebauungsplan könne nur unter Vorbehalt einer weiteren Prüfung und unter der Vorraussetzung zugestimmt werden, dass im Gespräch mit der Schreinerei Luther nach Alternativen gesucht werden.

Grundsätzlich müsse allen betroffenen Betrieben expliziter Bestandsschutz gewährt werden.

1.3 **IHK Darmstadt**, Rheinstraße 89, 64295 Darmstadt (Schreiben vom 17.11.2005):

Der Geltungsbereich solle als „Allgemeines Wohngebiet“ festgesetzt werden.

Innerhalb der alten Hofreiten hätten sich in deren Scheunen und Nebengebäuden z.T. gewerbliche Nutzungen etabliert. Hier solle auf deren Bestandsschutz hingewiesen werden.

Die Äußerungen auf Seite 4 der Begründung gingen zu weit. Dort hieße es, dass es sich bei dem dort ansässigen Unternehmen und der DRK-Sozialstation um „störende Elemente“ handle, die verlagert werden sollen. Das Gebiet solle als „Allgemeines“ und nicht als „Reines Wohngebiet“ ausgewiesen werden. Nicht störende Handwerksbetriebe seien dort gemäß § 4 BauNVO ausdrücklich zulässig. Da dass betroffene Unternehmen an diesem Standort bereits seit Jahrzehnten ansässig

mit Wohnhäusern fest, wie dies der Zielsetzung der Sanierungsplanung mit der Aufwertung des Wohnens im Ortskern entspricht.

Mit der Firma Luther wurde mehrfach über eine Auslagerung verhandelt, ohne dass eine Entscheidung in dieser Richtung zum Tragen kam.

Solange die Sanierung des Ortskerns Arheilgen andauert, gibt es Möglichkeiten, mit Sanierungsmitteln die Auslagerung eines Betriebes zu unterstützen. Dieser Wunsch muss allerdings vom Unternehmen vorgetragen werden.

Der Bestandsschutz der Betriebe und genehmigten Nutzungen wird durch die Festsetzungen des Bebauungsplans nicht in Frage gestellt.

Trotzdem begründen das Gefährdungspotential von Betrieben und die Rettungseinsätze des DRK die Notwendigkeit der Auslagerung aus dem Sanierungsgebiet wie dies in den vorbereitenden Untersuchungen zum Ortskern Arheilgen dargestellt wurde, ohne daß dadurch der Bestandsschutz in Frage gestellt wird.

Solange die Sanierung des Ortskerns Arheilgen andauert, gibt es Möglichkeiten, mit Sanierungsmitteln die Auslagerung von Betrieben und des DRK zu unterstützen. Dieser Wunsch muß allerdings vom Betrieb vorgetragen werden.

Für das DRK steht ein Ersatzstandort

sei, werde davon ausgegangen, dass es in diese Kategorie passe und deshalb auch Bestandsschutz genießen solle. Daher solle dieser Passus in der Begründung entsprechend geändert werden.

bereit.

1.4 **HSE**, Postfach 10 01 40, 64201 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. Leitungs- bzw. Baumschutzmaßnahmen seien in den planungsrechtlichen Festsetzungen aufzunehmen.

Die Anregungen sind nicht Gegenstand des Bauleitplanverfahrens werden jedoch bei der Ausbauplanung berücksichtigt..

Sparte Strom

Es sei zu beachten, dass sich innerhalb des Geltungsbereiches Betriebsanlagen der HSE befänden. Bei einer Entwidmung der Wegeparzellen seien die Betriebsmittel im Grundbuch dinglich zu sichern. Notwendige Umlegungen gingen zu Lasten des Veranlassers bzw. würden nach geltenden Verträgen geregelt und seien rechtzeitig mit der HSE abzusprechen.

Die Stromversorgung sei durch Ergänzung und Erweiterung des Versorgungsnetzes im Zuge der Erschließungsmaßnahmen geplant.

Sparten Gas und Wasser

Die Gasversorgung sei durch vorhandene Gasstraßenleitungen gesichert.

Die Trinkwasserversorgung sei durch die vorhandene Wasserversorgungsleitung gesichert.

Die Löschwasserversorgung sei abhängig von der zukünftigen Nutzung nach den Vorgaben der örtlichen Feuerwehr

Zu 2.:

Der Bebauungsplan A 7.3 ist nach § 10 BauGB als Satzung zu beschließen; er wird danach dem Regierungspräsidium zur Genehmigung vorgelegt.

Der Dezernent VI:

Dipl.-Ing. Dieter Wenzel
Stadtrat

Anlagen:
werden zu den Sitzungen ausgelegt bzw. aufgehängt:

- Begründung zum Bebauungsplanentwurf A 7.3 vom 27.07.2005
- Bebauungsplan A 7.3
- Akten (z.Hd. des Berichterstatters)
- 10 Entwürfe des Bebauungsplanes A 7.3 für die Fraktionen der Stadtverordnetenversammlung

Darmstadt, den 27.12.2005

61.4 re Nst. 2809