

Wissenschaftsstadt Darmstadt 	Magistratsvorlage		Eingang Magistrats- geschäftsstelle:
Dezernat VI Amt: Stadtplanungsamt	an den Magistrat ☐ zur Kenntnis ☒ zur Beschlussfassung		Beteiligt vor Magistrats- beschlussfassung:
Vorlage-Nr. 2006/0017 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: Entwurf zum Bebauungsplan A 7.2 - Um die kleine Brückenstraße - mit Satzungen über die Gestaltung baulicher Anlagen, über die Erhaltung baulicher Anlagen, zur Schaffung von Anlagen zum Sammeln oder Verwenden von Niederschlagswasser sowie über die Genehmigungspflicht von Grundstücksteilungen (Satzung)

Vorlage vom: 27.12.2005

Beschlussvorschlag:

1. Die bei der zweiten Offenlage zum Entwurf des Bebauungsplans A 7.2 - Um die kleine Brückenstraße - vorgebrachten Anregungen des/der
 - 1.1 Regierungspräsidium Darmstadt, Dez. III 31.2, Wilhelminenstraße 1-3, 64283 Darmstadt, vom 25.03.2002,
 - 1.2 Umweltamt – Untere Naturschutzbehörde –, vom 28.03.2002
 werden im Sinne der jeweiligen Stellungnahme berücksichtigt bzw. nicht berücksichtigt.
2. Der Bebauungsplan A 7.2 - Um die kleine Brückenstraße -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 26.10.2001 bleibt bestehen.

Anlagen:

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 15.12.1994 dem Entwurf zum Bebauungsplan A 7.2 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 23.01.1995 in der Zeit vom 31.01. bis einschl. 28.02.1995 statt. Die Träger öffentlicher Belange wurden am 10.02.1995 gem. § 3 (2) BauGB über dessen öffentliche Auslegung benachrichtigt.

Am 18.12.2001 hat die Stadtverordnetenversammlung dem überarbeiteten Entwurf zum Bebauungsplan A 7.2 zugestimmt und beschlossen, diesen erneut offenzulegen. Die zweite Offenlegung fand nach Bekanntmachung im Darmstädter Echo am 21.01.2002 in der Zeit vom 28.01. bis einschl. 28.02.2002 statt. Die Träger öffentlicher Belange wurden am 22.02.2002 gem. § 3 (2) BauGB über dessen öffentliche Auslegung benachrichtigt.

Zu 1.:

Zum erneut offengelegten Entwurf des Bebauungsplans A 7.2 wurden folgende Anregungen vorgebracht:

Anregungen:	Stellungnahme:
1.1 RP Darmstadt, Dez. III 31.2, Wilhelminenstraße 1-3, 64283 Darmstadt (Schreiben vom 25.03.2002): 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. Außerdem sei eine Grundwasseraufspiegelung infolge der Förderreduzierung der Firma Merck zu beachten. Im gesamten Planungsgebiet sei mit sehr hohen Grundwasserständen zu	Der Hinweis auf die Vernässungsgefahr und die hohen Grundwasserstände wird in die Textfestsetzungen übernommen. Da der Geltungsbereich des Bebauungsplans überwiegend Altbaubestand umfaßt, wird ein gesondertes hydrogeologisches Gutachten nicht als erforderlich angesehen.

rechnen. Auf Grund der Vernässungsgefahr in Nassperioden und der Gefahr von Setzrissschäden in Trockenperioden wird eine kleinräumige detaillierte Untersuchung der gegenwärtigen und der zu erwartenden Grundwassersituation im geplanten Baugebiet in Form eines hydrogeologischen Gutachtens für unerlässlich gehalten.

Im Geltungsbereich liegen folgende Altlastenstandorte:

Bachstraße 4:
Holz- und Bauschutz

Bachstraße 2:
Güternahmeverkehr

Darmstädter Straße 4:
Holzeinzelhandel

Darmstädter Straße 14:
Vollautom. Chem. Reinigung,
Schlosserei

Messeler Straße 11:
Mineralölhandel

Messeler Straße 18:
Plattenhandel

Untere Mühlstraße 6:
Färberei u. Chem. Reinigung

Untere Mühlstraße 16:
Düngemittel, Handel mit Samen

Nach dem Wieschen 14:
LKW-Vermietung

Die Altlastenstandorte werden als Hinweis in den Bebauungsplan übernommen.

1.2 Umweltamt – Untere Naturschutzbehörde –

(Schreiben vom 28.03.2002):

Es wird gebeten, unter dem Punkt Festsetzungen den Passus zu Fledermausschutz u.ä. wie folgt zu übernehmen:

„Gemäß Bundesnaturschutzgesetz und Hessischem Naturschutzgesetz sind an Bauten mit Schwalben-, Mauersegler- und Fledermausbestand Baumaßnahmen, die das Brutgeschäft stören, nur außerhalb der Brut- und Setzzeit zulässig.“

Der Hinweis zum Fledermausschutz wird in die Text festsetzungen übernommen.

Zur Sicherung des Fledermausbestandes im Plangebiet dürfen bei Baumaßnahmen keine schädigenden Baumaterialien, wie z.B. Holzschutzmittel, in den relevanten Gebäudeteilen verwendet werden.

Empfohlen wird u.a. der Einbau von speziellen Dachziegeln für Fledermäuse und Einflugöffnungen für Mauersegler unterhalb des Dachüberstandes.

Für die Informationen und Beratung des Bauherren vor Beginn der Baumaßnahme steht eine Broschüre des NABU (erhältlich beim Umweltamt und beim Bauaufsichtsamt) bzw. das Umweltamt zur Verfügung“

Es sei zu überprüfen, ob die Formulierung „Lärmschutz wird empfohlen“ ausreiche, um den Anforderungen gerecht zu werden. Das Planungsgebiet liege in der Fluglärmschutzzone des Frankfurter Flughafens.

Zumindest bei Um- und Neubauten sowie Sanierungen erscheine dem Naturschutzbeirat die Formulierung zu unverbindlich.

Der Hinweis auf den Lärmschutz ist ausreichend.

Zu 2.:

Der Bebauungsplan A 7.2 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 7.2 vom 26.10.2001
- Bebauungsplan A 7.2
- Akten (z.Hd. des Berichterstatters)
- 10 Entwürfe des Bebauungsplanes A 7.2 für die Fraktionen der Stadtverordnetenversammlung

Darmstadt, 27.12.2005
61.4 re Nst. 2809