

Wissenschaftsstadt Darmstadt 	Magistratsvorlage		Eingang Magistrats- geschäftsstelle:
Dezernat VI Amt: Stadtplanungsamt	an den Magistrat ☐ zur Kenntnis ☒ zur Beschlussfassung		Beteiligt vor Magistrats- beschlussfassung:
Vorlage-Nr. 2006/0018 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 O 15.1 - Gärtnerei am Alten Friedhof - (Offenlage)

Vorlage vom: 28.12.2005

Beschlussvorschlag:

1. Die zur Darlegung der Ziele und Zwecke zum Bebauungsplan O 15.1 – Gärtnerei am Alten Friedhof – vorgebrachten Anregungen der/des:
 - 1.1 Privatperson 1,
 - 1.2 Privatperson 2,
 - 1.3 Privatperson 3,
 - 1.4 HEAG Süd Hessische Energie AG, Postfach 10 01 40, 64201 Darmstadt vom 11.04.2005,
 - 1.5 Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Umwelt Darmstadt vom 19.04.2005,
 - 1.6 Industrie- und Handelskammer Darmstadt vom 21.04.2005,
 - 1.7 Landesamt für Denkmalpflege Hessen vom 26.04.2005,
 werden im Sinne der jeweiligen Stellungnahme berücksichtigt bzw. nicht berücksichtigt.
2. Dem vorliegenden, entsprechend den Ergebnissen der Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 (1) BauGB) und der Träger öffentlicher Belange (§ 4 (1) BauGB) ausgearbeiteten Entwurf zum Bebauungsplan O 15.1 und der zugehörigen Begründung sowie der in den Bebauungsplanentwurf aufgenommenen Satzungen über die Gestaltung baulicher Anlagen und über das Sammeln oder Verwenden von Niederschlagswasser wird zugestimmt.
3. Der Entwurf und die Begründung zum Bebauungsplan O 15.1 – Gärtnerei am Alten Friedhof – für das Gebiet Diltheyweg, Herdweg, Am Alten Friedhof und den südlichen Grenzen der Grundstücke Heinrichstraße 139 bis 145 A sind gemäß § 3 (2) BauGB öffentlich auszulegen.

Anlagen: Begründung zum Bebauungsplan O 15.1

Beschluss des Magistrats vom

Begründungsseite zur Magistratsvorlage VI vom 28.12.2005:

Die Stadtverordnetenversammlung hat am 16.12.2004 einen Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan O 15.1 - Gärtnerei Am Alten Friedhof - gefasst. Zielsetzung dieses Bebauungsplans ist die planungsrechtliche Absicherung der geplanten Wohnbebauung in seinem Geltungsbereich. Die Planung sieht vier Baufelder im Blockinnenbereich mit zweigeschossigen Wohngebäuden vor, die überwiegend als Reihen- und Doppelhäuser gestaltet werden sollen. Die Erschließung der geplanten Bebauung erfolgt über die Straße „Am Alten Friedhof“, über den Diltheyweg und über den Parkplatz am Herdweg.

Der Magistrat hat am 23.02.2005 dem Vorentwurf und der Darlegung der Ziele und Zwecke zugestimmt und beschlossen die Planungsunterlagen zur frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit auszulegen. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB wurde nach Bekanntmachung im Darmstädter Echo am 28.02.2005 in der Zeit vom 28.02. bis einschl. 29.03.2005 durchgeführt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden am 23.03.2005 gemäß § 4 (1) BauGB bei der Aufstellung des Bebauungsplans beteiligt.

Zu 1.:

Zur Darlegung der Ziele und Zwecke wurden folgende Anregungen vorgebracht:

Anregungen	Stellungnahme:
1.1 Privatperson 1 vom 01.03.2005 Privatperson 1r wünscht alle die Planung betreffenden Unterlagen und Dokumente einzusehen. Er fühle sich in seiner wirtschaftlichen Existenz bedroht, und müsse, auch im Interesse aller betroffenen Mitarbeiter/-innen reagieren.	Der Einwender wurde in persönlichen Gesprächen mit dem Stadtplanungsamt über die vorgesehene Bauleitplanung unterrichtet. Für das Bauleitplanverfahren maßgebliche Unterlagen werden im weiteren Verfahren gemäß § 3 (2) BauGB offengelegt. Seitens der Eigentümer der angepachteten Flächen auf dem Flurstück 20/11 liegt eine schriftliche Bestätigung zur Erfüllung des Pachtvertrages (bis 31.12.2008) vor. Darüber hinaus sind bei der vorgesehenen Änderung der Art der baulichen Nutzung von WB in WA weiterhin Gärtnereien und deren Lagerflächen zulässig.
1.2 Privatperson 2 vom 26.03.2005 Nach Einsichtnahme in o. a. Bebauungsplan-Entwurf lege er hiermit fristgerecht Widerspruch ein. Wegen der dichten Bebauung gem. der beiden Bebauungsvorschläge A + B ist mein Grundstück – Am Alten Friedhof 4 – insbesondere wegen des vorh.	Nach Überprüfung der zulässigen Abstandsflächen zwischen dargestellter Baugrenze und vorhandener Bebauung

Fensters/Nordseite sowie der Terrassensituation stark beeinträchtigt.

ist festzustellen, dass die zulässigen Abstandsflächen nicht ausreichend sind. Die Baugrenze wurde in der Planzeichnung im entsprechenden Bereich zurückgenommen.

1.3 Privatperson 3 vom 28.03.2005

Nach Einsichtnahme in o. a. Bebauungsplan-Entwurf legten sie hiermit fristgerecht Widerspruch ein. Wegen der dichten Bebauung gem. der beiden Bebauungsvorschläge A + B ist unser Grundstück sehr beeinträchtigt.

Die Baugrenzen des Bebauungsplanes berücksichtigen die einschlägigen Regelungen bzgl. den einzuhaltenden Abstandsflächen, so dass sich die vorgesehene Bebauung innerhalb einer zu vertretenden Größenordnung bewegt.

1.4 HSE HEAG Südthessische Energie AG vom 11.04.2005

Bei einer Entwidmung der Wegeparzellen sind die Betriebsmittel im Grundbuch dinglich zu sichern. Notwendige Kabelumlegungen gehen zu Lasten des Veranlassers bzw. werden nach geltenden Verträgen geregelt und sind rechtzeitig mit uns abzusprechen.

Die Hinweise wurden zur Kenntnis genommen.

Wir beantragen, Leitungs- bzw. Baumschutzmaßnahmen in den planungsrechtlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan aufzunehmen.

Die Hinweise wurden zur Kenntnis genommen, sind jedoch nicht Gegenstand der Bauleitplanung, sondern des Baugenehmigungsverfahrens.

Neue Versorgungskabel können erst dann gelegt werden, wenn die Bauarbeiten für Kanalisation und Wasserversorgung abgeschlossen, die Erschließungsarbeiten lage- und höhenmäßig hergestellt und die Grenzen sichtbar vermarktet sind.

Die Hinweise wurden zur Kenntnis genommen.

Die HSE wird den Planungsbereich mit Erdgas und Trinkwasser versorgen.

Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen.

1.5 Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Umwelt Darmstadt vom 19.04.2005

Grundwasserschutz, Wasserversorgung, Abwasser

Gegen das beabsichtigte Vorhaben bestehen aus Sicht des Dezernates 41.1 "Grundwasser" keine grundsätzlichen Bedenken, jedoch sollten zukünftig

Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen.
Die Größe des Plangebietes rechtfertigt jedoch nicht den erforderlichen Aufwand

Aussagen zum Wasserbedarf, zur Versorgungssicherheit, zum Grundwasserschutz und zu Grundwasserflurabständen in den Antragsunterlagen gemacht werden.

Bodenschutz

Als Nebenbestimmung bitte ich in den Bebauungsplan aufzunehmen:
„Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist auf organoleptische Auffälligkeiten zu achten. Werden diese festgestellt, ist umgehend das Regierungspräsidium Darmstadt, Abt. Umwelt Darmstadt (Dezernat IV/Da 41.5), zu informieren“.

Immissionsschutz

Gegen das o. g. Vorhaben bestehen aus Sicht des Immissionsschutzes derzeit Bedenken.

Unter Ziffer 6.1 (Immissionsschutz) der Begründung zum Plan wird erläutert, dass im Westen und Norden zwei Steinmetzbetriebe an den Geltungsbereich des B-Planes grenzen. Die immissionsschutzrechtliche Situation zwischen diesen Grundstücken und der vorgesehenen Art der baulichen Nutzung sei im weiteren Verlauf des Verfahrens zu klären. Weiter "liegt eine schalltechnische Untersuchung des Büros Dr. Gruschka vom 27.08.2004 vor, die zur Einschätzung des Konfliktpotenzials dient und im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung Berücksichtigung finden wird". Dies dokumentiert, dass es hier offensichtlich einen in der Planung zu lösenden Konflikt gibt.

Diese Untersuchung liegt mir allerdings nicht vor, sodass ich zu diesem Punkt keine Stellung beziehen kann. Ich bitte Sie daher, meinem Dezernat IV/Da 43.1 dieses Gutachten vorzulegen.

Umweltprüfung

Für die Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB ist hinsichtlich des Immissionsschutzes zu beachten, dass Angaben zu machen sind, ob die Planung Auswirkungen auf gewerbliche Anlagen oder entsprechend genutzte bzw. geplante Flächen haben kann oder ob die Planung selbst Auswirkungen von gewerblichen Anlagen oder entsprechend genutzten bzw. geplanten Flächen

diese Aussagen zu erheben, so dass im weiteren Verfahren diesbzgl. keine detaillierten Aussagen entsprechend der Anregung geleistet werden.

Der Anregung wurde gefolgt.

Die textlichen Festsetzungen werden unter V. "Hinweise" um einen Punkt Nr. 3 "Bodenschutz" gemäß dem Wortlaut der Anregung ergänzt.

Der Anregung wurde gefolgt.

Im Rahmen der Offenlage wird die vorliegende „Schalltechnische Untersuchung“ als Anlage zur Begründung vorgelegt.

Darüber hinaus liegt ein Schreiben des "Steinmetzbetriebes Götz" vor, indem der Inhaber, Herr Thomas Götz, zusichert, die für die maßgebliche Lärmsituation verantwortliche Steinkreissäge nicht weiter an diesem Standort zu betreiben.

Die Hinweise wurden zur Kenntnis genommen.

ausgesetzt sein kann.

Weiter sind Angaben zu Lufthygiene (Geruch, Staub), Erschütterungen, Licht, Strahlung und Klima (entsprechend den Vorgaben des BauGB-Anhanges) zu machen.

Hinsichtlich des Umfangs und Detaillierungsgrads der Umweltprüfung genügt eine angemessen allgemeine, zusammenfassende (qualitative) Form (Textform). Weitere Untersuchungen, außer dem schalltechnischen Gutachten, sind nicht erforderlich.

1.6 **IHK Darmstadt** vom 21.04.2005

Das Gelände im Geltungsbereich des Bebauungsplanes "O 15.1 – Gärtnerei am alten Friedhof" soll als "Allgemeines Wohngebiet" ausgewiesen werden. Um mögliche Nutzungskonflikte mit den benachbarten Steinmetzbetrieben in der Heinrichstraße und der Straße "Am Alten Friedhof" zu vermeiden, regen wir an, den Geltungsbereich des Bebauungsplanes um die vorhandene Gärtnerei zu ergänzen und insgesamt als "Mischgebiet" auszuweisen.

Der Anregung wurde nicht gefolgt.

Aus der „Schalltechnischen Untersuchung“, die im Rahmen der Offenlage als Anlage zur Begründung vorgelegt wird, ist ersichtlich, dass es durch dieses Bauleitplanverfahrens und der beabsichtigten Art der baulichen Nutzung ("Allgemeines Wohngebiet") zu keinen erheblichen Nutzungskonflikten kommt.

Darüber hinaus liegt ein Schreiben des "Steinmetzbetriebes Götz" vor, indem der Inhaber, Herr Thomas Götz, zusichert, die für die maßgebliche Lärmsituation verantwortliche Steinkreissäge nicht weiter an diesem Standort zu betreiben.

1.7 **Landesamt für Denkmalpflege Hessen** vom 26.04.2005

Zur Sicherung von Bodendenkmälern ist 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 ist schon Gegenstand des Bauleitplans (s. unter V. "Hinweise" Nr. 1 "Nachrichtlicher Hinweis auf Bodendenkmäler (§ 20 HDSchG)").

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.

Der Dezernent VI:

Dipl.- Ing. Dieter Wenzel
Stadtrat

Anlage:

- Begründung zum Bebauungsplanvorentwurf O 15.1

Zu den Sitzungen werden ausgelegt bzw. aufgehängt:

- Entwurf zum Bebauungsplan O 15.1
- Akten (z.Hd. des Berichterstatters)
- 10 Entwürfe des Bebauungsplanes O 15.1 für die Fraktionen der Stadtverordnetenversammlung

Darmstadt, 28.12.2005
61.4 re Nst. 2809