

Wissenschaftsstadt Darmstadt 	Magistratsvorlage	Eingang Magistrats- geschäftsstelle:
Dezernat VI Amt: Stadtplanungsamt	an den Magistrat ☐ zur Kenntnis ☒ zur Beschlussfassung	Beteiligt vor Magistrats- beschlussfassung:
Vorlage-Nr. 2006/0022 Magistratsbeschluss-Nr.	an die Stadtverordnetenversammlung ☐ OBW zur Befassung ☐ zur Kenntnis ☒ zur Beschlussfassung ☐ zur abschließenden Beschluss- fassung Fachausschuss	Dezernat III ☐ OBW bei abschl. Beschlussfassung Magistrat
Verteiler:	Internet ☐ ja ☒ nein Tagesordnung ☐ I ☐ II	

Betreff: Bebauungsplan A 37 - Kleingartenanlage an der Jägertorstraße - (Offenlage)

Vorlage vom: 29.12.2005

Beschlussvorschlag:

1. Die zur Darlegung der Ziele und Zwecke zum Bebauungsplan A 37 – Kleingartenanlage an der Jägertorstraße – vorgebrachten Einwendungen der/des:
 - 1.1 Kreisverband Starkenburg der Kleingärtner, An der Schleifmühle 16, 64289 Darmstadt, vom 13.07.2005,
 - 1.2 Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Schloss/Glockenbau, 64283 Darmstadt, vom 26.07.2005,
 - 1.3 DB Services Immobilien GmbH, Niederlassung Frankfurt, Camberger Straße 10, 60327 Frankfurt, vom 29.07.2005,
 - 1.4 HSE, Postfach 10 01 40, 64201 Darmstadt, vom 08.08.2005,
 - 1.5 Regierungspräsidium Darmstadt, 64278 Darmstadt, vom 26.08.2005,
 werden im Sinne der jeweiligen Stellungnahme berücksichtigt bzw. nicht berücksichtigt.
2. Dem vorliegenden, entsprechend den Ergebnissen der Öffentlichkeitsbeteiligung (§ 3 (1) BauGB) und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 (1) BauGB) ausgearbeiteten Entwurf zum Bebauungsplan A 37 und der dazugehörigen Begründung wird zugestimmt.
3. Der Entwurf und die Begründung zum Bebauungsplan A 37 – Kleingartenanlage an der Jägertorstraße –sind gemäß § 3 (2) BauGB öffentlich auszulegen.

Anlagen: Begründung zum Bebauungsplan A 37

Beschluss des Magistrats vom

Begründungsseite zur Magistratsvorlage VI vom 29.12.2005:

Magistrat und Stadtverordnetenversammlung haben beschlossen, für die Kleingartenanlage an der Jägertorstraße in Kranichstein einen Bebauungsplan aufzustellen (vgl. Beschluss des Magistrates vom 19.08.1992 und der Stadtverordnetenversammlung vom 18.12.1992). Die frühzeitige Beteiligung der Bürger gemäß § 3 (1) BauGB wurde nach dem Beschluss des Magistrates vom 29.06.2005 im Darmstädter Echo am 05.07.2005 bekanntgemacht und in der Zeit vom 05.07. bis einschl. 05.08.2005 durchgeführt. Die Träger öffentlicher Belange wurden am 18.07.2005 gemäß § 4 BauGB bei der Aufstellung des Bebauungsplans beteiligt.

Zu 1.:

Im Rahmen der Beteiligung der Bürger und der Träger öffentlicher Belange wurden folgende Stellungnahmen abgegeben:

Anregungen:

Stellungnahme:

1.1 Kreisverband Starkenburg der Kleingärtner, An der Schleifmühle 16, 64289 Darmstadt, (Schreiben vom 13.07.2005):

Zu Punkt 2 des Abschnitt II wird beantragt, das Gewächshaus aus der 24 m² Grenze heraus zu nehmen und mit Kleingewächshäusern bis 10 m² Größe zusätzlich zur Gartenlaube zu gestatten, da dies in den meisten Kleingartenvereinen in Darmstadt schon geduldet würde. Sinnvoller wäre die Einbeziehung von „Geräteschuppen“ in die vorgenannte Grenze, um den Bestimmungen des BKleingG gerecht zu werden.

Auch sei die Traufhöhe auf 2,25 m anzuheben, sowie eine Erweiterung der Firsthöhe auf 3,5 m vorzunehmen, da diese Maße in den „Allgemeinen Pachtbedingungen für Kleingartenanlagen der Wissenschaftsstadt Darmstadt“ verankert seien.

Die Anregungen werden sinngemäß in den Bebauungsplan übernommen und anstelle des Gewächshauses der Geräteschuppen in die begrenzt überbaubaren Flächen pro Garten einbezogen.

1.2 Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Schloss/Glockenbau, 64283 Darmstadt (Schreiben vom 26.07.2005):

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 Denkmal-Schutzbehörde unverzüglich anzuzeigen."

Der Hinweis wird in den Bebauungsplan übernommen.

1.3 **DB Services Immobilien GmbH, Niederlassung Frankfurt**, Camberger Straße 10, 60327 Frankfurt (Schreiben vom 29.07.2005):

Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstünden Immissionen (Luft- und Körperschall, Erschütterungen, Abgase, Funkenflug usw.). In unmittelbarer Nähe der elektrifizierten Bahnstrecke sei mit der Beeinflussung von Monitoren, medizinischen Untersuchungsgeräten und anderen auf magnetische Felder empfindliche Geräte zu rechnen.

Oberflächen- und sonstige Abwässer dürften dem Bahngelände nicht zugeleitet werden.

Werden unumgängliche Erdarbeiten ausgeführt, müsse vorab eine ausreichende Anzahl von Schürfungen, die Lage von DB-Kabeln und Leitungen festgestellt werden. Gegebenenfalls seien alle Erdarbeiten von Hand auszuführen. Evt. vorhandene Kabel und Leitungen müssten entweder umgelegt oder gesichert werden. Die anfallenden Kosten gingen zu Lasten des Bauherrn bzw. seiner Rechtsnachfolger.

Bei der Planung von Lichtzeichen und Beleuchtungsarbeiten in der Nähe der Bahn (z.B. Beleuchtung von Parkplätzen, Baustellenbeleuchtung, Leuchtwerbung, etc.) sei zu beachten, dass Blendungen der Triebfahrzeugführer ausgeschlossen seien und Verfälschungen und Vortäuschungen von Signalbildern nicht vorkommen.

Im Bereich des Bebauungsplans seien Betriebsnotwendige Grundstücke der DB AG mit einbezogen. Vor Rechtskraft des Bebauungsplans sei das gewidmete Bahngelände als Fläche für Bahnanlagen nachrichtlich darzustellen.

Bei der Bepflanzung des Grundstücks zur Bahnseite hin, dürfen keine windbruchgefährdeten Hölzer (z.B. Pappeln), sowie stark rankende und kriechende Gewächse (z.B. Brombeeren) verwendet werden. Der Pflanzabstand zum Bahngelände sei entsprechend der Endwuchshöhe zu wählen.

1.4 **HSE**, Postfach 10 01 40, 64201 Darmstadt, (Schreiben vom 08.08.2005):

Bei der weiteren Planung sei zu beachten, dass hinsichtlich der geplanten Anpflanzungsmaßnahmen im Bereich der Leitungstrasse, tiefwurzelnde Bäume lt. DIN 18920 und den technischen Richtlinien GW 125 einen Mindestabstand von 2,5 m zu den Versorgungsleitungen aufweisen müssen. Werde dieser Abstand unterschritten, seien

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und im Baugenehmigungsverfahren berücksichtigt.

Die Hinweise werden im Rahmen der Ausbauplanung berücksichtigt.

die Leitungen gegen Wurzeleinwirkungen zu sichern oder die Standorte der Bäume dementsprechend zu verschieben. Pflanzmaßnahmen im Nahbereich der HSE Betriebsmittel seien vorher mit der HSE abzustimmen. Leitungs- und Baumschutzmaßnahmen seien in die planungsrechtlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan aufzunehmen.

Innerhalb des Geltungsbereiches befänden sich Betriebsmittel der HEAG Südheßische Energie AG. 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.

1.5 Regierungspräsidium Darmstadt, 64278 Darmstadt (Schreiben vom 26.08.2005):

Folgende Hinweise seien 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.
- 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.

Die Hinweise sind in den Bebauungsplan aufgenommen.

Im Rahmen der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB seien Aussagen zu vorhandenen Altflächen (Altstandorte, Altablagerungen), Altlasten, schädliche Bodenveränderungen und/oder Grundwasserschäden im Geltungsbereich aufzunehmen.

Folgende Punkte seien darzustellen:

- Bewertung des Gefährdungspotenzials für die vorgesehene bauliche Nutzung bei Altflächen,
- Erforderliche Untersuchungen vor der Bebauung der Grundstücke auf Grund der vorstehenden Bewertung, Aus-

Der Bebauungsplan wird noch nach altem Recht durchgeführt; ein gesonderter Umweltbericht ist daher nicht erforderlich.

Aussagen zu Altlasten wurden unter Punkt 7. der Begründung aufgenommen.

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

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 III:

Klaus Feuchtinger
Stadtrat

Der Dezernent VI:

Dipl.- Ing. Dieter Wenzel
Stadtrat

Anlage:

Begründung vom 29.12.2005

Zu den Sitzungen werden ausgelegt bzw. aufgehängt:

- Entwurf zum Bebauungsplan A 37
- Akten (z.Hd. des Berichterstatters)
- 10 Entwürfe des Bebauungsplanes A 37 für die Fraktionen der Stadtverordnetenversammlung

Darmstadt, den 29.12.2005
VI/61.4 re Nst. 2809