

Magistratsvorlage

Wissenschaftsstadt
Darmstadt



Eingang Magistrats- geschäftsstelle: 13.09.2007	an den Magistrat ☐ zur Kenntnis ☒ zur Beschlussfassung	Beteiligt vor Magistratsbeschlussfassung:
Dezernat VI Amt: Stadtplanungsamt	an die Stadtverordnetenversammlung ☐ OBW zur Befassung ☐ zur Kenntnis ☒ zur Beschlussfassung ☐ zur abschließenden Beschluss- fassung Fachausschuss	☐ OBW bei abschl. Beschlussfassung Magistrat
Verteiler: VI 61 Stvv	Öffentlich: Ja Nein ☐ ☐	Vorlage-Nr. 2007/0547 Magistratsbeschluss-Nr. 613

Betreff: Bebauungsplan W 44.2 - Akaziengarten/Haardtring - (Offenlagebeschluss)

Vorlage vom: 10.09.2007

Beschlussvorschlag:

1. Das Bebauungsplanverfahren W 44.2 wird im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB fortgeführt.
2. Die im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung des Bebauungsplans W 44.2 vorgebrachten Anregungen und Hinweise der/des

2.1. Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Schloss/Glockenbau, 64283 Darmstadt vom 25.11.2005
2.2 DB Services Immobilien GmbH, Camberger Straße 10, 60327 Frankfurt vom 16.12.2005
2.3 Regierungspräsidium Darmstadt, Wilhelminenstraße 1-3, 64283 Darmstadt vom 20.12.2005
2.4 Privatperson

werden im Sinne der jeweiligen Stellungnahme berücksichtigt/nicht berücksichtigt.
3. Dem vorliegenden, entsprechend den Ergebnissen der Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 (1) BauGB) und der Träger öffentlicher Belange (§ 4 (1) BauGB) erarbeiteten Entwurf zum Bebauungsplan W 44.2 und der zugehörigen Begründung sowie der in den Bebauungsplan-entwurf aufgenommenen Satzung über die Gestaltung baulicher Anlagen wird zugestimmt.
4. Der Entwurf und die Begründung zum Bebauungsplan W 44.2 – Akaziengarten/Haardtring – für das Gebiet zwischen der Eschollbrücker Straße, dem Haardtring, der Schepp Allee und dem Akaziengarten sind gem. § 3 (2) BauGB öffentlich auszulegen.

Anlagen: Begründung zum Bebauungsplanentwurf W 44.2
--

Beschluss des Magistrats vom 26.09.2007
--

Der Vorlage wird zugestimmt.

Begründungsseite zur Magistratsvorlage 2007/0547 vom 10.09.2007:

Die Stadtverordnetenversammlung hat in Ihrer Sitzung am 14.10.2004 beschlossen, für den Bereich des Akaziengartens einen Bebauungsplan im Sinne des § 30 BauGB aufzustellen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 21.10.2004 im Darmstädter Echo und der Südhessen-Woche öffentlich bekannt gemacht.

Aus dem Gebiet des Bebauungsplans W 44, das im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung um den Bereich des jetzigen Bebauungsplans W 44.2 erweitert wurde, wurde das vorliegende Gebiet herausgetrennt und als Bebauungsplanverfahren W 44.2 getrennt vorangebracht, da eine schnelle Lösung für das Gesamtgebiet des Akaziengartens nicht in Sicht war.

Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit über die Ziele und Zwecke der Planung zum Bebauungsplanverfahren W 44.2 erfolgte nach Magistratsbeschluss vom 02.11.2005 in der Zeit vom 11.11.2005 bis zum 12.12.2005. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 17.11.2005 gem. § 4 (1) BauGB von der Aufstellung des Bebauungsplans unterrichtet.

Zu 1.:

Das im Jahr 2004 geänderte Baugesetzbuch schreibt verbindlich für alle Bauleitplanverfahren einen Umweltbericht vor.

Das BauGB bietet jedoch die Möglichkeit, ein vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB durchzuführen, wenn durch die Aufstellung eines Bebauungsplans in einem Gebiet nach § 34 der sich aus der vorhandenen Eigenart der näheren Umgebung ergebende Zulässigkeitsmaßstab nicht wesentlich verändert wird und wenn

1. die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht vorbereitet oder begründet wird und
2. keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter bestehen.

Im vereinfachten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, von dem Umweltbericht nach § 2a und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 abgesehen.

Da die vorgenannten Voraussetzungen bei dem Bebauungsplanverfahren W 44.2 erfüllt sind, kann hier unter Verzicht auf einen Umweltbericht das vereinfachte Verfahren angewendet werden.

Zu 2:

Im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung wurden folgende Anregungen und Hinweise vorgebracht:

Anregungen und Hinweise:**Stellungnahme:**

2.1 Landesamt für Denkmalpflege Hessen,
 Schloss/Glockenbau, 64283 Darmstadt
 (Schreiben vom 25.11.2005):

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“.

Die Anregung wurde als Hinweis unter Ziffer III.1 in den Bebauungsplan übernommen.

2.2 DB Services Immobilien GmbH, Camberger
 Straße 10, 60327 Frankfurt
 (Schreiben vom 16.12.2005):

Es wird auf die von der Eisenbahnstrecke ausgehenden Emissionen (Insbesondere Luft- und Körperschall, Erschütterungen usw.) hingewiesen.

Es könnten keine Entschädigungsansprüche oder Ansprüche auf Schutzmaßnahmen gemacht werden, da die Bahnlinie planfestgestellt sei. Die Anlieger hätten für Schutzmaßnahmen zu sorgen.

Dieser Fragestellung wurde durch die Beauftragung eines schalltechnischen Gutachtens nachgegangen. Die sich daraus ergebenden Festsetzungen und zeichnerischen Darstellungen wurden in den Bebauungsplan übernommen.

2.3 Regierungspräsidium Darmstadt,
 Wilhelminenstraße 1-3, 64283 Darmstadt
 (Schreiben vom 20.12.2005):

Stellungnahme aus Sicht der Abteilung Umwelt Darmstadt:

Die Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung sei durch Anschluss an die vorhandenen öffentlichen Ver- und Entsorgungsanlagen sicherzustellen.

Auf folgende Altfläche im Geltungsbereich des Vorentwurfs wird hingewiesen:

ALTIS-Nr: 411.000.050.001.228
 Haardtring 230

Betriebs-Nr. 1
 Firmenname unbekannt
 Autoteilentsorgung (Reifen, Batterien und Glas) und Export von Alt-Reifen (Büro)
 - Kraftfahrzeuge (Reparatur)
 An-/Abmeldung: 07.1994 – 07.1996

Versorgung und Entsorgung sind unabhängig vom Planverfahren sichergestellt.

Es handelt sich bei den angesprochenen Firmen vermutlich um sog. Briefkastenadressen. Es liegen hier keine Informationen über tatsächliche gewerbliche Nutzer als potentielle Verursacher von Altlasten vor.

Betriebs-Nr. 2
 Firma Leonetti
 Im- und Export von Kfz.
 - Kraftfahrzeuge, gebraucht und neu, Einzelhandel
 An-/Abmeldung: 05.1988 – 07.1996

Als Nebenbestimmungen sei 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.
- Bei Baugenehmigungsverfahren, die Altflächen, schädliche Bodenveränderungen und/oder Grundwasserschäden betreffen, ist das Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung 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, Ablagerungen), 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,
- Auswirkungen 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.

Aus Sicht des Immissionsschutzes wird darauf hingewiesen, dass gemäß § 50 Bundes-Immissionsschutzgesetz bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung

Der Hinweis wurde unter Ziffer III.2 in den Bebauungsplan übernommen.

Ein Altlastenhinweis liegt nicht vor (s.o.).

Eine Umweltprüfung ist nicht Bestandteil des vereinfachten Verfahrens gem. § 13 BauGB.

Das Plangebiet liegt nicht innerhalb eines Achtungsabstands eines nach der Seveso-II-Richtlinie relevanten Betriebes.

vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen seien, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete soweit wie möglich vermieden werden.

Diese Zuordnung der Flächen sei durch eine Abstufung zwischen Gebieten unterschiedlicher Nutzung und ausreichenden Abständen zwischen sich gegenseitig beeinträchtigenden Bauflächen oder, wenn das nicht möglich sei, durch Festsetzung von Ersatzmaßnahmen zu erreichen. Diese allgemeinen Planungsgrundsätze für den Immissionsschutz seien im Bauleitplanverfahren zu berücksichtigen. Im vorliegenden Fall ergebe sich aus dieser Forderung ein Konflikt, der in den Unterlagen nicht dargestellt und somit nicht gelöst sei. Die vorgesehene Wohnbebauung befinde sich im unmittelbaren Einwirkungsbereich der viel befahrenden Straßen Haardtring und Eschollbrücker Straße und der Main-Neckar-Bahn. Das geplante Gebäude in der Südwestecke befinde sich sogar im direkten Kreuzungsbereich der beiden Straßen. Aufgrund des Verkehrs sei mit erheblichen Immissionen durch Lärm (und Abgasen) zu rechnen.

Zur Lösung dieses Konfliktes sollten deshalb im weiteren Verlauf der Planung Untersuchungen angestellt werden, in denen zum Schutz der benachbarten Wohnbebauung zu fordernde (Ersatz-)Maßnahmen ermittelt werden (Grundrissgestaltung, Schallschutzklassen von Fenstern, Lüftungseinrichtungen, etc.). Diese Maßnahmen sollten dann auch in die Planung übernommen werden.

2.4 Privatperson

(Schreiben vom 01.03.2006):

In der Baulücke zwischen Haardtring 222 und 224 sollte überlegt werden, den Baukörper in Bezug auf die Straße ähnlich zu positionieren wie das neu errichtete Gebäude Nr. 230 A. Dies führe zu einem erkennbaren Gebäuderhythmus. Darüber hinaus würde die übermäßige Ansammlung von parkenden Kfz im Erscheinungsbild entlang des Haardtringes vermindert.

Für die Eckbebauung auf dem Grundstück Haardtring, Flurstück 201/3 zur Eschollbrücker Straße hin, wäre es überlegenswert, hier eine Ausformung zuzulassen, die in der Architektur auf die Ecksituation eingehe.

Sich gegenseitig beeinträchtigende Bauflächen gibt es hier nicht. Die von den Verkehrsflächen am Rande ausgehenden Belastungen und daraus resultierende Schutzmaßnahmen wurden in einem schalltechnischen Gutachten untersucht. Entsprechende Festsetzungen und zeichnerische Darstellungen wurden in die Planung eingearbeitet.

Die Anregung wurde aufgenommen.

Die Baugrenzen des Bebauungsplans lassen unterschiedliche Ausformungen des Baukörpers zu.

Zu 3. und 4.:

Gemäß § 3 (2) BauGB wurde der Entwurf zum Bebauungsplan und die dazu gehörende Begründung erstellt. Das weitere Bebauungsplanverfahren richtet sich nach den Vorschriften des Baugesetzbuches (BauGB). Die öffentliche Auslegung des Entwurfs und der zugehörigen Begründung erfolgt nach vorheriger öffentlicher Bekanntmachung.

Der Dezernent VI:

Dipl.-Ing. Dieter Wenzel
Stadtrat

Anlagen:

- Begründung zum Bebauungsplanentwurf W 44.2

Zu den Sitzungen wird ausgelegt bzw. aufgehängt:

- Entwurf des Bebauungsplans W 44.2

Vorab werden übersandt:

- 14 Exemplare des Bebauungsplanentwurfs W 44.2 für die Fraktionen der Stadtverordnetenversammlung

Darmstadt, den 10.09.2007
VI/61.4 zim Nst. 2603