



Eingang Magistrats- geschäftsstelle: 24.05.2007	an den Magistrat ☐ zur Kenntnis ☒ zur Beschlussfassung	Beteiligt vor Magistratsbeschlussfassung: ☐ OBW bei abschl. Beschluss- fassung Magistrat
Dezernat VI Amt: Stadtplanungsamt	an die Stadtverordnetenversammlung ☐ OBW zur Befassung ☐ zur Kenntnis ☒ zur Beschlussfassung ☐ zur abschließenden Beschluss- fassung Fachausschuss	
Verteiler: VI 61 Stvv	Tagesordnung: ☒ I ☐ II	Vorlage-Nr. 2007/0306 Magistratsbeschluss-Nr.

Betreff: Bebauungsplan M 26 - Große Bachgasse - (Offenlagebeschluss)

Vorlage vom: 15.05.2007

Beschlussvorschlag:

1. Das Bebauungsplanverfahren M 26 wird im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB fortgeführt.
2. Die zum offengelegten Vorentwurf des Bebauungsplans M 26 vorgebrachten Anregungen und Hinweise der/des
 - 3.1 Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Schloss/Glockenbau, 64283 Darmstadt vom 06.01.2006
 - 3.2 Handwerkskammer Rhein-Main, Hindenburgstraße 1, 64295 Darmstadt vom 19.01.2006
 - 3.3 Regierungspräsidium Darmstadt, Wilhelminenstr. 1-3, 64283 Darmstadt vom 24.01.2006
 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 M 26 und der zugehörigen Begründung sowie der in den Bebauungsplanentwurf aufgenommenen Satzung über die Gestaltung baulicher Anlagen wird zugestimmt.
4. Der Entwurf und die Begründung zum Bebauungsplan M 26 – Große Bachgasse – für das Gebiet zwischen Kirchstraße, Holzstraße, Justus-Liebig-Haus, Woogsplatz, Mühlstraße und Soderstraße sind gem. § 3 (2) BauGB öffentlich auszulegen.

Anlagen: Begründung zum Bebauungsplanentwurf M 26

Beschluss des Magistrats vom 30.05.2007

Der Vorlage wird zugestimmt.

Begründungsseite zur Magistratsvorlage 2007/0306 vom 15.05.2007:

Die Stadtverordnetenversammlung hat in Ihrer Sitzung am 09.03.2004 beschlossen, für den vorliegenden Bereich einen Bebauungsplan im Sinne des § 30 BauGB aufzustellen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 22.04.2004 im Darmstädter Echo und der Südhessen-Woche öffentlich bekannt gemacht.

Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit über die Ziele und Zwecke der Planung wurde aufgrund des Magistratsbeschlusses vom 07.12.2005 nach Bekanntmachung im Darmstädter Echo am 13.12.2005 in der Zeit vom 13.12.2005 bis einschl. 13.01.2006 durchgeführt. Die Träger öffentlicher Belange wurden am 22.12.2005 gem. § 4 (1) BauGB von der Aufstellung des Bebauungsplans unterrichtet.

Zu 1.:

Das Baugesetzbuch schreibt verbindlich für alle Bauleitplanverfahren eine Umweltprüfung und einen Umweltbericht vor. Sofern jedoch die Voraussetzungen hierfür vorliegen, kann auch ein vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB angewendet werden. Dies ist erfüllt, wenn durch die Aufstellung eines Bebauungsplanes in einem Gebiet nach § 34 BauGB der sich aus der vorhandenen Eigenart der näheren Umgebung ergebende Zulässigkeitsmaßstab nicht wesentlich verändert wird, durch die Planung keine Pflicht zur Umweltprüfung nach Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetz ausgelöst wird und keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung von Vogelschutz- und FFH-Gebieten bestehen.

Da die vorgenannten Voraussetzungen bei dem Bebauungsplanverfahren M 26 erfüllt sind, kann hier unter Verzicht auf einen Umweltbericht das vereinfachte Verfahren angewendet werden.

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, abgesehen.

Zu 2:

Im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden folgende Anregungen und Hinweise vorgebracht:

Anregungen:

Stellungnahme:

3.1 Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Schloss/Glockenbau, 64283 Darmstadt (Schreiben vom 06.01.2006):

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 wurde in den Bebauungsplan aufgenommen.

3.2 Handwerkskammer Rhein-Main, Hindenburgstraße 1, 64295 Darmstadt
(Schreiben vom 19.01.2006):

Für das Plangebiet sei im Westen eine Nutzung als Reines Wohngebiet vorgesehen. Aufgrund der immissionsrechtlichen Bestimmungen seien davon auch Handwerksbetriebe betroffen, die zwar außerhalb des Plangebiets liegen, jedoch direkt an dieses angrenzen würden. Im vorliegenden Fall grenze der Gas- und Wasserinstallationsbetrieb Friedrich in der Soderstraße 16 - nur durch eine Straße getrennt – an das geplante WR-Gebiet. Die im Rahmen eines Bebauungsplanes festgelegte Nutzung und die damit verbundene Lärmschutzgrenze könnte für den Betrieb beträchtliche Einschränkungen hinsichtlich des betrieblichen Ablaufs zur Folge haben. Z. B. seien etwaige Lärmstörungen besonders beim Be- und Entladen in frühen und späten Morgen- und Abendstunden nicht auszuschließen. Es wird vorgeschlagen, die Nutzung zumindest entlang der Soderstraße als allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festzulegen.

Um die Planungssicherheit des Betriebs zu erhalten müsse diesem unabhängig davon explizit Bestandsschutz gewährt werden.

Aus Gründen der innerstädtischen Lage und der Charakteristik der umgebenden Stadtquartiere wird die Festsetzung eines Reinen Wohngebiets nicht weiterverfolgt. Das Gebiet wird stattdessen als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen, wobei eine Nutzungsbeschränkung entsprechend der vorhandenen Wohnbebauung durch Ausschluss der vorgesehenen Ausnahmen nach § 4 (3) Nr. 1-5 BauNVO geschieht.

3.3 Regierungspräsidium Darmstadt, Wilhelminenstraße 1-3, 64283 Darmstadt
(Schreiben vom 24.01.2006):

Im Geltungsbereich gäbe es folgende Altstandorte:

Soderstraße 14:

Betriebs-Nr. 1:
Firma Borgsmüller
Chemische Reinigung
- Chemische Reinigung und Färberei -
An-/Abmeldung: 07.1967 - 06.1976

Betriebs-Nr. 2:
Firma Grimm
Kleintransporte, Güternahverkehr
- Kleintransporte -
An-/Abmeldung: 08.1974 - 01.1989

Große Bachgasse 5:

Firma Cazare
Tankschutz, Ölalarmdienst, Kesselreinigung
- Tankschutz (Malergewerbe) -
An-/Abmeldung: 09.1967 - 02.1968

Es wird darauf hingewiesen, dass bei ehemaligen Chemischen Reinigungen die Wahrscheinlichkeit sehr hoch sei, dass eine schädliche Bodenveränderung vorliege.

Die Hinweise sind in den Bebauungsplan aufgenommen worden.

Folgende Nebenbestimmungen seien in den Bebauungsplan aufzunehmen:

- Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist auf sensorische Auffälligkeiten des Untergrundes 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, Altablagerungen), Altlasten, schädlichen Bodenveränderungen und/oder Grundwasserschäden im Plangeltungsbereich (auch Ausgleichsfläche) aufzunehmen.

Dabei seien folgende Punkte darzustellen:

- Bewertung des Gefährdungspotenzials für die vorgesehene bauliche Nutzung bei Altflächen,
- erforderliche Untersuchungen vor der Bebauung der Grundstücke aufgrund der vorstehenden Bewertung,
- Auswirkungen auf die vorgesehene bauliche Nutzung bei bereits festgestellten schädlichen Bodenveränderungen und/oder Grundwasserverunreinigungen,
- Auswirkungen der geplanten baulichen Nutzung auf Sanierungsmaßnahmen der festgestellten schädlichen Bodenveränderungen und/oder Grundwasserverunreinigungen.

Es wird darauf hingewiesen dass gemäß § 50 Bundes-Immissionsschutzgesetz bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen seien, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete soweit wie möglich vermieden würden.

Diese Zuordnung der Flächen sei durch eine

Die Hinweise sind in den Bebauungsplan aufgenommen worden.

Da der Bebauungsplan gemäß § 13 BauGB im vereinfachten Verfahren durchgeführt wird (Bestandserhaltung), ist eine Umweltprüfung nicht vorgesehen.

Aufgrund der Lage des Gebietes an der Hauptverkehrsstraße des City-Rings ist ein separates Schallgutachten beauftragt worden. Die Ergebnisse des Gutachtens sind in die Festsetzungen des Bebauungsplanes (Ziffer I. 9) aufgenommen worden (Grundrissausrichtung, Belüftungseinrichtungen, passive

Abstufung zwischen Gebieten unterschiedlicher Nutzung und ausreichenden Abständen zwischen sich gegenseitig beeinträchtigenden Bauflächen oder, wenn sich dies nicht ermöglichen lasse, durch Festsetzung von Ersatzmaßnahmen zu erreichen.

Im vorliegenden Fall ergäbe sich aus dieser Forderung ein Konflikt, der im Vorentwurf nicht dargestellt und somit nicht gelöst sei. Die als allgemeines Wohngebiet ausgewiesenen Flächen befänden sich im unmittelbaren Einwirkungsbereich der viel befahrenen Kirchstraße und der Straßenbahn. Aufgrund des Verkehrs müsse mit erheblichen Immissionen durch Lärm und Abgase gerechnet werden, möglicherweise auch mit Erschütterungen, verursacht durch die Straßenbahn.

Zur Lösung des Konflikts 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.

Für den gesamten Bereich Kirchstraße sei mittel- und langfristig eine Verkehrsentslastung anzustreben.

Schallschutzmaßnahmen (Außenbauteile), etc.).

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 M 26

Zu den Sitzungen wird ausgelegt bzw. aufgehängt:

- Entwurf des Bebauungsplans M 26

Vorab werden übersandt:

- 1 Exemplar des Bebauungsplanentwurfs M 26 zur Einsichtnahme bei der Magistratsgeschäftsstelle
- Akten (z. Hd. des Berichterstatters)
- 14 Exemplare des Bebauungsplanentwurfs M 26 für die Fraktionen der Stadtverordnetenversammlung

Darmstadt, den 15.05.2007
VI/61.4 zim Nst. 2603