



Eingang Magistrats- geschäftsstelle: 23.01.2007	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. Beschluss- fassung Magistrat
Verteiler:	Tagesordnung: ☒ I ☐ II	Vorlage-Nr. 2007/0053 Magistratsbeschluss-Nr.

Betreff: Bebauungsplan N 6.12 - Pallaswiesenstraße 132-154 - (Offenlagebeschluss)

Vorlage vom: 17.01.2007

Beschlussvorschlag:

1. Das Bebauungsplanverfahren N 6.12 wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB fortgeführt.
2. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wird im Osten des Gebietes geändert.
3. Die zum offengelegten Entwurf des Bebauungsplans N 6.12 vorgebrachten Anregungen und Hinweise der/des
 - 3.1 Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Schloss/Glockenbau, 64283 Darmstadt vom 22.08.2006
 - 3.2 HSE, Postfach 10 01 40, 64201 Darmstadt vom 14.08.2006
 - 3.3 Handwerkskammer Rhein-Main, Hindenburgstraße 1, 64295 Darmstadt vom 24.08.2006
 - 3.4 Regierungspräsidium Darmstadt, Wilhelminenstr. 1-3, 64283 Darmstadt vom 26.08.2006
 werden im Sinne der jeweiligen Stellungnahme berücksichtigt/nicht berücksichtigt.
4. Dem vorliegenden, entsprechend den Ergebnissen der Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 (1) BauGB) und der Träger öffentlicher Belange (§ 4 (1) BauGB) erarbeiteten Entwurf zum Bebauungsplan N 6.12 und der zugehörigen Begründung sowie den in den Bebauungsplanentwurf aufgenommenen Satzungen über die Gestaltung baulicher Anlagen und über die Schaffung von Anlagen zum Sammeln oder Verwenden von Niederschlagswasser wird zugestimmt.
5. Der Entwurf und die Begründung zum Bebauungsplan N 6.12 – Pallaswiesenstraße 132-154 – für das Gebiet zwischen Pallaswiesenstraße, Wohnsiedlung Kirschenallee 96-178 und „Unter dem Grohberg“ sind gem. § 3 (2) BauGB öffentlich auszulegen.

Anlagen: Begründung zum Bebauungsplanentwurf N 6.12

Beschluss des Magistrats vom

Begründungsseite zur Magistratsvorlage VI vom 17.01.2007:

Die Stadtverordnetenversammlung hat in Ihrer Sitzung am 16.12.2004 beschlossen, für den vorliegenden Bereich einen Bebauungsplan im Sinne des § 30 BauGB aufzustellen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 23.12.2004 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 12.07.2006 nach Bekanntmachung im Darmstädter Echo am 17.07.2006 in der Zeit vom 17.07.2006 bis einschl. 17.08.2006 durchgeführt. Die Träger öffentlicher Belange wurden am 01.08.2006 gem. § 4 (1) BauGB von der Aufstellung des Bebauungsplans unterrichtet.

Zu 1.:

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

Das BauGB wurde durch Gesetz vom 21.12.2006 erneut geändert. Die Änderung trat am 01.01.2007 in Kraft. Der neu eingefügte § 13a bietet die Möglichkeit, ein beschleunigtes Verfahren zur Innenentwicklung der Städte durchzuführen, wenn u.a. die im Bebauungsplan festgesetzte Grundfläche 20.000 m² nicht übersteigt und nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die eine Pflicht zur Umweltverträglichkeitsprüfung nach Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetz (UVPG) oder Landesrecht auslöst und keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und der Schutzzwecke der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes vorliegen.

Im beschleunigten 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.

Da die vorgenannten Voraussetzungen bei dem Bebauungsplanverfahren N 6.12 erfüllt sind, kann unter Verzicht auf einen Umweltbericht das beschleunigte Verfahren hier angewendet werden.

Zu 2:

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wurde im Osten den Grundstücksgrenzen angepasst. Die vorher noch mit enthaltenen Teilflächen gehören zu der Wohnsiedlung Kirschenallee, die in diesem Bebauungsplan nicht behandelt wird. Eine Hereinnahme in diesen Bebauungsplan ist daher nicht erforderlich, der Geltungsbereich wurde gegenüber dem Aufstellungsbeschluss und der Darlegung der Ziele und Zwecke der Planung geändert.

Zu 3:

Im Rahmen der Offenlage 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 22.08.2006):

Zur Sicherung von Bodendenkmalen 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."

Die Anregung wird berücksichtigt. Ein entsprechender Hinweis ist unter Ziffer IV.1 in den Bebauungsplan aufgenommen worden.

3.2 HSE, Postfach 10 01 40, 64201 Darmstadt
 (Schreiben vom 14.08.2006):

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich Betriebsmittel der HEAG Süd Hessische Energie AG. 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 der HSE abzusprechen.

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.
 Eine Entwidmung von Wegeparzellen ist nicht geplant.

Hinsichtlich der geplanten Anpflanzungsmaßnahmen im Bereich der Leitungstrassen ist zu beachten, dass tiefwurzelnde Bäume lt. DIN 18920 und den technischen Richtlinien GW 125 einen Mindestabstand von 2,5 m zu den Versorgungsleitungen aufweisen müssen. Wird dieser Abstand unterschritten, sind die Leitungen gegen Wurzeleinwirkungen zu sichern oder die Standorte der Bäume dementsprechend zu verschieben. Pflanzmaßnahmen im Nahbereich der Betriebsmittel der HSE sind vorher mit der HSE abzustimmen. Es wird beantragt, Leitungs- bzw. Baumschutzmaßnahmen in die planungsrechtlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan aufzunehmen.

Die Anregung wird berücksichtigt.
 Die im Bebauungsplan festgesetzten Baumstandorte werden entsprechend verschoben. Des Weiteren wird festgesetzt, dass die Standorte funktionalen und technischen Erfordernissen angepasst werden können, soweit die Anzahl der Bäume erhalten bleibt.

Leitungs- bzw. Baumschutzmaßnahmen sind nicht Gegenstand der Bauleitplanung. Sie werden im Rahmen der Ausbauplanung abgestimmt.

Sparte Strom
 Ein Angebot über Errichtung, Änderung oder Verdichtung der Straßenbeleuchtung kann man bei der Beleuchtungsabteilung erhalten.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Sparte Gas

Die Gasversorgung des Planungsbereiches ist unter Beachtung der Wirtschaftlichkeit möglich.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Sparte Wasser

Die Löschwasserversorgung des Planungsbereiches ist abhängig von der zukünftigen Nutzung nach den Vorgaben der örtlichen Feuerwehr.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

3.3 Handwerkskammer Rhein-Main, Hindenburgstraße 1, 64295 Darmstadt, (Schreiben vom 24.08.2006):

Die Teilausweisung als Wohngebiet wird mit dem Zweck einer Stabilisierung und Arrondierung der Wohnbauflächen entlang der Pallaswiesenstraße begründet. Nach der Auffassung der HWK besteht durch die Ausweisung eines Wohngebietes jedoch vielmehr die Gefahr einer Destabilisierung des gegenwärtigen Nutzungscharakters; es kommt durch die Planung zu einer deutlichen Annäherung von Wohnnutzung an gewerblich genutzte Flächen. Zudem kann kaum von einer Arrondierung gesprochen werden, da die Wohnnutzung mit dem Planentwurf die bisherige Begrenzung durch die Pallaswiesenstraße überschreitet und sich in das gewerblich geprägte Plangebiet hinein ausdehnt.

Die unmittelbare Nähe im Süden als auch im Nordwesten des Plangebietes bestehender gewerblicher Nutzung steht dem Wohncharakter entgegen, zudem mindert die Verkehrsbelastung der stark befahrenen Pallaswiesenstraße die Wohnqualität erheblich und stellt die Ausweisung als Wohngebiet zusätzlich in Frage.

Daher ist auch für die Flächen entlang der Pallaswiesenstraße ausschließlich eine Ausweisung als Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO zweckmäßig. Der gegenwärtige Gebietscharakter lässt eine gemischte Nutzung erkennen, zudem entsteht hierdurch eine geeignete Übergangsfläche zwischen dem Wohnen nördlich der Pallaswiesenstraße und dem im Süden gelegenen Gewerbegebiet sowie zwischen den gewerblichen Nutzungen im Westen und dem östlichen Wohngebiet „Kirschenallee“. Der gegenwärtig angedachte, zentrale schmale Abschnitt einer Mischnutzung erfüllt die Aufgabe einer Pufferzone nur ungenügend. Besonders ist zu befürchten, dass eine Wohnbebauung am Gebietsrand mittelfristig zu einer vordringlichen Wohnnutzung südlich der Pallaswiesenstraße führen wird. Die Erfahrung hat gezeigt, dass in Zeiten begrenzten Bedarfs auf diese Weise Wohnbebauung

Die Festsetzung der Art der Nutzung im Bebauungsplan hat zum Ziel, die im Bestand vorhandene Mischnutzung zu zonieren. Die abgestufte Nutzung vom „Allgemeinen Wohngebiet“ entlang der Pallaswiesenstraße über ein in der Mitte liegendes „Mischgebiet“ zum „Gewerbegebiet“ im Süden und Westen in direkter Nachbarschaft zur Fa. Donges und anderen gewerblichen Nutzungen stellt insgesamt eine Mischnutzung innerhalb des Geltungsbereiches dar. Allerdings soll der Schwerpunkt des Wohnens in direkter Nachbarschaft zu den Wohngebieten „Kirschenallee“ und „An der Windmühle“ stattfinden. Um eine direkte Nachbarschaft zwischen der Wohnnutzung und den außerhalb des Geltungsbereiches angrenzenden gewerblichen Nutzungen zu vermeiden, wurde am Südrand und am Westrand ein Gewerbegebiet festgesetzt.

Diese Nutzungsaufteilung innerhalb der Grundstücke, die sich in der Regel vom Nordrand bis zum Südrand des Geltungsbereiches erstrecken, wurde in enger Abstimmung mit den Grundstückseigentümern festgelegt.

Im übrigen besteht im Gewerbegebiet Nord-West keine Knappheit an gewerblichen Flächen mit Lage- und Anschlussqualitäten.

zunehmend an gewerblich genutzte Gebiete heranrückt und zu einer enormen Einschränkung der gewerblichen Tätigkeiten führt. Dies hat häufig das Abwandern der Betriebe zur Folge. Gewerbliche Areale mit Lage- und Anschlussqualitäten wie die vorliegende Planfläche stellen jedoch wichtige Standortreserven dar, die nicht leichthin aufgegeben werden sollten.

In diesem Sinne gefährdet die geplante Ausweitung des Wohngebietes auf die Südseite der Pallaswiesenstraße die „historisch gewachsene gemischte Nutzungsstruktur des Gewerbegebietes“ vielmehr als dass sie diese stabilisiert. Ein Mischgebiet dient hingegen diesem von der Stadt Darmstadt angestrebten Ziel.

3.4 Regierungspräsidium Darmstadt,
Wilhelminenstr. 1-3, 64283 Darmstadt (Schreiben vom 26.08.2006):

Abteilung Umwelt:

Grundwasser, Wasserversorgung

Das Plangebiet liegt im Einflussbereich des Grundwasserbewirtschaftungsplanes Hessisches Ried. Im Rahmen der Umsetzung sind großflächige Grundwasseraufspiegelungen zu erwarten, die bei einer künftigen Bebauung zu berücksichtigen sind.

Im Einzelnen sind die Vorgaben des „Grundwasserbewirtschaftungsplanes Hessisches Ried“, mit Datum vom 9. April 1999 gemäß §§ 118 und 119 HWG festgestellt und veröffentlicht im Staatsanzeiger für das Land Hessen, Nr. 21/1999, S. 1659, zu beachten.

Die für den Planbereich ermittelnden Bemessungsgrundwasserstände sind im Rahmen der Planung zu berücksichtigen, um Vernässungsschäden zu vermeiden. Die Wasserversorgung wird als gesichert angesehen.

Bodenschutz

Folgende Informationen sind aus der Altflächendatei des Hessischen Landesamtes für Umwelt und Geologie über Altflächen (Altstandorte, Altablagerungen), schädliche Bodenveränderungen und/oder Grundwasserschäden im Plangeltungsbereich verfügbar:
Im Geltungsbereich liegen folgende Altlastenflächen (Altstandorte)

411 000 020 001 456
Pallaswiesenstraße 154

411 000 020 001 459
Pallaswiesenstraße 148

Im Bebauungsplan wird unter Ziffer IV.2 auf den „Grundwasserbewirtschaftungsplan Hessisches Ried“ hingewiesen.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

411 000 020 001 463
Pallaswiesenstraße 150

411 000 020 001 482
Pallaswiesenstraße 146

Als Nebenbestimmungen sind in die Begründung 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 sind Aussagen zu vorhandenen Altflächen (Altstandorte, Altablagerungen), Altlasten, schädlichen Bodenveränderungen und/oder Grundwasserschäden im Plangelungsbereich aufzunehmen.

Folgende Punkte seien darzustellen:

- Bewertung des Gefährdungspotentials 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.

Immissionsschutz

Für die Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB ist hinsichtlich des Immissionsschutzes Folgendes zu beachten: Es sind Angaben zu Lärm, insbesondere Verkehrslärm, zu ma-

Die Anregung wird berücksichtigt. Die Nebenbestimmungen sind unter Ziffer IV.3 als Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen worden.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB (ab 1.1.2007). Umweltprüfung und Umweltbericht sind dabei nicht erforderlich.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt

chen. Hier ist speziell, wie bereits in den Unterlagen vorgeschlagen, auf die Situation entlang der Pallaswiesenstraße einzugehen. Bei der Umsetzung von Planungs- in Baurecht ist später darauf zu achten, dass eventuelle Forderungen aus dem schalltechnischen Gutachten übernommen und umgesetzt werden. Weiter sind Angaben zu Lufthygiene (Staub/Geruch), Erschütterungen, Licht, Strahlung, Klima, und eventuell vorhandenen Störfallbetrieben zu machen. Hinsichtlich des Umfangs und Detaillierungsgrads der Umweltprüfung ist, außer dem schalltechnischen Gutachten, eine angemessen allgemeine, zusammenfassende (qualitative) Form ausreichend.

im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB (ab 1.1.2007). Umweltprüfung und Umweltbericht sind dabei nicht erforderlich. Die Verkehrslärmproblematik ist im Rahmen einer schalltechnischen Untersuchung geprüft worden. Die Ergebnisse des Gutachtens sind in den Bebauungsplan und in die Begründung eingearbeitet worden.

Zu 4. und 5.:

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 N 6.12

Zu den Sitzungen wird ausgelegt bzw. aufgehängt:

- Entwurf des Bebauungsplans N 6.12

Vorab werden übersandt:

- Akten (z. Hd. des Berichterstatters)
- 14 Exemplare des Bebauungsplanentwurfs N 6.12 für die Fraktionen der Stadtverordnetenversammlung

Darmstadt, den 17.01.2007
VI/61.4 zim Nst. 2603