



Eingang Magistrats- geschäftsstelle: 04.10.2007	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	Öffentlich: Ja Nein ☒ ☐	Vorlage-Nr. 2007/0567 Magistratsbeschluss-Nr. 649

Betreff: Bebauungsplan N 65 - Martinsviertel Block 22.24 - (Offenlagebeschluss)

Vorlage vom: 19.09.2007

Beschlussvorschlag:

1. Das Bebauungsplanverfahren N 65 wird im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB fortgeführt.
2. Die zum Planungsvorschlag zu dem Bebauungsplan N 65 im Rahmen der frühzeitigen Erörterung der Sanierung gemäß § 137 BauGB bzw. der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 (1) BauGB) und der Träger öffentlicher Belange (§ 4 (1) BauGB) vorgebrachten Anregungen und Hinweise der/des
 - 2.1 Privatperson 1,
 - 2.2 Privatperson 2,
 - 2.3 Privatperson 3,
 - 2.4 Privatperson 4,
 - 2.5 Regierungspräsidium Darmstadt, Wilhelminenstraße 1-3, 64283 Darmstadt vom 17.08.2005,
 - 2.6 Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Schloss/Glockenbau, 64283 Darmstadt vom 26.07.2005

werden im Sinne der jeweiligen Stellungnahme berücksichtigt/nicht berücksichtigt.
3. Dem vorliegenden, entsprechend den Ergebnissen der frühzeitigen Erörterung der Sanierung gemäß § 137 BauGB bzw. der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 (1) BauGB) und der Träger öffentlicher Belange (§ 4 (1) BauGB) erarbeiteten Entwurf zum Bebauungsplan N 65 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 N 65 – Martinsviertel Block 22.24 – für das Gebiet zwischen Wenckstraße, Heinheimer Straße, Müllerstraße und Pankratiusstraße sind gem. § 3 (2)

BauGB öffentlich auszulegen.

Anlagen: Begründung zum Bebauungsplanentwurf N 65
Begründung zum Bebauungsplanentwurf N 65

Beschluss des Magistrats vom 10.10.2007

Der Vorlage wird zugestimmt.

Begründungsseite zur Magistratsvorlage 2007/567 vom 19.09.2007:

Die Stadtverordnetenversammlung hat in Ihrer Sitzung am 01.04.2004 beschlossen, für den vorliegenden Bereich einen Bebauungsplan im Sinne des § 30 BauGB aufzustellen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 22.04.2004 im Darmstädter Echo und in der Südhessen-Woche öffentlich bekannt gemacht.

Die frühzeitige Erörterung der Sanierung gem. § 137 BauGB bzw. die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit über die Ziele und Zwecke der Planung wurde nach Bekanntmachung im Darmstädter Echo am 05.07.2005 in der Zeit vom 05.07.2005 bis einschl. 05.08.2005 durchgeführt. Die Träger öffentlicher Belange wurden am 18.07.2005 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 N 65 erfüllt sind, kann hier unter Verzicht auf einen Umweltbericht das vereinfachte Verfahren angewendet werden.

Zu 2:

Im Rahmen der frühzeitigen Erörterung der Sanierung gem. § 137 BauGB bzw. der frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit über die Ziele und Zwecke der Planung und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden folgende Anregungen und Hinweise vorgebracht:

Anregungen:**Stellungnahme:****2.1 Privatperson 1**

(Schreiben vom 15.07.2005):

Eine „maßvolle Bebauung“ des Bereiches Wenckstraße 15-21 sollte in jedem Fall sicher stellen, dass die Licht- und Luftzufuhr in der Wenckstraße nicht beeinträchtigt werde. Einschränkungen würden die Wohnqualität gerade der nördlich liegenden Gebäude der Wenckstraße, aber auch derjenigen auf der Nordseite der Müllerstraße, nicht unwesentlich mindern.

Eine Nichtbebauung der Baulücke Wenckstraße 15-21 wahre die gute Licht- und Luftzufuhr. Es sollte lediglich das Erscheinungsbild der Wenckstraße 15-21 erneuert werden.

Die Mauer, die die Garagen und das zurück liegende Wohnhaus einfriede, könnte vollständig abgerissen und durch einen licht- und luftdurchlässigen Zaun ersetzt werden, wie er bereits an den Grundstücken mit Vorgärten zu finden sei. So würde das Straßenbild wesentlich vereinheitlicht und der Spielplatz besser eingefügt werden – ohne Verlegung. Würden die Fassaden der Garagen und des zurück liegenden Wohnhauses neu angelegt bzw. renoviert werden, wäre die hier vorgeschlagene Maßnahme sinnvoll abgerundet.

2.2 Privatperson 2

(Schreiben vom 27.07.2005):

Als unmittelbar Betroffener (Eigentümer einer Wohnung im Hause Wenckstraße 10) sei

Das Planungsgebiet liegt in einem nach § 34 Baugesetzbuch zu beurteilenden bebauten Bereich. Hier ist eine, entsprechend der vorhandenen Bebauung, städtebauliche Verdichtung der Straßenrandbebauung möglich. Die Licht- und Luftzufuhr bleibt durch die vorgelagerte Vorgartenzone im Wesentlichen gewahrt. Jedoch sind die städtebaulichen und privaten Interessen gegeneinander abzuwägen. Ziel der Sanierung Martinsviertel ist, Baulücken zu schließen und Wohnraum zu schaffen. Außerdem soll die städtebauliche Struktur des Viertels erhalten bleiben. Wie im östlichen Teil der Wenckstraße vorhanden, soll auch hier eine geschlossene Straßenrandbebauung geschaffen werden, die sich in Form und Maßstab an der Umgebung orientiert. Eine Reduzierung der Geschossigkeit auf drei bis vier Vollgeschosse gegenüber der Wenckstraße 16- 20 soll die für allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO) vorgeschriebenen Obergrenzen von 0,4 GRZ und 1,2 GFZ sichern.

Die Anregung wird im Sinne einer maßvollen Bebauung (3-4 Vollgeschosse) teilweise berücksichtigt.

Eine im Bebauungsplanentwurf dokumentierte Festschreibung des vorhandenen baulichen Bestandes entspricht weder den Zielsetzungen des Rahmenplans (Schließung von Baulücken, Schaffung von Wohnraum usw.) noch den städtebaulichen Strukturen im Martinsviertel, die durch eine mehrgeschossige, beidseitige Straßenrandbebauung gekennzeichnet sind. Da die Grundstücke Wenckstraße 15- 17 mit einem Einzelhaus und einem Garagenhof bebaut sind und das städtische Grundstück Wenckstraße 13 einen provisorischen Spielplatz beherbergt, bietet sich für diesen Bereich eine sogenannte städtebauliche Neuordnung an, die eine Bebauung entsprechend der Umgebung vorsieht.

Die Anregung wird nicht berücksichtigt.

eine bessere Information von Seiten der Stadt zu erwarten gewesen.

Die geplante viergeschossige Bebauung gegenüber der Wenckstraße 10 mindere den Lichtzugang zur Wohnung erheblich, da durch die Südausrichtung nur hierüber Sonne in die Wohnung käme.

Die Wohnung wäre völlig von jeder Sonneneinstrahlung abgeschnitten außerhalb der ca. acht Wochen um die Sommersonnenwende, weil die Straße so schmal sei, dass in der restlichen Zeit die Sonne das gegenüber liegende Haus praktisch nicht übersteige.

Der Kinderspielplatz stelle seit Jahren einen „Missstand“ dar, weil er von der Stadt völlig vernachlässigt würde. Es sei auch nicht erkennlich, warum eine viergeschossige Bauweise hier erfolgen soll, während gegenüber dem Haus Nr. 18 nur eine dreigeschossige Bebauung erfolgen soll.

Der Spielplatz könnte auch problemlos an der vorhandenen Stelle verbleiben. Die Nachbarbebauung gegenüber den Häusern 12-20 könnte dann in dreigeschossiger Bebauung erfolgen. Den Spielplatz von der bisherigen Stelle gegenüber Haus Nr. 20 zu verlegen mache wenig Sinn und verändere auch wenig, zumal mit demselben Aufwand der bisherige Spielplatz auch entsprechend ausgestattet und ggf. vergrößert werden könnte. Soweit feststellbar, handele es sich faktisch in Quadratmetern um dieselbe Größenfläche. Beides sei nach den Plänen auch als Grünfläche einzuordnen.

Der Vorteil wäre, dass nicht die gesamte Straßenbreite ohne Licht wäre. Die Spielfläche in der Mitte der Straße würde die Kinder auch von der Nähe zur Heinheimer Straße weiter entfernt halten. Die Nähe zum Baasblock wäre gegeben, zumal dort insbesondere der Sozialarbeiter Engel eine hervorragende Arbeit betreibt. Herr Engel habe auch die Spielfläche gegenüber Haus Nr. 10 „mit betreut“.

Die Verlegung des Spielplatzes in den Bereich der Ecke Lichtenbergstra-

Die Broschüre „Information Sanierung Martinsviertel, Planungsvorschlag für die Bebauungspläne N 65, N 68“ wurde an alle Eigentümer und an die Bewohnerschaft im Block 22.24 und 23.11 und auf der gegenüberliegenden Straßenseite der Wenckstraße verschickt bzw. verteilt.

Eine Bebauung der gegenüberliegenden Straßenseite reduziert sicherlich die Lichtzufuhr und Sonneneinstrahlung. Jedoch sind die städtebaulichen und privaten Interessen gegeneinander abzuwägen. Ziel der Sanierung Martinsviertel ist, Baulücken zu schließen und Wohnraum zu schaffen. Außerdem soll die städtebauliche Struktur des Viertels erhalten bleiben. Wie im östlichen Teil der Wenckstraße vorhanden, soll auch hier eine geschlossene Straßenrandbebauung geschaffen werden, die sich in Form und Maßstab an der Umgebung orientiert.

Die Anregung wird nicht berücksichtigt.

Der Spielplatz in der Wenckstraße 13 hat weder eine ausreichende Fläche, noch eine Attraktivität aufgrund seiner Lage zwischen Gebäuden. Die Grundstücksfläche entspricht genau den bebauten Grundstücken im westlichen Teil der Wenckstraße und eignet sich daher hervorragend zur Neubebauung. Eine viergeschossige Bebauung, entsprechend der bestehenden Bebauung, ist hier angebracht, damit sowohl Maßstab wie auch Größenordnung gewahrt bleiben. Die drei bis viergeschossige Bebauung im weiteren Verlauf ergibt sich aufgrund des unter Denkmalschutz stehenden Eckhauses an der Heinheimer Straße und dem Ziel eine maßvolle Bebauung entsprechend der städtebaulichen Obergrenzen für ein allgemeines Wohngebiet(WA) von 0,4 Grundflächenzahl und 1,2 Geschossflächenzahl zu erreichen.

Die Anregung wird nicht berücksichtigt.

Gegen eine Spielfläche in der Mitte der Wenckstraße spricht, dass dieser Spielplatz nicht in absehbarer Zeit errichtet werden könnte, da diese Fläche in Privateigentum steht. Außerdem sind bei dem Grundstück Wenckstraße 15- 17 private Eigentümerinteressen abzuwägen. Aufgrund der Lage und städtebaulichen Situation in einem bebauten Gebiet, ist dieses Grundstück für eine Baulückenschließung prädestiniert.

Die Anregung wird nicht berücksichtigt.

Im sogenannten Baas- Block ist eine private

ße/Müllerstraße sei nicht im Interesse der Kinder rund um die Wenckstraße. Die Baulücke mit dem Spielplatz wäre auch keine „Chance“ sondern im Hinblick auf die Wegnahme von Licht für die Häuser 8, 10 und 12 ein erheblicher Einschnitt, der durch nichts gerechtfertigt sei. Die Wohnqualität mangels Licht in den Herbst- und Wintermonaten und im Frühjahr, also praktisch über 75 % des Jahres, wäre erheblich beeinträchtigt, weshalb der Planung insofern ausdrücklich widersprochen werde.

Gemeinschaftsanlage vorhanden, die den Kindern im Block zur Verfügung steht. Für die Kinder im Block 22.24 ist der öffentliche Spielplatz bei der Schillerschule in gut erreichbarer Nähe. Im Block 23.11 und in der näheren Umgebung sind keine Spielmöglichkeiten für Kinder gegeben. Auch die Neugestaltung des Lichtenbergplatzes ist als städtischer Platz mit Aufenthaltsmöglichkeiten für jung und alt konzipiert, eine separate Spielfläche ist nicht vorgesehen. In Verbindung mit dem Ausbau der Lichtenbergstraße als Spielstraße ohne Autoverkehr ist die Anlage eines öffentlichen Spielplatzes sinnvoll.

Aufgrund der im Martinsviertel überwiegend anzutreffenden geschlossenen Blockrandbebauung ist städtebaulich eine geschlossene Bebauung vertretbar. Entsprechend der Zielsetzungen für das Martinsviertel soll die Wohnnutzung gestärkt werden. Das Gebiet wird als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen, eine teilweise Reduzierung der Geschossigkeit gegenüber der Häuser Wenckstraße 16- 20 auf drei bis vier Vollgeschosse, soll zum einen dazu beitragen die Obergrenzen der Baunutzungsordnung für allgemeine Wohngebiete einzuhalten, zum anderen dient dies der besseren Belichtung und Belüftung in der Wenckstraße.

Die Anregung wird im Sinne einer maßvollen Bebauung (3-4 Vollgeschosse) teilweise berücksichtigt.

2.3 Privatperson 3 (Schreiben vom 29.07.2005):

Frau Bogner geht davon aus, dass die Entscheidungen bezüglich der Planung schon vor dem Informationsabend getroffen worden sind. Dies entnimmt sie auch Artikeln im Darmstädter Echo zu den Blockplanungen.

Die Ballspielfläche im Bäko- Block solle für alle Altersgruppen geöffnet werden und die Begrenzungen entfernt werden.

Der Bedarf für einen weiteren Spielplatz wird angezweifelt. Sinnvoll wäre stattdessen, Aufenthaltsmöglichkeiten für ältere Menschen anzubieten. Es wird vorgeschlagen einen Kinderspielplatz in der Wenckstraße zu schaffen und die Lichtenbergstraße als Spielstraße aus-

Die Vermutung wird als unbegründet zurückgewiesen (auch im Darmstädter Echo wurde dies u. E. nicht so dargestellt). Die Anregungen werden geprüft und in die Abwägung der verschiedenen Anregungen mit einbezogen. Jeder Planungsprozess beinhaltet eine Abwägung der verschiedenen privaten und öffentlichen Interessen, über die die städtischen Gremien entscheiden. Eine schriftliche Nachricht wird nach dem Offenlagebeschluss der Stadtverordnetenversammlung verschickt werden.

Die Anregungen zur Gestaltung der Freiflächen bei der Lern- und Spielstube wurden zur Stellungnahme an das Jugendamt weiter geleitet. Sie sind nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens.

Da Bedarf für öffentliche Spielmöglichkeiten in diesem Bereich festgestellt wurde, besteht mit der Verlegung des Spielplatzes in der Wenckstraße in den Block 23.11 an die Ecke Lichtenbergstraße / Müllerstraße die Chance

zubauen.

Auf die Problematik des begrenzten Parkplatzangebots wird hingewiesen und um Abhilfe gebeten.

2.4 **Privatperson 4** (Schreiben vom 31.07.2005):

Zu Planungsvorschlag B:

Der auf dem Anwesen Wenckstraße 15 vorgesehene Kinderspielplatz sei planerisch verfehlt. Laut Rahmenplan sei neben dem Spielplatz auf dem Friedrich-Ebert-Platz ein zweiter Spielplatz angrenzend an das Grundstück der Schillerschule geplant. Die Freiflächen der Schillerschule sollten vergrößert, die Grundstücke Nr. 3, 7, 9 in der Müllerstraße hinzu erworben werden. Warum diese Planung nicht umgesetzt werde, sei nicht nachvollziehbar. Im Übrigen sei unklar, ob überhaupt ein Bedarf für einen Spielplatz an der vorgesehenen Stelle bestehe. Auffällig sei, dass der Spielplatz in der Wenckstraße 13 seit Jahren von den Kindern nicht mehr genutzt würde.

Außerdem sei es höchst gefährlich und damit verfehlt, einen Spielplatz in die unmittelbare Nähe der stark befahrenen Heinheimer Straße zu legen.

Zu Planungsvorschlag A:

Es sei nicht nachvollziehbar, warum ein Teil des Grundstücks Wenckstraße 15 nur 3-geschossig bebaut werden soll (Dies gelte auch für den Planungsvorschlag B). Im Hinblick auf den von der Stadt immer wieder öffentlich dargestellten Bedarf an Neubauwohnungen stehe diese Planung im Wider-

diesen Bedarf zu decken. Der Umgestaltung der Lichtenbergstraße zwischen der Wenckstraße und der Müllerstraße als Spielstraße wurde von der Stadtverordnetenversammlung am 28.04.2005 zugestimmt. In nächster Zeit kann nicht davon ausgegangen werden, dass die Wissenschaftsstadt Darmstadt die private Grundstücksfläche für den vorgeschlagenen Spielplatz in der Wenckstraße erwerben kann. Auch sind in diesem Gebiet Spielflächen im öffentlichen wie im privaten Bereich vorhanden (z.B. neugestalteter Schulhof der Schillerschule, der öffentlicher Spielplatz ist), während im Zuge der Neugestaltung des Lichtenbergplatzes der Spielbereich wegfallen wird.

Die Anregung wird nicht berücksichtigt.

Zur Entschärfung der Parkplatzsituation wurde im Bebauungsplanentwurf N 68 auf dem Eckgrundstückes Lichtenbergstraße / Müllerstraße unter dem öffentlichen Spielplatz eine Tiefgarage ausgewiesen.

Die Anregung wird berücksichtigt.

In diesem Bereich wurde Bedarf für einen Kinderspielplatz ermittelt. Der provisorische Spielplatz in der Wenckstraße 13 wird von Kindern wenig genutzt, weil seine Lage und sein Erscheinungsbild nicht attraktiv sind. Durch die Sicherung der Zugänge kann die Gefährdung der Kinder reduziert werden. Außerdem ist die Heinheimer Straße eine Straße mit Tempo 30 und hat Verkehrsinseln, die das Überqueren der Fahrbahn erleichtern.

Um einer baulichen Verdichtung entgegen zu wirken wurde auch im Rahmenplan Martinsviertel eine Geschossflächenzahl von 1,2 festgelegt. Zielsetzung war, dass im Martinsviertel nicht mehr Einwohner wohnen sollten, sondern dass in allen Blöcken ausreichend Grundstücksflächen als Grün-, Erholungs- und

spruch. Außerdem sollten lt. Rahmenplan neu zu bauende Häuser in ihrer Größe den vorhandenen Häusern angepasst werden. Die wäre im genannten Fall eine durchgängig zu planende 4-geschossige Bauweise, da die gegenüber liegenden Häuser alle 4-5 Vollgeschosse hätten. Im Übrigen wird auf den Neubau in der Schuknechtstraße 52 verwiesen, bei dem abweichend von der vorhandenen 4-geschossigen Bauweise sogar 5 Vollgeschosse und ein ausgebautes Dachgeschoss genehmigt worden seien.

Zu beiden Planungsvorschlägen:

Es wird angemerkt, dass das mit Baugenehmigung erbaute Wohnhaus Wenckstraße 15 keinen Bestandsschutz erhalten soll, während die Hinterhausbebauungen Bestandsschutz erhalten sollen.

Sollte das Wohnhaus Wenckstraße 15 abgebrochen werden, ist seitens der Stadt Darmstadt zu prüfen, ob die Standsicherheit der Anbauten nach dem Abriss gewährleistet ist. Die eventuell entstehenden Kosten würden nicht übernommen.

Grundsätzlich wird der Sanierungsbedarf für den Block 22.24 angezweifelt und somit die Aufstellung eines Bebauungsplanes in Frage gestellt.

2.5 **Regierungspräsidium Darmstadt, Wilhelminenstraße 1-3, 64283 Darmstadt** (Schreiben vom 25.08.2005):

Aus Sicht der Abteilung Umwelt Darmstadt wird wie folgt Stellung genommen:

Grundwasserschutz, Wasserversorgung:

Für den Planbereich seien Bemessungsgrundwasserstände ermittelt worden, die im Rahmen der Planung berücksichtigt werden müssten, um Vernässungsschäden zu vermeiden.

Bodenschutz:

Im Geltungsbereich gäbe es drei Altflächen:

Müllerstraße 20
Firma Koch

Spielflächen frei bleiben. Eine durchgehende viergeschossige Neubebauung steht diesen Sanierungszielen im Weg.

Die Anregung wird nicht berücksichtigt.

Das Wohnhaus Wenckstraße 15 hat genau so Bestandsschutz wie die anderen bestehenden Gebäude. In den Planungsvorschlägen wurde die zukünftig mögliche Nutzung des Grundstücks vorgestellt, die nur dann realisiert werden kann, wenn das Wohnhaus abgebrochen wird.

Im Bebauungsplanverfahren wird dem Wohnhaus Wenckstraße 15 Bestandsschutz gegeben. Ein eventueller Abriss im Zuge einer Neubebauung ist eine private Maßnahme. Sicherungsmaßnahmen der Nachbarbebauung sind Sache des Eigentümers der Wenckstraße 15.

Eine Erfordernis für die Aufstellung eines Bebauungsplans ergibt sich aus den Zielsetzungen des Rahmenplans, der unter anderem verbindliches Baurecht für alle Blöcke fordert. Ein Sanierungsbedarf für den Block 22.24 ergibt sich u.a. aus der Neuordnung der Flächen Wenckstraße 13- 17.

Die Anregung wird nicht berücksichtigt.

Es handelt sich um einen Bebauungsplan zur Bestandssicherung. Neue Baumöglichkeiten werden nicht geschaffen.

Die Altflächen werden unter „IV Hinweise“ im Textteil des Bebauungsplanentwurfes aufgeführt.

GH mit chemisch-technischen Erzeugnissen
 -Chemisch-technische Erzeugnisse, Großhandel-
 An-/Abmeldung: 06.1960 – 10.1965

Müllerstraße 18
 Firma Ehmig
 Ofensetzer, Plattenleger, Terrazzogeschäft
 -Verlegung von Fliesen, Platten, Mosaik,
 Parkett, Fußböden-
 An-/Abmeldung: 12.1953 – 01.1962

Pankratiusstraße 23
 Firma Seibel
 Fuhrgeschäft, Transportunternehmen, Güternahverkehr
 -Transport von Gütern (mit Wartung)-
 An-/Abmeldung: 10.1947 – 03.1972

Folgende Hinweise seien aufzunehmen:

Bei allen Maßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist auf sensorische Auffälligkeiten zu achten. Werden solche Auffälligkeiten des Untergrunds 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 Baugenehmigungen, 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, schädliche Bodenveränderungen und/oder Grundwasserschäden im Plangeltungsbereich 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 Bodenverände-

Die Hinweise wurden unter „IV Hinweise“ in den Textteil des Bebauungsplanentwurfes übernommen.

Das Planungsgebiet liegt in einem nach § 34 BauGB zu beurteilenden Bereich, dessen sich aus der näheren Umgebung ergebender Zulässigkeitsmaßstab nicht wesentlich verändert wird. Da auch keine Zulässigkeit von Vorhaben vorbereitet oder begründet wird, die eine Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) nach dem UVPG oder Landesrecht auslösen, und die Belange der Vogelschutzgebiete und FFH-Gebiete nicht betroffen sind, wird hier das vereinfachte Verfahren nach § 13 BauGB angewendet. Umweltprüfung und Umweltbericht entfallen daher.

rungen und/oder Grundwasserverunreinigungen.

Für die Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB sei hinsichtlich des Immissionsschutzes folgendes zu beachten:

Es seien Angaben zu machen, ob die Planung Auswirkungen auf gewerbliche Anlagen oder entsprechend genutzte bzw. geplante Flächen haben könnte oder ob die Planung selbst Auswirkungen von gewerblichen Anlagen oder entsprechend genutzten bzw. geplanten Flächen ausgesetzt sein könnte.

Außerdem seien Angaben zu Lärm, insbesondere Verkehrslärm, Lufthygiene (Geruch), Erschütterungen, Licht, Strahlung und Klima (entsprechend der Vorgaben der BauGB Anlage) zu machen.

Zu den Auswirkungen und dem Gefährdungspotenzial durch gewerbliche Anlagen und den Auswirkungen der Planung auf gewerbliche Anlagen enthält die Begründung entsprechende Angaben.

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

Zur Sicherung von Bodendenkmälern sei folgender Hinweis auf § 20 HDSchG 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 unter „IV Hinweise“ in den Bebauungsplanentwurf aufgenommen.

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 Bebauungsplan N 65 vom 19.09.2007

Zu den Sitzungen wird ausgelegt bzw. aufgehängt:

- Entwurf des Bebauungsplans N 65

Vorab werden übersandt:

- Akten (z. Hd. des Berichterstatters)
- 14 Exemplare des Bebauungsplanentwurfs N 65 für die Fraktionen der Stadtverordnetenversammlung

Darmstadt, den 19.09.2007
VI/61.4 zim Nst. 2603