

Magistratsvorlage

Wissenschaftsstadt
Darmstadt



Eingang Magistrats- geschäftsstelle: 04.10.2007	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: VI 61 Stvv	Öffentlich: Ja Nein ☒ ☐	Vorlage-Nr. 2007/0568 Magistratsbeschluss-Nr. 650

Betreff: Bebauungsplan N 68 - Martinsviertel Block 23.11 - (Offenlagebeschluss)

Vorlage vom: 20.09.2007

Beschlussvorschlag:

1. Das Bebauungsplanverfahren N 68 wird im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB fortgeführt.
2. Die zum Planungsvorschlag zu dem Bebauungsplan N 68 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 Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Schloss/Glockenbau, 64283 Darmstadt vom 26.07.2005,
 - 2.5 Regierungspräsidium Darmstadt, Wilhelminenstraße 1-3, 64283 Darmstadt vom 17.08.2005,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 68 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 68 – Martinsviertel Block 23.11 – für das Gebiet zwischen Wenckstraße, Lichtenbergstraße, Müllerstraße und Heinheimer Straße sind gem. § 3 (2) BauGB öffentlich auszulegen.

--

Anlagen: Begründung zum Bebauungsplanentwurf N 68
--

Beschluss des Magistrats vom 10.10.2007
--

Der Vorlage wird zugestimmt.

Begründungsseite zur Magistratsvorlage 2007/568 vom 20.09.2007:

Die Stadtverordnetenversammlung hat in Ihrer Sitzung am 31.05.2005 beschlossen, für den vorliegenden Bereich einen Bebauungsplan im Sinne des § 30 BauGB aufzustellen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 05.07.2005 im Darmstädter Echo 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 68 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 26.07.2005): Der in Plan A genannte Vorschlag zur Errichtung eines Kinderspielplatzes Ecke Lichtenbergstraße/Müllerstraße wird als sinnvolle Ergänzung zum Kindergarten angesehen. Würden die jetzigen Garagenplätze wegfallen, müssten etliche Neue dafür geschaffen werden. Die jetzige Parkplatznot sei bekannt und unübersehbar. Die Ecke stelle heute beim Bringen und Ab-	Zur Entschärfung der Parkplatzsituation wurde auf dem Eckgrundstückes Lichtenbergstraße / Müllerstraße unter dem öffentlichen Spielplatz eine Tiefgarage ausgewiesen.

Anregungen:**Stellungnahme:**

holen der Kinder zum Kindergarten mit Fahrzeugen schon ein großes Problem dar. Hier sollte eine Begehung zu Stoßzeiten durchgeführt werden.
Die geplanten Poller seien mit der Hausverwaltung nicht abgesprochen und könnten so in keiner Weise akzeptiert/ausgeführt werden.

Es sei zu gewährleisten, dass ein geplanter Spielplatz für Kinder auch gut gepflegt und hygienisch gehalten werde.

Die Anregung wird berücksichtigt.

Diese Problematik wurde bei der Ausbauplanung der Lichtenbergstraße mit den Eigentümern bzw. mit der Hausverwaltung der Lichtenbergstraße 39 geklärt.

Für die Pflege und Unterhaltung des zukünftigen Kinderspielplatzes ist das Grünflächen- und Umweltamt zuständig, das im Rahmen der gesetzlichen Vorschriften die Aufgabe durchführt.

2.2 Privatperson 2

(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 die Errichtung eines öffentlichen Spielplatzes im Block 23.11 wird nicht gesehen, da dort wenige Kinder wohnen. Es entstehe der Eindruck, dass dort eine zusätzliche Außenfläche für die Kindertagesstätte der Evangelischen Martinsgemeinde geschaffen werden sollte. Als Mangel wird angesehen, dass es überhaupt keinen Platz für ältere Menschen gibt.

Es wird vorgeschlagen, einen Kinderspielplatz in dem unteren Teil der Wenckstraße im Block 22.24 zu errichten und ein Teilstück der Lichtenbergstraße zwischen der Müller- und Wenckstraße als Spielstraße auszubauen.

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

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.

Eine Änderung des öffentlichen Außenspielbereichs ist mit den Bedürfnissen der Lern- und Spielstube und dem Jugendamt abzustimmen. Die Anregung wurde dorthin weiter geleitet. Die Anregung ist nicht Gegenstand des Bebauungsverfahren.

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 diesen Bedarf zu decken. Außerdem wird durch die Neugestaltung des Lichtenbergplatzes die dort vorhandene Spielfläche wegfallen, so dass in diesem Gebiet keine öffentlichen Spielbereiche mehr vorhanden sind.

Die Anregung wird nicht aufgenommen.

Zur Entschärfung der Parkplatzsituation wurde auf dem Eckgrundstück Lichtenbergstraße / Müllerstraße unter dem öffentlichen Spielplatz

...

Anregungen:**Stellungnahme:**

eine Tiefgarage ausgewiesen.

Die Anregung wird berücksichtigt.

2.3 Privatperson 3

(Schreiben vom 13.09.2005):

Es wird angeregt, auf dem Grundstück Müllerstraße 40 entsprechend Planungsvorschlag B ein Wohnhaus aus folgenden Gründen zu errichten:

Eigentümerinteresse:

Der Bevollmächtigte des Grundstückseigentümers beabsichtige, das Grundstück an seine Tochter und deren Lebensgefährten zu veräußern, die hierauf ein Wohnhaus errichten wollen. Das Wohnhaus soll auch dem Eigenbedarf dienen.

Städtebauliche Aspekte:

Eine Bebauung des Eckgrundstücks trage – wie auch in der Informationsbroschüre zur Planung dargelegt – wesentlich zur Verbesserung des Stadtbildes bei. Die jetzige Situation sei durch eine hohe Brandwand geprägt, die aus gestalterischer Sicht zwingend einen Anbau nicht erforderlich mache.

Das geplante Gebäude bilde von der Ecke Lichtenbergstraße/Müllerstraße aus betrachtet den bisher fehlenden Kopf der Blockbebauung.

Die Platzierung des Spielplatzes im Block 22.24, wie in Variante B vorgesehen, scheine städtebaulich wesentlich harmonischer. Ein Anbauen an das Haus Wenckstraße 23 sei weder vorgesehen noch möglich, so dass zwischen diesem Gebäude und dem westlich angrenzenden Haus nach wie vor eine Freifläche verbleiben wird. Der Spielplatz würde diese Freifläche verbreitern, wodurch eine angenehme Platzsituation entstünde.

Es wird angeregt, die Errichtung eines Wohnhauses mit einer größeren Grundfläche zu ermöglichen, als dies im Planungsvorschlag vorgesehen sei:

Eigentümerinteresse:

Es sei ein Wohnhaus geplant, in dem mit Ausnahme des Erdgeschosses zwei ausreichend große Wohnungen pro Geschoss errichtet werden könnten. Dies lasse den Wunsch entstehen, die Grundfläche in Relation zur in der Broschüre dargestellten Grundfläche um ca. 46 m² zu vergrößern.

Mit dem Bevollmächtigten des Grundstückseigentümers, inzwischen Eigentümer geworden, wurden Verhandlungen geführt, die zu einem Grundstückstausch führen sollen. Die Wissenschaftsstadt Darmstadt will das Eckgrundstück Müllerstraße 40 erwerben, um dort einen öffentlichen Spielplatz mit Tiefgarage zu errichten. Im Gegenzug soll der Eigentümer ein städtisches Baugrundstück im Neubaugebiet an den Streuobstwiesen in Eberstadt erhalten.

Anregungen:**Stellungnahme:**

Städtebauliche Aspekte:

Die Vergrößerung des Volumens könnte in der Weise vorgenommen werden, dass die Hauptsilhouette der angrenzenden Bebauung aufgenommen und ein Kubus in die Nordfassade gesetzt würde, der sich gestalterisch dem Hauptkörper unterordne. Die aus der Vergrößerung der Grundfläche resultierende bauliche Ausnutzung des Grundstücks läge insbesondere dann unter dem ortsüblichen Durchschnitt, wenn die unterirdische Tiefgarage nicht in die GRZ eingerechnet würde.

2.4 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 zu den Bodendenkmälern wurde unter „IV Hinweise“ in den Textteil des Bebauungsplanentwurfes N 68 aufgenommen.

2.5 Regierungspräsidium Darmstadt, Wilhel-
 minenstraße 1-3, 64283 Darmstadt
 (Schreiben vom 25.08.2005):

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

Für den Planungsbereich seien Bemessungsgrundwasserstände ermittelt worden, die im Rahmen der weiteren Planung berücksichtigt werden sollten, um Vernäsungsschäden zu vermeiden.

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

Bodenschutz:

Im Geltungsbereich gäbe es eine Altfläche:

Wenckstraße 37
 Firma Dillmann
 Schildermalerbetrieb
 -Schildermalerei-
 An-/Abmeldung: 12.1962 – 10.1966

Der Hinweis zu der Altfläche wurde unter „IV Hinweise“ in den Textteil des Bebauungsplanentwurfes N 68 aufgenommen.

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

Die Hinweise wurden unter „IV Hinweise“ in den Textteil des Bebauungsplanentwurfes N 68 aufgenommen.

Anregungen:**Stellungnahme:**

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, schädlichen 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 Bodenveränderungen 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.

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.

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

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 68 vom 20.09.2007

Zu den Sitzungen wird ausgelegt bzw. aufgehängt:

- Entwurf des Bebauungsplans N 68

Vorab werden übersandt:

- Akten (z. Hd. des Berichterstatters)
- 14 Exemplare des Bebauungsplanentwurfs N 68 für die Fraktionen der Stadtverordnetenversammlung

Darmstadt, den	20.09.2007
VI/61.4 zim	Nst. 2603