

Magistratsvorlage

Wissenschaftsstadt
Darmstadt



Eingang Magistrats- geschäftsstelle: 04.01.2008	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:	Ja Nein Öffentlich: ☐ ☐	Vorlage-Nr. 2007/0618 Magistratsbeschluss-Nr.

Betreff: Bebauungsplan N 39 - Martinsviertel Block 22.06 - (Satzungsbeschluss)

Vorlage vom: 20.12.2007

Beschlussvorschlag:

1. Die zum offengelegten Entwurf (2. Offenlage) des Bebauungsplans N 39 – Martinsviertel Block 22.06 – vorgebrachten Anregungen der/des:
 - 1.1 Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Schloss/Glockenbau, 64283 Darmstadt vom 12.04.2007,
 - 1.2 Regierungspräsidium Darmstadt, Wilhelminenstraße 1-3, 64283 Darmstadt vom 25.04.2007,
 - 1.3 Sechs anerkannte Naturschutzverbände im Landkreis Darmstadt-Dieburg, vertreten durch Herrn Konrad Heinrich Leißler, Wingertstraße 36, 64380 Roßdorf vom 28.04.2007werden im Sinne der jeweiligen Stellungnahme berücksichtigt bzw. nicht berücksichtigt.
2. Der Bebauungsplan N 39 – Martinsviertel Block 22.06 – für das Gebiet zwischen Rhönring, Robert-Schneider-Straße, Emilstraße und Frankfurter Straße und die in den Bebauungsplan aufgenommene Satzung über die Gestaltung baulicher Anlagen sowie die dazu gehörende, gegenüber der 2. Offenlage redaktionell überarbeitete Begründung vom 02.11.2006 werden zur Satzung beschlossen.

Anlagen: Begründung zum Bebauungsplan N 39

Beschluss des Magistrats vom :



Begründungsseite zur Magistratsvorlage 2007/0618 vom 20.12.2007:

Die Stadtverordnetenversammlung hat in Ihrer Sitzung am 05.07.1990 beschlossen, für den vorliegenden Bereich einen Bebauungsplan im Sinne des § 30 BauGB aufzustellen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 24.07.1990 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 24.06.1988 in der Zeit vom 24.06.1988 bis einschl. 25.07.1988 durchgeführt. Die Träger öffentlicher Belange wurden am 12.09.1988 gem. § 4 (1) BauGB von der Aufstellung des Bebauungsplans unterrichtet.

Am 05.07.1990 hat die Stadtverordnetenversammlung die Offenlage des Entwurfs zum Bebauungsplan und der dazugehörigen Begründung beschlossen. Die Offenlage erfolgte nach öffentlicher Bekanntmachung im Darmstädter Echo am 24.07.1990 in der Zeit vom 02.08.1990 bis 03.09.1990. Die Träger öffentlicher Belange wurden am 30.07.1990 gemäß § 3 (2) BauGB über die Offenlage informiert und gemäß § 4 (2) BauGB um Stellungnahme gebeten.

Im Ergebnis dieser Offenlage sprachen sich viele Bürgerinnen und Bürger gegen die Planungsziele (vor allem Schaffung einer Gemeinschaftsanlage mit Kleinkinderspielplatz) aus. Das Verfahren ruhte daher einige Jahre auf Grund dieses Konflikts und aus personellen Gründen.

Nach der Entscheidung, die Gemeinschaftsanlage nicht mehr als Ziel des Bebauungsplans zu verfolgen, wurde ein neuer Entwurf erstellt und von der Stadtverordnetenversammlung am 22.02.2007 zur 2. Offenlage beschlossen. Gleichzeitig wurde beschlossen, den Bebauungsplan im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB aufzustellen, da die Voraussetzungen hierfür vorliegen. Die Begründung enthält daher keinen Umweltbericht.

Zu 1.:

Im Rahmen der 2. Offenlage und der erneuten Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden folgende Anregungen und Hinweise vorgebracht:

Anregungen:	Stellungnahme:
1.1 Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Schloss/Glockenbau 64283 Darmstadt, (Schreiben vom 12.04.2007): 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.“ 1.2 Regierungspräsidium Darmstadt, Wilhelminenstraße 1-3, 64283 Darmstadt (Schreiben vom 25.04.2007): Als Nebenbestimmungen seien in die Begründung zum Bebauungsplan aufzunehmen: • Bei allen Maßnahmen, die einen Eingriff	Der Hinweis zu Bodendenkmälern ist bereits unter „V Hinweise“ im Textteil des Bebauungsplans N 39 enthalten. Der Hinweis wurde unter „V Hinweise“ in den

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 Baugenehmigungsverfahren, die Altflächen, schädliche Bodenveränderungen und/oder Grundwasserschäden betreffen, ist das Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt 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 Plangeltungsbereich aufzunehmen.

Folgende Punkte seien 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.

Immissionsschutz

In Abschnitt IV der planungsrechtlichen Festsetzungen unter Punkt 6 der Hinweise werde der Einbau von Lärmschutzfenstern wegen der Überschreitung der Lärm-Richtwerte gemäß DIN 1805 empfohlen. Begründet werde dies durch die hohe Verkehrsbelastung durch den Rhönring und die Frankfurter Straße mit ihren Lärm- und Schadstoffemissionen. Diese Lärmschutzmaßnahme bedeute jedoch de facto die Kapitulation vor dem Verkehrslärm. Hier bestehe die Gefahr, die Entlärmung der freien Umgebung der Wohnungen nicht mit

Textteil des Bebauungsplans N 39 aufgenommen.

Der Hinweis wurde unter „V Hinweise“ in den Textteil des Bebauungsplans N 39 aufgenommen.

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) auslöst, 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.

Es handelt sich um einen Bebauungsplan zur Bestandssicherung. Neue Baumöglichkeiten werden nicht geschaffen. Durch die geplante Nordostumgehung soll zudem der Bereich des Rhönrings entlastet werden. Der Anregung wird daher nicht gefolgt.

Nachdruck zu verfolgen, wie es der tatsächlichen Situation der Betroffenen eigentlich angemessen wäre. Die Planungen der Nordostumgehung sollten deshalb so zügig wie möglich vorangebracht und umgesetzt werden.

So banal es klingen möge, Schallschutzfenster minderten die Geräuschbelastung nur, wenn sie tatsächlich geschlossen blieben. Bewohner lärmbelasteter Wohnungen ohne geeignete Lüftungsanlagen hätten also die Wahl zwischen Lärmstress und Klimastress. Hier sollten die Festsetzungen der Planung dahingehend geändert werden, dass der Einbau von Schallschutzfenstern an Fassaden entlang des Rhönringes zwingend vorgeschrieben werde. Gleichzeitig sei auch der Einbau von Zwangslüftungen vorzuschreiben, damit die Räume auch bei geschlossenen Fenstern ausreichend belüftet werden könnten.

1.3 Sechs anerkannte Naturschutzverbände im Landkreis Darmstadt-Dieburg, vertreten durch Herrn Konrad Heinrich Leißler, Wingertstraße 36, 64380 Roßdorf (Schreiben vom 28.04.2007):

Die Festsetzungen unter 4.4 und 11.2 seien zu befürworten.

In welchem Text findet sich „Punkt 1.9“ des Hinweises in Abs. 2 (11.2) ? Standortgerechte Pflanzen dürfen erwartet werden.

Punkt I. 9 findet sich im Teil I: Festsetzungen nach dem BauGB, Unterpunkt 9 und bezieht sich auf die Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen und Sträuchern sowie Bindungen für die Bepflanzung gemäß § 9 (1) 25 BauGB.

Zu 2.:

Der Bebauungsplan N 39 mit seiner Begründung und der im Plan enthaltenen Satzung über die Gestaltung baulicher Anlagen ist nach § 10 BauGB als Satzung zu beschließen; er wird danach durch öffentliche Bekanntmachung in Kraft gesetzt.

Der Dezernent VI:

Dipl.-Ing. Dieter Wenzel
Stadtrat

Anlage:

- Begründung zum Bebauungsplan N 39 vom 02.11.2006 (redaktionell überarbeitet am 20.12.2007)

Zu den Sitzungen wird ausgelegt bzw. aufgehängt:

- Bebauungsplan N 39

Vorab werden übersandt:

- Akten (z. Hd. des Berichterstatters)
- 11 Exemplare des Bebauungsplans N 39 für die Fraktionen der Stadtverordnetenversammlung

Darmstadt, den 20.12 2007
VI/61.4 zim Nst. 2603