



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. 2007/0579 Magistratsbeschluss-Nr. 652

Betreff: Bebauungsplan N 64 - Martinsviertel Block 23.12 - (Offenlagebeschluss)

Vorlage vom: 26.09.2007

Beschlussvorschlag:

- Das Bebauungsplanverfahren N 64 wird im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB fortgeführt.
- Die zum Planungsvorschlag zu dem Bebauungsplan N 64 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 HEAG Wohnbau GmbH, Landwehrstraße 55, 64293 Darmstadt vom 22.7.2004,
 - 2.2 Landesamt für Denkmalpflege, Schloss/Glockenbau, 64283 Darmstadt vom 27.07.2004,
 - 2.3 Privatperson,
 - 2.4 Evangelische Martinsgemeinde, Müllerstraße 28, 64289 Darmstadt vom 14.10.2004
 werden im Sinne der jeweiligen Stellungnahme berücksichtigt/nicht berücksichtigt.
- 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 64 und der zugehörigen Begründung sowie der in den Bebauungsplanentwurf aufgenommenen Satzung über die Gestaltung baulicher Anlagen wird zugestimmt.
- Der Entwurf und die Begründung zum Bebauungsplan N 64 – Martinsviertel Block 23.12 – für das Gebiet zwischen Wenckstraße, Taunusstraße, Kranichsteiner Straße und Lichtenbergstraße sind gem. § 3 (2) BauGB öffentlich auszulegen.

Anlagen:	Begründung zum Bebauungsplanentwurf N 64 Begründung zum Bebauungsplanentwurf N 64
-----------------	--

Beschluss des Magistrats vom 10.10.2007

Der Vorlage wird zugestimmt.

Begründungsseite zur Magistratsvorlage 2007/579 vom 26.09.2007:

Die Stadtverordnetenversammlung hat in Ihrer Sitzung am 24.06.2004 beschlossen, für den vorliegenden Bereich einen Bebauungsplan im Sinne des § 30 BauGB aufzustellen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 01.07.2004 im Darmstädter Echo und 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 01.07.2004 in der Zeit vom 01.07.2004 bis einschl. 02.08.2004 durchgeführt. Die Träger öffentlicher Belange wurden am 16.07.2004 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 64 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 HEAG Wohnbau GmbH, Landwehrstraße 55, 64293 Darmstadt (Schreiben vom 22.7.2004): Parzelle 874/2 Lichtenbergstraße 37 und 39 Zwischen den Gebäuden Lichtenbergstraße 33 und 35 sei eine 14,00 m breite Freifläche vorgesehen, wodurch sich die bebaubare Fläche des Grundstücks verringere und somit den Wert des Grundstücks erheblich vermindere. Es wird darum gebeten, die Freifläche auf das Maß der erforderlichen Abstandsflächen zu reduzieren und die bebaubare Fläche entsprechend zu erweitern. Ein Abstand von 10,50 m zwischen den Gebäuden sei ausrei-	Die bebaubare Grundstücksfläche wird, wie vorgeschlagen, auf einen Abstand von 10,50 m zur Nachbarbebauung erweitert. Die Prüfung, ob die Abstandsfläche ausreichend ist, wird bauordnungsrechtlich im Falle eines Neubaus vorgenommen. Der Anregung wird gefolgt.

Anregungen:**Stellungnahme:**

chend.

Das vorhandene Garagengebäude sowie die Transformatorstation sei in den Bestandsschutz aufzunehmen.

Die Transformatorstation sei auf Grund der vorhandenen Netzstruktur in diesem Bereich unbedingt erforderlich, da eine Verlagerung eine erhebliche Aufwendung bedeute.

Der Wegfall von Garagen und Stellplätzen bedeute eine Verschärfung der Parksituation. Deshalb solle die Nutzung der vorhandenen Anlagen so lange möglich sein, bis eine für alle Beteiligte akzeptable Lösung gefunden wird.

2.2 Landesamt für Denkmalpflege,
 Schloss/Glockenbau, 64283 Darmstadt,
 (Schreiben vom 27.07.2004):

Zur Sicherung von Bodendenkmalen 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."

2.3 Privatperson
 (Schreiben vom 01.08.2004):

Die Karte zum Vorschlag entspreche nicht der Realität, so seien auf dem Grundstück Lichtenbergstraße 39 mehr Laubbäume vorhanden als eingezeichnet.

Auch würde zu den weiteren vorhandenen baulichen Anlagen keine Stellung genommen. Seien diese zu entfernen und wenn ja, wann?

Für das Grundstück Lichtenbergstraße 39, auf dem sich eine Kindertagesstätte befindet, solle eine Gebäudetiefe von 17 m bei eingeschossiger Erweiterung zugelassen werden. Dies sollte auch auf den Grundstücken Kranichsteiner Straße 28 – 34 zugelassen werden. Nach den vorhandenen Grundstücksgrößen sei dies möglich und erreiche bei weitem nicht den Grad der Grundstücksnutzung wie z.B. in der Wenckstraße.

Die Garage wird Bestandsschutz erhalten, da hier planungsrechtlich keine Neubaurechte erwünscht sind. Die Transformatorenstation wird als Fläche für Versorgungsanlagen festgesetzt.

Der Anregung wird teilweise gefolgt.

Die bestehenden Garagen und Stellplätze haben Bestandsschutz. Nur im Rahmen einer Neubebauung können sich Veränderungen ergeben.

Der Hinweis wurde unter „IV Hinweise“ in den Bebauungsplanentwurf aufgenommen.

Der Anregung wird gefolgt.

Der Baumbestand in der Lichtenbergstraße 39 ist für die weitere Planung nicht relevant. Hier gilt die Baumschutzsatzung der Wissenschaftsstadt Darmstadt.

Vorhandene bauliche Anlagen haben Bestandsschutz und können im erforderlichen Umfang renoviert und instandgesetzt werden. In die Begründung ist eine Aussage zu den nicht durch Baugrenzen und Baulinien abgegrenzten Gebäuden aufgenommen worden.

Die Anregungen werden beachtet.

Im Bebauungsplanentwurf wurde die vorhandene Kindertagesstätte in den bestehenden Gebäudegrenzen festgesetzt. Die Häuser Kranichsteiner Straße 30-34 haben im rückwärtigen Bereich großzügige Erweiterungsmöglichkeiten erhalten. Hier können auch Wintergärten in allen Geschossen angebaut werden.

Der Anregung wird nicht gefolgt.

Anregungen:**Stellungnahme:**

Weiterhin solle die Möglichkeit gegeben werden, Wintergärten o.ä. zu errichten.

In der Lichtenbergstraße 37 und 39 sei die zulässige Geschosshöhe IV wegen des ansteigenden Geländes städtebaulich nicht vertretbar.

Das Gefälle der Lichtenbergstraße ließe dies nicht zu, insbesondere im Bereich der Nr. 35 und 37.

Die Höhe des Hauses Lichtenbergstraße 39 verschatte bereits jetzt im Winter die Freiflächen ab dem frühen Nachmittag.

Auch sei eine Erhöhung der Bevölkerungsdichte nicht angestrebt, zumal es keine Parkplätze gäbe.

Sollten zusätzliche Geschosse zugelassen werden, solle dies bei Grundstücken erfolgen, die bisher unterdurchschnittlich zu Wohnzwecken genutzt werden.

Um eine sinnvollere finanzierbare Nutzung der Grundstücke zu ermöglichen, solle die Geschosshöhe für die Grundstücke der Kranichsteiner Straße 30-34 auf zwei oder drei erhöht werden, zumal auf der anderen Seite (Nr. 41 und 43) drei Geschosse vorhanden seien.

Da die Stellplätze im öffentlichen Raum nicht ausreichen, könne man diese sehr wohl im Innenbereich anlegen, um langes Suchen und lange Fußwege zu vermeiden.

Zur Realisierung müsse auch der Kindergarten, der die gesamte Freifläche der Lichtenbergstraße 39 nutzt, auf einen Teil des Außenbereichs verzichten.

In diesem Bereich wird die vorhandene viergeschossige Bebauung festgesetzt. Eine Reduzierung der Vollgeschosse ist aus städtebaulichen Gründen nicht vorgesehen, da die Zielsetzung des Bebauungsplanes der Erhalt der vorhandenen Baustruktur ist.

Der Anregung wird nicht gefolgt.

Bisher wurden in diesem Bereich nicht bei allen Häusern zwei Vollgeschosse erreicht. Es bestehen noch Ausbaumöglichkeiten. Die gewählte Geschosshöhe passt sich an die Umgebung an. Eine Erhöhung ist nicht vorgesehen.

Der Anregung wird nicht gefolgt.

Stellplätze im Innenbereich können nicht vorgesehen werden, da hier Frei- und Erholungsflächen für die Bewohner erforderlich sind. Besonders auf die geringen Außenflächen der Kindertagesstätte kann nicht verzichtet werden.

Der Anregung wird nicht gefolgt.

2.4 Evangelische Martinsgemeinde, Müllerstraße 28, 64289 Darmstadt (Schreiben eingegangen am 14.10.2004):

Durch die Planung erhalte der Gebäudekomplex Lichtenbergstraße 39-41 mit Kindergarten für Teile lediglich Bestandsschutz und keine Neubaumöglichkeit. Das Gleiche gelte für die Wohngebäude in südlicher Richtung zugunsten von Vorgartenflächen wie in der Wenckstraße. Dies bedeute eine erhebliche Wertminderung der nach dem 2. Weltkrieg errichteten Bebauung mit zeitgemäßer guter Bausubstanz.

Der Rückbau von Kindergarten und Wohngebäude entlang der Lichtenbergstraße zugunsten einer neu zu errichtenden Vorgartenzone sei unannehmbar.

Eine Festlegung der genehmigten Bebauung einschließlich Kindergarten entlang der Lichtenbergstraße werde beantragt, da andernfalls der langfristige Betrieb des Kindergartens mit Hort gefährdet sei. Dieser erfülle im Martinsviertel eine unverzichtbare öffentliche Aufgabe.

Nach einer Abstimmung mit der Ev. Martinsgemeinde wird die Fläche im Erdgeschoss als Fläche für Gemeinbedarf; Kindertagesstätte festgesetzt. Im Falle eines Neubaus entlang der Lichtenbergstraße ist es Planungsziel auch in diesem Straßenabschnitt eine Vorgartenzone zu erhalten. Dies dient auch der Erhöhung des Wohnwerts und der Wohnqualität.

Der Anregung wird teilweise gefolgt.

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 64 vom 26.09.2007

Zu den Sitzungen wird ausgelegt bzw. aufgehängt:

- Entwurf des Bebauungsplans N 64

Vorab werden übersandt:

- Akten (z. Hd. des Berichterstatters)
- 14 Exemplare des Bebauungsplanentwurfs N 64 für die Fraktionen der Stadtverordnetenversammlung

Darmstadt, den 26.09.2007
VI/61.4 zim Nst. 2603