



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. 2007/0582 Magistratsbeschluss-Nr. 653

Betreff: Bebauungsplan N 62 - Martinsviertel Block 23.18 - (Offenlagebeschluss)

Vorlage vom: 27.09.2007

Beschlussvorschlag:

1. Das Bebauungsplanverfahren N 62 wird im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB fortgeführt.
2. Die zum Planungsvorschlag zu dem Bebauungsplan N 62 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 Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Schloss/Glockenbau, 64283 Darmstadt vom 29.06.2006,
 2.2 HSE, Dornheimer Weg 24, 64293 Darmstadt vom 05.07.2006,
 2.3 Regierungspräsidium Darmstadt, Wilhelminenstr. 1-3, 64283 Darmstadt vom 13.07.2006

 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 62 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 62 – Martinsviertel Block 23.18 – für das Gebiet zwischen Kranichsteiner Straße, Lichtenbergstraße und Gutenbergstraße sind gem. § 3 (2) BauGB öffentlich auszulegen.

Anlagen: Begründung zum Bebauungsplanentwurf N 62

Beschluss des Magistrats vom 10.10.2007

Der Vorlage wird zugestimmt.

Begründungsseite zur Magistratsvorlage 2007/582 vom 27.09.2007:

Die Stadtverordnetenversammlung hat in Ihrer Sitzung am 20.11.2003 beschlossen, für den vorliegenden Bereich einen Bebauungsplan im Sinne des § 30 BauGB aufzustellen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 04.12.2003 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 08.06.2006 in der Zeit vom 08.06.2006 bis einschl. 10.07.2006 durchgeführt. Die Träger öffentlicher Belange wurden am 08.06.2006 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 62 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 Landesamt für Denkmalpflege Hessen,
 Schloss/Glockenbau, 64283 Darmstadt
 (Schreiben vom 29.06.2006):

Zur Sicherung von Bodendenkmälen 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“ im Textteil des Bebauungsplanentwurfes N 62 aufgenommen.
 Der Anregung wird gefolgt.

2.2 HSE, Dornheimer Weg 24, 64293 Darmstadt
 (Schreiben vom 05.07.2006):

Bei einer Entwidmung der Wegeparzellen seien die Betriebsmittel der HSE im Grundbuch dinglich zu sichern. Notwendige Kabelumlegungen würden zu Lasten des Veranlassers gehen bzw. würden nach geltenden Verträgen geregelt und sind rechtzeitig abzusprechen.

Die Anregungen sind nicht Gegenstand der Bauleitplanung. Die Anregungen wurden an das Straßenverkehrs- und Tiefbauamt weitergeleitet.

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

2.3 RP Darmstadt, Wilhelminenstraße 1-3, 64283 Darmstadt
 (Schreiben vom 13.07.2006):

Grundwasser (Wasserversorgung, Grundwasserschutz):

Das Plangebiet liege im Einflussbereich des Grundwasserbewirtschaftungsplanes Hessisches Ried. Im Rahmen der Umsetzung seien großflächige Wasseraufspiegelungen möglich, die bei einer künftigen Bebauung berücksichtigt werden müssten. Im Einzelnen seien die Vorgaben des „Grundwasserbewirtschaftungsplanes Hessisches Ried“, mit Datum

Unter „IV Hinweise“ wird auf die Vorgaben des „Grundwasserbewirtschaftungsplan Hessisches Ried“ hingewiesen.

vom 9. April 1999 festgestellt und veröffentlicht im Staatsanzeiger für das Land Hessen, Nr. 21/1999, S. 1659, zu beachten. Für den Planbereich seien Bemessungsgrundwasserstände ermittelt worden, die im Rahmen der Planung berücksichtigt werden müssten, um Vernässungsschäden zu vermeiden.

Bodenschutz:

Auf folgende Altstandorte wird hingewiesen:

Kopernikusplatz 1:

Fa. Leeske
Reifenhandel, Kfz.-Pflege, Kfz.-Handel,
Schrott
Branche: Kraftfahrzeuge (Reparatur)
An/Abmeldung : 05.1989 – 11.1990

Auf die Altstandorte wird unter „IV Hinweise“ im Textteil des Bebauungsplanentwurfes N 62 hingewiesen.

Fa. Leeske
Sortierung von Altreifen und Schrott
Branche: Schrotthandel
An/Abmeldung: 09.1982 – 03.1984

Gutenbergstraße 26:

Fa. Hofferberth
Güternahverkehr
Branche: Transport von Gütern (mit Wartung)
An/Abmeldung: 04.1966 – 10.1971

Gutenbergstraße 6:

Fa. Schunk
Kleintransporte gem. § 4 Abs. 1 Zi. 2 GÜKG
Branche: Transport von Gütern (ohne Wartung)
An/Abmeldung: 05.1991 – 04.1992

Kranichsteiner Straße 5:

Fa. Kuhrau
Bautenschutz
Branche: Bautenschutz, Verarbeitung
An/Abmeldung: 04.1972 – 02.1973

Als Nebenbestimmungen sei 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 (Dezernat IV/Da 41.5), zu informieren.
- Bei Baugenehmigungsverfahren, die Altflächen, schädliche Bodenveränderungen und/oder Grundwasserschäden betreffen, ist das Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Darmstadt, Dezernat IV/Da 41.5 (zuständige Bodenschutzbehörde), zu

Die Hinweise wurden unter „IV Hinweise“ in den Textteil des Bebauungsplanentwurfs N 62 aufgenommen.

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:

- 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:

Für die Umweltprüfung seien Angaben zu Lärm, insbesondere Verkehrslärm, zu machen. Hier sei speziell auf die Situation entlang der Kranichsteiner Straße einzugehen. Weiter seien Angaben zu Lufthygiene (Staub/Geruch), Erschütterungen, Licht, Strahlung, Klima und evtl. vorhandene Störfallbetriebe zu machen. Hinsichtlich Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung genüge vorerst eine angemessene allgemeine, zusammenfassende (qualitative) Form (Textform). Über das Erfordernis spezieller Untersuchungen, Gutachten oder Ähnliches sei im Laufe des Verfahrens zu entscheiden.

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.

Die Anregung wird nicht berücksichtigt.

Da hier wie oben beschrieben das vereinfachte Verfahren nach § 13 BauGB angewendet wird, entfallen Umweltprüfung und Umweltbericht.

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 62 vom 27.09.2007

Zu den Sitzungen wird ausgelegt bzw. aufgehängt:

- Entwurf des Bebauungsplans N 62

Vorab werden übersandt:

- Akten (z. Hd. des Berichterstatters)
- 14 Exemplare des Bebauungsplanentwurfs N 62 für die Fraktionen der Stadtverordnetenversammlung

Darmstadt, den 27.09.2007
 VI/61.4 zim Nst. 2603