

Magistratsvorlage

Wissenschaftsstadt
Darmstadt



Eingang Magistrats- geschäftsstelle: 21.05.2008	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:	Nichtöffentlich: ☐	Vorlage-Nr. 2008/0240 Magistratsbeschluss-Nr.

Betreff: Bebauungsplan O 26 - Theodor-Heuss-Straße - (Satzungsbeschluss)

Vorlage vom: 15. 5.2008

Beschlussvorschlag:

1. Die zum offengelegten Entwurf des Bebauungsplans O 26 - Theodor-Heuss-Straße - im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB, vorgebrachten Stellungnahmen des
 - 1.1 Regierungspräsidium Darmstadt, Wilhelminenstr. 1-3, 64283 Darmstadt vom 14.03.2008
 - 1.2 Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Schloss/Glockenbau, 64283 Darmstadt vom 18.02.2008werden im Sinne der jeweiligen Prüfung berücksichtigt bzw. nicht berücksichtigt.
2. Die zum Entwurf des Bebauungsplans O 26 im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (2) BauGB vorgebrachte Stellungnahme eines Bürgers, wird im Sinne der jeweiligen Prüfung berücksichtigt.
3. Der Bebauungsplan O 26 - Theodor-Heuss-Straße - für das Gebiet zwischen dem Alten Darmstädter Friedhof, der Theodor-Heuss-Straße, dem Kinderspielplatz am Herdweg und dem Poepperlingweg und die in den Bebauungsplan aufgenommene Satzung über die Gestaltung baulicher Anlagen sowie die dazu gehörende Begründung vom 15.05.2008 werden zur Satzung beschlossen.

Anlagen: Begründung zum Bebauungsplan O 26

Datenschutzrelevante Anlage: ☒

Beschluss des Magistrats vom



Begründungsseite zur Magistratsvorlage 2008/0240 vom 15.05.2008:

Die Stadtverordnetenversammlung hat in Ihrer Sitzung am 29.01.2008 beschlossen, für den vorliegenden Bereich einen Bebauungsplan im Sinne des § 30 BauGB aufzustellen. Gleichzeitig haben die Stadtverordneten der Offenlage des Entwurfs zum Bebauungsplan und der dazugehörigen Begründung, sowie der Durchführung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB zugestimmt.

Die Offenlage erfolgte nach öffentlicher Bekanntmachung im Darmstädter Echo am 02.02.2008 in der Zeit vom 11.02.2008 bis 11.03.2008. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden am 13.02.2008 gemäß § 3 (2) BauGB über die Offenlage informiert und gemäß § 4 (2) BauGB um Stellungnahme gebeten. Die Abstimmung mit den Nachbargemeinden gemäß § 2 (2) BauGB erfolgte mit Schreiben vom 13.02.2008.

Zu 1.:

Im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden folgende Stellungnahmen vorgebracht und entsprechend geprüft:

Vorgebrachte Stellungnahmen:

Prüfung der Stellungnahmen:

1.1 Regierungspräsidium Darmstadt,

Wilhelminenstraße 1-3, 64283 Darmstadt
(Schreiben vom 14.03.2008):

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

Bodenschutz:

Als Nebenbestimmung ist in die Begründung zum Bebauungsplan aufzunehmen:

- Bei allen Baumaßnahmen, 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 (Dez. IV/Da 41.5) zu informieren.
- Im Rahmen der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB sind Aussagen zu vorhandenen Altflächen (Altstandorte, Altablagerungen), Altlasten, schädliche Bodenveränderungen und/oder Grundwasserschäden im Plangeltungsbereich (auch Ausgleichsfläche) aufzunehmen. Auch wenn – wie in diesem Fall – keine Informationen vorliegen, ist eine entsprechende Aussage in die Begründung aufzunehmen.

Die Anregung war bereits im offengelegten Entwurf als Hinweis unter IV. 2 enthalten. Der Hinweis wird im Bebauungsplan beibehalten.

Die Anregung wurde nicht berücksichtigt. Der vorliegende Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt, da die Voraussetzungen hierfür vorliegen. Damit entfällt eine Umweltprüfung, ein Umweltbereich und die zusammenfassende Erklärung nach § 10 (4) BauGB.

1.2 Landesamt für Denkmalpflege Hessen,

Schloss/Glockenbau, 64283 Darmstadt,
(Schreiben vom 18.02.2008):

Zur Sicherung von Bodendenkmälern ist 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 Denkmal-schutzbehörde unverzüglich anzuzeigen.“

Die Anregung war bereits im offengelegten Entwurf als Hinweis unter IV. 1 enthalten. Der Hinweis wird im Bebauungsplan beibehalten.

Zu 2.:

Folgende Stellungnahme eines Bürgers wurde im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit vorgebracht und entsprechend geprüft:

Vorgebrachte Stellungnahme:

Prüfung der Stellungnahme:

2.1 Bürger 1:

(Schreiben vom 02.03.2008):

Im Entwurf sind die Baugrenzen des Gebäudes Theodor-Heuss-Straße 17a so gewählt, dass es teilweise außerhalb der Baugrenzen steht. Dies würde bedeuten, dass keine Erweiterungsmöglichkeit besteht. Selbst Maßnahmen zur Energieeinsparung (Dach- und Außenwanddämmung, Wintergarten) wären nicht möglich. Im Falle eines Totalschadens des Gebäudes oder Verkauf des Grundstücks wäre kein Neubau möglich, was einer Enteignung gleich käme. Zu beachten ist auch die besondere Form und die ca. hälftige Grundstücksfläche, verglichen mit den anderen, ungeteilten Grundstücken im Planungsgebiet.

Es wird beantragt, die Baugrenzen so zu wählen, dass eindeutig, sowohl im bestehenden Zustand geringfügige Erweiterungen – z. B. aus Belangen der Energieeinsparung – möglich sind und im Falle eines Neubaus baurechtlich zweifelsfrei ein Gebäudevolumen im bestehenden Umfang genehmigt wird. Es wird beantragt, die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen entsprechend zu ändern. So ist z. B. in Ziffer 6, Abs. 2 der Begründung das Haus Theodor-Heuss-Straße 39 besonders aufgeführt. Gleiches muss für das Haus Theodor-Heuss-Straße 17a gelten.

Die entsprechenden textlichen und zeichnerischen Festsetzungen über Art und Maß der baulichen Nutzung und Größe der überbaubaren Flächen sind so abgestimmt zu ändern, dass zweifelsfrei das bestehende und genutzte Wohnhaus Theodor-Heuss-Straße 17a gemäß den vorstehenden Erläuterungen auch als eventueller Neubau Bestand hat.

Die Anregung wird berücksichtigt.

Für die Grundstücke Theodor-Heuss-Straße 17-25 wird die rückwärtige Baugrenze um 2,70 m nach Westen verschoben, so dass sie in gleicher Flucht mit der rückwärtigen Baugrenze des nördlich angrenzenden Bau-fens-ters steht. Dadurch liegt das Gebäude Theodor-Heuss-Straße 17a vollständig innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche.

Die Geschossigkeit bleibt auf ein Geschoss begrenzt. Bei Ausnutzung der überbaubaren Fläche (ca. 133 m² GF) kann bei eingeschossiger Bauweise und ausgebautem Dachgeschoss (ca. 100 m² GF) eine Geschossfläche von ca. 233 m² erreicht werden. Bei der GFZ-Berechnung werden nur Vollgeschosse berücksichtigt.

Das bestehende Gebäude könnte in ähnlicher Form und mit gleicher Ausnutzung wieder errichtet werden.

Zu 3.:

Der Bebauungsplan O 26 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 O 26 vom 15.05.2008

Zu den Sitzungen wird ausgelegt bzw. aufgehängt:

- Bebauungsplan O 26

Vorab werden übersandt:

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

Darmstadt, den 15.05.2008
VI/61.3 fe Nst. 2613
VI/61.4 ha Nst. 2112