



Eingang Magistrats- geschäftsstelle: 28.02.2008	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. Beschlussfassung Magistrat
Verteiler:	Öffentlich: Ja ☒ Nein ☐	Vorlage-Nr. 2008/0034 Magistratsbeschluss-Nr.

Betreff: Bebauungsplan E 44.1 - Am Wolfhartweg - zur Änderung des Bebauungsplans E 44 (2. Offenlagebeschluss)

Vorlage vom: 21. 2.2008

Beschlussvorschlag:

1. Die zum offengelegten Entwurf (1. Offenlage) des Bebauungsplans E 44.1 – Am Wolfhartweg – vorgebrachten Anregungen der/des:
 - 1.1 Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Schloss/Glockenbau, 64283 Darmstadt vom 22.08.2007,
 - 1.2 Privatperson,
 - 1.3 Gesundheitsamt der Stadt Darmstadt und des Landkreises Darmstadt-Dieburg, Niersteiner Straße 3, 64295 Darmstadt vom 22.08.2007,
 - 1.4 Regierungspräsidium Darmstadt, Wilhelminenstraße 1-3, 64283 Darmstadt vom 01.10.2007

werden im Sinne der jeweiligen Stellungnahme berücksichtigt bzw. nicht berücksichtigt.
2. Dem vorliegenden Entwurf (2. Offenlage) zum Bebauungsplan E 44.1 und der zugehörigen Begründung sowie den in den Bebauungsplanentwurf aufgenommenen Änderungen der Satzung über die Gestaltung baulicher Anlagen und der Satzung zur Schaffung von Anlagen zum Sammeln oder Verwenden von Niederschlagswasser wird zugestimmt.
3. Der Entwurf und die Begründung zum Bebauungsplan E 44.1 – Am Wolfhartweg – für das Gebiet zwischen den östlichen Grenzen der Grundstücke Heinrich-Delp-Straße Nr. 19 bis 71 und der Thomasstraße 38, der Ostseite der Heinrich-Delp-Straße, der südlichen und östlichen Seite des Steckenbornweges, der Nordseite des Flurstücks Flur 15 Nr. 360, der Ostseite des Wolfhartwegs (Flurstück Flur 15 Nr. 438/15) und seiner gedachten Verlängerung nach Süden, der Westseite des Flurstücks Flur 15 Nr. 260/1 und dem Steigertsweg sind gem. § 4a (3) BauGB erneut öffentlich auszulegen.

Anlagen: Begründung zum Bebauungsplan E 44.1

Beschluss des Magistrats vom

Begründungsseite zur Magistratsvorlage 2008/0034 vom 21.02.2008:

Die Stadtverordnetenversammlung hat in Ihrer Sitzung am 02.08.2007 beschlossen, für den Bereich des rechtskräftigen Bebauungsplans E 44 einen Bebauungsplan zu dessen teilweiser Änderung aufzustellen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 08.08.2007 im Darmstädter Echo öffentlich bekannt gemacht.

Gleichzeitig wurde beschlossen, den Bebauungsplan im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB aufzustellen, da die Voraussetzungen hierfür vorliegen. Die Begründung enthält daher keinen Umweltbericht. Nach § 13 BauGB kann auch von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange abgesehen werden, was hier geschehen ist.

Der Bebauungsplanentwurf E 44.1 enthielt Änderungen und Ergänzungen für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans E 44, die sich auf einen Teil der zulässigen Traufhöhen, die Farb- und Materialauswahl der Dachdeckungen und den Einbau von Zisternen beziehen sowie eine Eckabrundung des Buntspechtwegs, damit größere Fahrzeuge dort einwandfrei abbiegen können.

Die Stadtverordnetenversammlung hat am 02.08.2007 die Offenlage dieses Entwurfs zum Bebauungsplan und der dazugehörigen Begründung beschlossen. Die Offenlage erfolgte nach öffentlicher Bekanntmachung im Darmstädter Echo am 08.08.2007 in der Zeit vom 17.08.2007 bis 17.09.2007. Die Träger öffentlicher Belange wurden am 16.08.2007 gemäß § 3 (2) BauGB über die Offenlage informiert und gemäß § 4 (2) BauGB um Stellungnahme gebeten.

Nach der Offenlage wurde offenbar, dass die GRZ und die GFZ für Teilbereiche des Bebauungsplans geändert werden müssen, damit die vorgesehenen überbaubaren Flächen voll ausgenutzt werden können. Zusätzlich waren weitere Änderungen zur Zuordnung von Ausgleichsflächen erforderlich. Daher soll nun eine zweite Offenlage des Entwurfs zum Bebauungsplan E 44.1 erfolgen.

Zu 1.:

Im Rahmen der Offenlage und der 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 22.08.2007):

Zur Sicherung von Bodendenkmalen 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 Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen."

Ein entsprechender Hinweis ist bereits im Bebauungsplan E 44 unter Ziffer II. 5 enthalten und kann daher hier entfallen.

1.2 Privatperson

(Schreiben vom 31.07.2007):

Im Rahmen der Änderung des Bebauungsplanes ist die Verkehrsfläche der verlängerten Hagenstraße zugunsten einer Wohnbaufläche abzuändern.

Es wird darauf verwiesen, dass ein Wohnbedarf, aber kein Verkehrsbedarf für die Erschließungsstraße besteht, weil das östlich neu geplante Wohngebiet durch die Thomasstraße, die Sophienstraße und weiter nördlich gelegene Straßen ausreichend verkehrlich erschlossen ist.

Diese Punkte berühren nicht die geänderten Festsetzungen.

Der angesprochene Bereich bleibt unverändert Teil des rechtskräftigen Bebauungsplans E 44.

1.3 Gesundheitsamt der Stadt Darmstadt und des Landkreises Darmstadt-Dieburg,

Niersteiner Straße 3, 64295 Darmstadt,
(Schreiben vom 22.08.2007):

Folgende Maßnahmen sind erforderlich:

Regenwassernutzungsanlagen (hier Zisternen) sind nach § 13 Abs. 3 TrinkwV beim Gesundheitsamt anzuzeigen. Für Planung, Ausführung, Betrieb und Wartung dieser Anlagen ist die DIN 1989-1 zu beachten.

Diese Anregungen gehen über das angemessene Maß der Detaillierung eines Bebauungsplans hinaus.

Es bleibt bei der geänderten Fassung der Satzung.

Hier ist vor allem darauf zu achten, dass zwischen Trinkwasser und Betriebswasserleitungen keine Verbindungen zulässig sind. Regenwasser ist nicht für Trinkwasserzwecke nach § 3 Abs. 1 TrinkwV einzusetzen.

1.4 Regierungspräsidium Darmstadt,

Wilhelminenstraße 1-3, 64283 Darmstadt
(Schreiben vom 01.10.2007):

Als Nebenbestimmungen sind in die Begründung zum Bebauungsplan 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, Dez. IV/Da 41.5 zu informieren.
- Bei Baugenehmigungsverfahren, die Altflächen, schädliche Bodenveränderungen und/oder Grundwasserschäden betreffen, ist das Regierungspräsidium Darmstadt,

Ein Hinweis bezüglich Altlasten ist im Bebauungsplan E 44 unter Ziffer II. 4 bereits enthalten. Er erübrigt sich daher hier.

Abteilung Darmstadt, Dez. IV/Da 41.5
(zuständige Bodenschutzbehörde) zu
beteiligen.

Im Rahmen der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB sind Aussagen zu vorhandenen Altflächen (Altstandorte, Ablagerungen), Altlasten, schädlichen Bodenveränderungen und/oder Grundwasserschäden im Geltungsbereich aufzunehmen.

Da es sich um ein vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB handelt, entfällt die Umweltprüfung und der Umweltbericht. Damit sind die hier genannten Punkte nicht relevant.

Folgende Punkte sind darzustellen:

- Bewertung des Gefährdungspotenzials für die vorgesehene bauliche Nutzung bei Altflächen,
- erforderliche Untersuchungen vor der Bebauung der Grundstücke auf Grund der vorstehenden Bewertung,
- Auswirkungen auf die vorgesehene bauliche Nutzung bei bereits festgestellten schädlichen Bodenveränderungen und/oder Grundwasserverunreinigungen.
- Auswirkungen der geplanten baulichen Nutzung aus Sanierungsmaßnahmen der festgestellten schädlichen Bodenveränderungen und/oder Grundwasserverunreinigungen.

Zu 2. und 3.:

Gemäß § 4a (3) BauGB sind der nach der Offenlage gemäß § 3 (2) BauGB geänderte Entwurf zum Bebauungsplan und die dazu gehörende Begründung erneut offen zu legen. 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 Bebauungsplanentwurf E 44.1 vom 21.02.2008

Zu den Sitzungen wird ausgelegt bzw. aufgehängt:

- Entwurf des Bebauungsplans E 44.1

Vorab werden übersandt:

- 11 Exemplare des Bebauungsplanentwurfs E 44.1 für die Fraktionen der Stadtverordnetenversammlung
- Akten (z. Hd. des Berichterstatters)

Darmstadt, den 21.02.2008
VI/61.4 zim Nst. 2603