



Eingang Magistrats- geschäftsstelle: 25.09.2008	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 Behandlung in Ja Nein öffentl. Sitzung ☒ ☐	Grünflächen- und Umweltamt ☐ OBW bei abschl. Beschlussfassung Magistrat
Verteiler:	Ja Nein Internetfähig ☒ ☐	Vorlage-Nr. 2008/0421 Magistratsbeschluss-Nr.

**Betreff: Vorhabenbezogener Bebauungsplan N 71 - Dieburger Straße / Gutenbergstraße -
(Offenlagebeschluss)**

Vorlage vom: 18. 9.2008

Beschlussvorschlag:

1. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan N 71 wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt.
2. Die zu den allgemeinen Zielen und Zwecken des Bebauungsplans N 71 – Dieburger Straße / Gutenbergstraße – im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB, vorgebrachten Stellungnahmen der/des
 - 2.1. Regierungspräsidium Darmstadt, Wilhelminenstraße 1-3, 64283 Darmstadt, vom 26.02.2008,
 - 2.2. Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Schloss/Glockenbau, 64283 Darmstadt, vom 11.02.2008,
 - 2.3. Amt für Straßen- und Verkehrswesen Darmstadt, Groß-Gerauer Weg 4, 64295 Darmstadt, vom 05.02.2008,
 - 2.4. Bundesnetzagentur, Fehrbelliner Platz 3, 10707 Berlin, vom 01.02.2008,
 werden im Sinne der jeweiligen Stellungnahme berücksichtigt bzw. nicht berücksichtigt.
3. Die zu den allgemeinen Zielen und Zwecken des Bebauungsplans N 71 – Dieburger Straße / Gutenbergstraße – im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB vorgebrachten Stellungnahmen von 6 Bürgerinnen und Bürgern, werden im Sinne der jeweiligen Prüfung berücksichtigt/nicht berücksichtigt.
4. Dem vorliegenden Entwurf zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan N 71 und der zugehörigen Begründung sowie der in den Bebauungsplanentwurf aufgenommenen Satzung über die Gestaltung

baulicher Anlagen wird zugestimmt.

5. Der Entwurf und die Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan N 71 – Dieburger Straße / Gutenbergstraße – für das Gebiet zwischen der Dieburger Straße 22 und 32, dem Spirwesweg und der Gutenbergstraße sind gem. § 3 (2) BauGB öffentlich auszulegen.

Anlagen: Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan N 71

Datenschutzrelevante Anlage: ☒ Anschriftenliste der Bürgerinnen und Bürger

Beschluss des Magistrats vom

Begründungsseite zur Magistratsvorlage 2008/0421 vom 18.09.2008:

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan N 71 verfolgt die Zielsetzung, das Planungsgebiet neu zu ordnen und dadurch die städtebauliche Situation zu verbessern. Da der bestehende Lebensmittelmarkt nicht mehr den heutigen Markterfordernissen gerecht wird, soll durch einen Neubau im rückwärtigen Bereich der Dieburger Straße und verbesserte Parkmöglichkeiten in einer Tiefgarage die Attraktivität gesteigert werden. Der Erhalt eines Standortes für die Nahversorgung mit Lebensmitteln dient der Bevölkerung des östlichen Martinsviertels und der angrenzenden Stadtteile. Daneben sind zwei Geschäftsgebäude an der Dieburger Straße sowie ein Wohngebäude in der Gutenbergstraße 9 geplant. Insgesamt sollen die vorgesehenen Maßnahmen zur Attraktivitätssteigerung des Stadtteils beitragen und die städtebauliche Situation entlang der Dieburger Straße aufwerten.

Die Stadtverordnetenversammlung hat dazu in Ihrer Sitzung am 29.01.2008 beschlossen, für den vorliegenden Bereich einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan im Sinne des § 12 BauGB aufzustellen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 02.02.2008 im Darmstädter Echo öffentlich bekannt gemacht.

Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung wurde nach Bekanntmachung des Magistratsbeschlusses vom 12.12.2007 im Darmstädter Echo am 21.01.2008 in der Zeit vom 21.01.2008 bis einschl. 21.02.2008 durchgeführt. Die Träger öffentlicher Belange wurden am 25.01.2008 gem. § 4 (1) BauGB von der Aufstellung des Bebauungsplans unterrichtet und die Nachbargemeinden mit gleichem Datum beteiligt.

Zu 1.:

Das Baugesetzbuch in der Fassung vom 23.09.2004 schreibt verbindlich für alle Bauleitplanverfahren eine Umweltprüfung und einen Umweltbericht vor.

Zur Wiedernutzbarmachung von Flächen, zur Nachverdichtung oder für andere Maßnahmen der Innenentwicklung im Innenbereich kann hiervon abgewichen werden und ein beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB angewendet werden, wenn folgende Voraussetzungen vorliegen:

- Die im Bebauungsplan festgesetzte Grundfläche darf 20.000 m² nicht übersteigen.
- Die Zulässigkeit von Vorhaben, die eine Pflicht zur Umweltverträglichkeitsprüfung nach Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetz (UVPG) oder Landesrecht auslöst, darf nicht begründet werden.
- Es dürfen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und der Schutzzwecke der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes vorliegen.

Im beschleunigten 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 (4) BauGB abgesehen.

Aufgrund der Größe des Vorhabens wird der Schwellenwert der Anlage 1, Nr. 18.6 i.V.m. Nr 18.8 des UVPG (hier: 1.200 m² Geschossfläche im Einzelhandel) überschritten. Dies löst im hier vorliegenden Innenbereich eine Verpflichtung zur Durchführung einer allgemeinen Vorprüfung nach dem UVPG aus. Die allgemeine Vorprüfung ergab, dass keine wesentlichen Umweltbelange von der Planung betroffen sind. Damit, und da die weiteren vorgenannten Voraussetzungen bei dem Bebauungsplanverfahren N 71 erfüllt sind, ist die Durchführung im beschleunigten Verfahren unter Verzicht auf einen Umweltbericht nach § 13a BauGB zulässig.

Zu 2.:

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

Stellungnahmen:**Prüfung der Stellungnahmen:**

2.1 Regierungspräsidium Darmstadt, Dez. III
 31.2, Wilhelminenstraße 1-3, 64283
 Darmstadt (Schreiben vom 26.02.2008):

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

Grundwasser:

Es fehlt der Nachweis der gesicherten Wasserversorgung. Der Wasserbedarf für das Baugebiet muss dargelegt werden anhand der neu zu erwartenden Einwohner.

Bodenschutz:

Als Nebenbestimmung ist in die Begründung 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 RP 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, schädlichen Bodenveränderungen und/oder Grundwasserschäden im Plangeltungsbereich (auch Ausgleichsfläche) aufzunehmen. Auch wenn keine Informationen vorliegen, ist eine entsprechende Aussage in die Begründung aufzunehmen.

Immissionsschutz:

Gemäß § 50 Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete so weit wie möglich vermieden werden.

Dabei sind alle möglichen, im BImSchG genannten Immissionen, wie Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen, Licht, Wärme, Strahlen und ähnliche Umwelteinwirkungen zu

Das Gebiet ist über das öffentliche Leitungsnetz angebunden. Der zusätzliche Wasserbedarf bezieht sich auf wenige Wohneinheiten und einige Arztpraxen.

Der Hinweis wird in den Bebauungsplanentwurf aufgenommen.

Aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB entfällt der Umweltbericht. Hinweise auf vorhandene Altflächen, schädliche Bodenveränderungen und/oder Grundwasserschäden liegen nicht vor.

Für das Gebiet, das als SO nach § 11 (2) BauNVO festgesetzt wird, sollen folgende Nutzungen zugelassen werden: Einzelhandelseinrichtungen § 11 (3) BauNVO, Geschäfts-, Büro-, Verwaltungsgebäude, Schank- und Speisewirtschaften, Arztpraxen und Wohnungen. Diese Nutzungen stehen nicht im Widerspruch zu den angrenzenden allgemeinen Wohngebieten (WA), sondern sind zum großen Teil auch in einem WA zulässig.

Die für die oben angegebenen Nutzungen erforderlichen Stellplätze (max. 200) werden

berücksichtigen.

Die nach § 50 BImSchG geforderte Zuordnung der Flächen ist durch eine Abstufung zwischen Gebieten unterschiedlicher Nutzung und ausreichenden Abständen zwischen sich gegenseitig beeinträchtigenden Bauflächen oder, wenn das nicht möglich ist, durch Festsetzung von Ersatzmaßnahmen zu erreichen.

Diese allgemeinen Planungsgrundsätze für den Immissionsschutz sind in der Bauleitplanung auch bei der Aufstellung von Bebauungsplänen der Innenentwicklung, nach wie vor zu berücksichtigen.

Weiter gilt § 1 Abs. 6 Nr. 1:

Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind insbesondere zu berücksichtigen:

Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse (und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung)

Im vorliegenden Fall ergibt sich aus der Planung ein Konflikt, der in den vorgelegten Unterlagen nur ansatzweise betrachtet und somit nicht gelöst ist.

Die geplante Bebauung (Ärztelhaus und Lebensmittelmarkt) grenzt teilweise unmittelbar an Wohnbebauung an. Bei dem Ärztelhaus wie dem Lebensmittelmarkt handelt es sich um Nutzungen, die durch Art und Umfang schädliche Umwelteinwirkungen in ihrer Umgebung, insbesondere durch Lärm und Luftverunreinigungen verursachen können. Die vorgelegten Unterlagen würdigen diesen Aspekt bislang nicht ausreichend.

Es wird vorgeschlagen, den Konflikt, am besten mittels Gutachten, in die Planung einzuarbeiten, untereinander und gegeneinander sachgerecht abzuwägen und ggf. notwendige Maßnahmen festzusetzen.

in einer zweigeschossigen Tiefgarage mit Zufahrt von der Dieburger Straße her untergebracht. Hierzu liegt eine Verkehrsuntersuchung vor, die davon ausgeht, dass der erhöhte Kfz- Verkehr problemlos abgewickelt werden kann.

Die Andienungszone in der Gutenbergstraße soll vollständig eingehaust werden, damit die angrenzende Wohnbebauung nicht durch Lärm belastet wird.

Die Belange des Immissionsschutzes nach § 50 BImSchG) sind somit berücksichtigt.

Die Planung wurde im Hinblick auf ihre möglichen Auswirkungen durch folgende Gutachten überprüft:

- Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung
- Verkehrsuntersuchung
- UVP- Allg. Vorprüfung
- Schalltechnische Untersuchung

Alle oben genannten Gutachten gehen davon aus, dass die durch die Planung verursachten Konflikte gelöst werden können. Insbesondere die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden gewahrt bzw. verbessert wie aus der positiven Bilanz der Eingriffs-/Ausgleichsberechnung hervorgeht. Maßnahmen zum Schutz vor betriebsbedingten Emissionen werden durch die komplette Einhausung der Andienungs- und Lagerzone des Supermarktes getroffen. Die Unterbringung der erforderlichen Stellplätze erfolgt in einer zweigeschossigen Tiefgarage, so dass hier die Lärmbelastung stark vermindert wird. Zum Schutz vor Verkehrslärm entlang der Dieburger Straße werden im Bebauungsplan passive Schallschutzmaßnahmen gemäß DIN 4109 getroffen.

2.2 Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Schloss/Glockenbau, 64283 Darmstadt (Schreiben vom 11.02.2008):

Zur Sicherung von Bodendenkmälern ist ein Hinweis auf § 20 HDSchG wie folgt aufzunehmen:

„Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies dem Landesamt

Der Hinweis wurde in den Bebauungsplanentwurf aufgenommen.

...

für Denkmalpflege, Archäologische
Denkmalpflege, oder der Unteren
Denkmalschutzbehörde unverzüglich
anzuzeigen.“

**2.3 Amt für Straßen- und Verkehrswesen
Darmstadt**, Groß-Gerauer Weg 4, 64295
Darmstadt (Schreiben vom 05.02.2008):

Auf die nachrichtlich enthaltenen
Querungshilfen wird hingewiesen. Diese
zeigen hinsichtlich der verkehrlichen
Erschließung im Bereich der städtischen
Baulast keine Lösung auf. Es ist
anzunehmen, dass aus diesem Grund der
Geltungsbereich die Dieburger Straße nicht
umfasst.

2.4 Bundesnetzagentur, Fehrbelliner Platz 3,
10707 Berlin (Schreiben vom 01.02.2008):

Es wird mitgeteilt, dass im Geltungsbereich
des Planungsvorschlags vier Punkt-zu-
Punkt-Richtfunkstrecken in Betrieb sind.

Evtl. sind auch Punkt-zu-Mehrpunkt-
Richtfunkanlagen im Geltungsbereich
geplant bzw. in Betrieb. Auskünfte darüber
kann allerdings nur der jeweilige
Richtfunkbetreiber erteilen. Zum
vorsorglichen Ausschließen von
Richtfunkstörungen durch neue Bauten wird
vorgeschlagen, sich mit den Betreibern in
Verbindung zu setzen, um ihre Einbeziehung
in die weiteren Planungen zu gewährleisten.

Es wird darauf hingewiesen, dass
Informationen über den allgemeinen
Richtfunkbelegungszustand für ein
bestimmtes Gebiet sehr schnell veraltet sind.

Es wird darauf aufmerksam gemacht, dass
das Telekommunikationsgesetz (TKG) für
die Verlegung öffentlich Zwecken dienender
Telekommunikationslinien (unter- oder
oberirdisch geführte
Telekommunikationsanlagen) ein
unentgeltliches Wegerecht (§ 68 ff TKG)
vorsieht. Kenntnisse von Bebauungs-plänen
könnten daher für die Betreiber dieser
Telekommunikationslinien von Interesse
sein, um eigene Planungen durchzuführen.
Aus der Sicht von Kommunen könnte diese
frühzeitige Beteiligung hinsichtlich der
Erstellung der Infrastruktur von Vorteil sein.
Es empfiehlt sich, die in Darmstadt bereits
tätigen Betreiber öffentlicher
Telekommunikationslinien sowie die
Betreiber, die die Absicht zur Errichtung
solcher Linien bekundet haben, zu
beteiligen.

Die Verlegung der Bushaltestelle „Alice-
Hospital“ wird vom Straßenverkehrs- und
Tiefbauamt separat geplant. Die Planung ist
nicht Gegenstand des Bebauungsplan-
entwurfes.

Die Anregung wird aufgenommen und bei
der weiteren Planung berücksichtigt. Der
Vorhabenträger wird über diese Anregung
informiert.

Die Anregung wird aufgenommen.

Zu 3.:

Folgende Stellungnahmen von Bürgerinnen und Bürgern, Interessengemeinschaften und sonstigen Betroffenen wurden im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit vorgebracht und entsprechend geprüft:

Stellungnahmen:	Prüfung der Stellungnahmen:
3.1 Bürger 1 (Schreiben vom 18.01.2008): Die Planung sieht vor, den Markt mit der überbaubaren Grundstücksfläche an die Brandwand des Gebäudes Dieburger Straße 34 zu errichten. Durch diese Bebauung würde der dortigen Küche das Tageslicht entzogen. Der Wegfall des Tageslichts lässt die Energiekosten erheblich steigen und die Wohnung an Wert verlieren, was wiederum eine Mietminderung nach sich ziehen würde.	Im Bebauungsplanentwurf wird die überbaubare Grundstücksfläche im 1.OG mit 3,00 m Grenzabstand festgesetzt, so dass ausreichend Abstand zur Belichtung der Küchen bleiben wird. Eventuell erforderliche größere Abstände können sich aus der HBO ergeben, deren Regelungen im Bauantragsverfahren greifen. Die Anregung wird berücksichtigt.
3.2 Bürger 2 (Schreiben vom 28.01.2008): Die Anbindung des Lebensmittelmarktes soll an Stelle der Gutenbergstraße über die Dieburger Straße erfolgen. Eine Verdoppelung der Verkaufsfläche erhöht den Zulieferverkehr stark. Bedingt durch das vorhandene Kopfsteinpflaster ist schon jetzt eine Lärmbeeinträchtigung festzustellen. Aus diesem Grund sollte die Gutenbergstraße bei einer entsprechenden Verwirklichung des Projektes zwingend einen neuen Straßenbelag erhalten. Es werden ein Lärmschutzgutachten bezüglich des erhöhten Verkehrsaufkommens in der Gutenbergstraße sowie detaillierte Vorgaben für Lärmschutzmaßnahmen für die Andienungszone des Lebensmittelmarktes gefordert. Unklar ist, wie sich in der Seitenansicht die bisher geplante Überdeckung der Andienungszone vom Anwesen Gutenbergstraße 7 A darstellt (Höhe der Mauer, Art des Baumaterials, Belüftung). Unklar ist, welche Maßnahmen sicherstellen sollen, dass die Gebäude und Anwesen Gutenbergstraße 7 A und 11 A bei der Baumaßnahme nicht in Mitleidenschaft	Eine Andienung des Lebensmittelmarktes von der Dieburger Straße aus ist aus logistischen Gründen nicht möglich, da die Organisation erheblich erschwert werden würde. Die Verkaufsräume sind zur Dieburger Straße und die Lager- und Kühlflächen zur Gutenbergstraße hin orientiert. Eine Andienung über den Hof in der Dieburger Straße würde außerdem die Sicherheit der Verkehrsteilnehmer, z.B. durch Rangieren, erheblich verschlechtern und zusätzlich den Verkaufsraum durch den Warentransport belasten. Die vorgebrachte Anregung ist nicht Gegenstand der Bauleitplanung. Zuständigkeitshalber wird sie an das Straßenverkehrs- und Tiefbauamt weiter geleitet. Ein Gutachten zur Lärmschutzproblematik liegt der Begründung zugrunde und ist im Rahmen der Offenlage einsehbar. Eine detaillierte Planung bezüglich der Materialien und Höhen wird erst im Rahmen des Bauantragsverfahrens vom Vorhabenträger eingereicht werden. Geplant ist eine vollständige Einhausung der Andienungszone. Im Rahmen der Baumaßnahmen müssen die entsprechenden Vorkehrungen zur Sicherung des Gebäudebestandes in Abstimmung und Kenntnis der Nachbarn

gezogen werden. Es ergeht in diesem Zusammenhang die Frage nach einem entsprechenden Gutachten.

getroffen werden.
Dies ist nicht Gegenstand der Bauleitplanung.

3.3. Bürger 3 (Schreiben vom 30.01.2008):

Mit Bauschein vom 30.06.1977 zum Bauantrag vom 27.06.1975 wurde den Eheleuten (Bürger 3) auf dem Grundstück Dieburger Straße 32 das Vorhaben Altenwohnungen mit Arztpraxis genehmigt. Die Genehmigung basierte auf der HBO vom 06.07.1957 (GVBl. S. 101) i.d.F. des Gesetzes vom 04.07.1966.

Nach § 56 Abs. 2 HBO in dieser Fassung sind Aufenthaltsräume durch unmittelbar ins Freie führende Fenster ausreichend zu erhellen und genügend zu be- und entlüften (notwendige Fenster). Als Aufenthaltsräume i.S. des o.g. § 56 HBO sind ausdrücklich auch Küchen benannt. Demzufolge wurden in dem rechtskräftigen Bauschein an der Außenwand zur Parzelle (damalige Bezeichnung Nr. 343/2) – gemeint ist zum vorhandenen Edeka-Markt – Glasbausteine in der Grenz wand mit mehr als 2 qm Fläche genehmigt. Diese enthalten einen Stein, der sich per Seilzug öffnen und schließen lässt, um den Anforderungen des o.g. § 56 Abs. 2 HBO, d.h., der Gewährleistung der ausreichenden Be- und Entlüftung in der Küche genüge zu tun.

Als weiterer Punkt gegen den Planungsvorschlag spricht der Grenzverlauf der Bebauung des Grundstücks Dieburger Straße 34 im hinteren Verlauf. Dort wurde in der genannten Baugenehmigung ein Rücksprung zwischen der gemeinsamen Grenze und dem Gebäude von 2 m genehmigt. In dieser Gebäudewand wurden im genannten Abstand von 2 m zur gemeinsamen Grenze Fenster und Türen genehmigt. Hierzu enthält der o.g. Bauschein Nr. 411/77 keine Bedingungen und Einschränkungen. Es wird daher angeregt, in dem an das Grundstück und Gebäude angrenzenden geplanten Bauvorhaben (Lebensmittelmarkt) den Aufbau ab dem 1. OG mit einem Abstand von 3,00 m im Plan festzusetzen, um dem § 27 HBO i.d.F. vom 18.06.2002, was die Ausbildung von Brandwänden anbelangt, genüge zu tun.

Im Bebauungsplanentwurf wird die überbaubare Grundstücksfläche als abweichend angegeben. Zur Sicherung der Belüftungs- und Belichtungs-glasbausteine wird der Baukörper im 1.OG um 3,00 m zurückgesetzt.

Eventuell erforderliche größere Abstände können sich aus der HBO ergeben, deren Regelungen im Bauantragsverfahren greifen. Die Anregung wird berücksichtigt.

Die Anregung wird wie oben dargestellt aufgenommen.

3.4 Bürger 4 (Schreiben vom 17.02.2008):

Überdeckung der Andienung:

Die Überdeckung aus Lärmschutz-gründen ist sehr zu begrüßen. Die Begrünung aus

optischen und Umweltaspekten ebenfalls.

Falls es sich bei der derzeitigen Planung um eine reine Überdachung handeln sollte, wird auf Grund der vielen benachbarten Balkone angeregt, über eine komplette Einhausung nachzudenken. Um Lärmaustritt aus Lüftungsöffnungen zu vermeiden, würde dabei im Idealfall eine bedarfsgesteuerte Zwangsförderung der Zu-/Abluft über Dach erfolgen.

Andienung (Anlieferung):

a) Derzeit haben die auch künftig über die Gutenbergstraße anliefernden LKW teilweise Schwierigkeiten, die Kurve nach der Einfahrt in die Gutenbergstraße zu passieren. Sollte sich der Warendurchsatz und, bei derzeitiger geschätzt schon guter Auslastung des Beladungsvolumens der Anlieferer, auch die Zahl der Anlieferer erhöhen, wäre die konsequente Überwachung des ruhenden Verkehrs oder das Verhindern des Parkens im Bereich der Kurve durch bauliche Maßnahmen sicher von Vorteil. Dies kann sicher nicht unmittelbarer Bestandteil der aktuellen Planung sein, würde aber auch die Einfahrt für Müllfahrzeuge, Feuerwehr etc. erleichtern und kann ggf. sicher auch nach einigen Monaten des Betriebs besser beurteilt werden.

b) Derzeit besteht gegenüber der jetzigen Einfahrt ein Parkverbot, das durch weiße Markierungen gekennzeichnet ist. Halten sich Kraftfahrer beim Parken nur um wenige Zentimeter nicht an die Markierungen, was ab und an geschieht, bedeutet dies umfangreiche Rangiermanöver beim derzeitig notwendigen Rückwärtsfahren an die Lieferrampe einschließlich Befahren des gegenüberliegenden Gehwegs mit Vorderreifen etc. Damit verbunden sind vermeidbare Lärm- und Abgasbelästigungen der Anwohner.

Zusammen mit den unter a) genannten Voraussetzungen und Erfahrungen empfiehlt es sich daher, auch bei geplanter Vorwärtseinfahrt besonderes Augenmerk auf Gestaltung und Einfahrtradien (sowie evtl. notwendige Parkbeschränkungen) im Bereich der bzw. gegenüber der geplanten neuen Einfahrt Gutenbergstraße 9 zu legen.

c) Parkhaus

Der Bau und die mögliche Nutzung durch Kunden des Einkaufsmarktes, des Krankenhauses etc. ist angesichts der Parkplatzsituation im Umfeld zu begrüßen. Sehr positiv ist zu bewerten, dass auch für Anwohner die Möglichkeit der

Die Planung sieht eine komplette Einhausung der Andienungs- und Lagerzone vor.

Der Aspekt wird bei der Planung berücksichtigt. Er ist nicht Gegenstand der Bauleitplanung.

Die folgenden Anregungen(a-b) werden zuständigkeitshalber an das Straßenverkehrs- und Tiefbauamt weiter gegeben. Sie sind nicht Gegenstand der Bauleitplanung.

Die Anregungen werden zur weiteren Berücksichtigung bei der Hochbau-planung

...

Stellplatzanmietung geplant ist.

Falls möglich und bisher noch nicht angedacht wird aufgrund der Parkraum-situation angeregt, Parkhausnutzern auch einen Zugang über die Gutenbergstraße zu ermöglichen.

3.5 Bürger 5 (Schreiben vom 15.03.2008):

Der vorgesehene Bau ist im Verhältnis zu den 4-stöckigen Nachbarbauten zu voluminös. Das vorgesehene „Kopfgebäude“ fügt sich in die vorherrschende Bebauung nicht ein und wirkt wie ein Fremdkörper. Das Anwesen Dieburger Straße 34 würde durch die vorgesehene Planung „Hinterhofcharakter“ erhalten und den durch die bisher freie Sichtachse hohen Wohnwert außerordentlich schmälern. Der geplante direkte Anbau nimmt den Wohnungen jegliches Tageslicht.

Die Zufahrt zu den Parkplätzen Dieburger Straße 32/34 würde durch die derzeitige Planung zur Verlegung der Bushaltestelle erheblich behindert, da auf der stark befahrenen Straße das Ein-/Aussteigen bereits in der jetzigen Situation zu enormen Rückstaus führt. Somit würde der bisher aufgrund der angenehmen und gewissermaßen auch einzigartigen Parksituation entlang der gesamten Dieburger Straße ebenfalls hohe Wohnwert ebenfalls gravierend und nachhaltig geschmälert.

Die vollständige Schließung einer der letzten offenen Flächen im Martinsviertel mit Bebauung der gesamten Front zur Dieburger Straße hin würde dem bis heute nicht sehr attraktiven Anfangsbereich der Dieburger Straße einen zusätzlichen Akzent einer eindimensionalen Stahl-Beton-Wüste verleihen. Wünschenswert wäre stattdessen – bei Freihaltung und Begrünung des bisherigen Einfahrtsbereiches des Supermarktes – eine Bebauung maximal in der Höhe der umgebenden Gebäude unter Beibehaltung der bisher vorhandenen Infrastruktur. Die Bushaltestelle sollte sinnvollerweise vor dem geplanten Ärztehaus angesiedelt werden.

3.6 Bürger 6 (Schreiben vom 9.06.2008):

Es wird gebeten, zu prüfen, ob die Andienung des Lebensmittelmarktes über die Dieburger Straße erfolgen kann. Durch die enge Fahrsituation in der Gutenbergstraße ist eine Beeinträchtigung der Anwohner gegeben.

an den Vorhabenträger weitergegeben. Sie sind nicht Gegenstand der Bauleitplanung. Zwei Zugangsmöglichkeiten zur Tiefgarage sind vom Spirwesweg aus vorgesehen.

Der vorgesehene fünfgeschossige Baukörper soll den Eingang zum Supermarkt städtebaulich akzentuieren.

Durch die Schließung der Baulücke entsteht eine veränderte städtebauliche Situation für das Gebäude Dieburger Straße 34. Jedoch sind die Abstände zur Neubebauung an der Dieburger Straße so groß, dass dadurch keine Belichtungsnachteile entstehen. Außerdem ist eine weitgehende Baulückenschließung städtebaulich sinnvoll. Der Anbau des ein- bis zweigeschossigen Supermarktes erfolgt so, dass Belüftung und Belichtung gesichert bleiben. Die Anregung wird nicht berücksichtigt.

Die Verlegung der Bushaltestelle „Alice-Hospital“ wird vom Straßenverkehrs- und Tiefbauamt separat geplant. Die Planung ist nicht Gegenstand des Bebauungsplan-entwurfes.

Eine Kopie des Schreibens wurde an das Straßenverkehrs- und Tiefbauamt weiter geleitet.

Die Dieburger Straße ist in dem Abschnitt zwischen Heinheimer Straße und Lichtenbergstraße durch eine weitestgehend geschlossene Struktur gekennzeichnet. Durch die Schließung der Baulücke kann die jetzige, desolat wirkende städtebauliche Situation entscheidend verbessert werden.

Ein Verzicht auf die Bebauung der rückwärtigen Fläche würde bedingen, dass die wohnungsnah Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs in diesem Bereich wegfallen würde, da die gewerblich zu nutzenden Flächen bei einem Neubau entlang der Dieburger Straße zu klein für einen Lebensmittelmarktbetreiber sind. Die Anregung wird nicht berücksichtigt.

Eine Andienung des Lebensmittelmarktes von der Dieburger Straße aus ist aus logistischen Gründen nicht möglich, da die Organisation erheblich erschwert werden würde. Die Verkaufsräume sind zur Dieburger Straße und die Lager- und Kühlflächen zur Gutenbergstraße hin orientiert. Eine Andienung über den Hof in

der Dieburger Straße würde außerdem die Sicherheit der Verkehrsteilnehmer, z.B. durch Rangieren, erheblich verschlechtern und zusätzlich den Verkauf durch den Waretransport durch den Verkaufsraum belasten.

Die Anregung wird zuständigkeitshalber an das Straßenverkehrs- und Tiefbauamt weitergeleitet.

Zu 4. und 5.:

Gemäß § 3 (2) BauGB wurde der Entwurf zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan und die dazu gehörende Begründung erstellt. Die öffentliche Auslegung des Entwurfs und der zugehörigen Begründung erfolgt nach vorheriger öffentlicher Bekanntmachung.

Der Dezernent III:

Der Dezernent VI:

Klaus Feuchtinger
Stadtrat

Dipl.-Ing. Dieter Wenzel
Stadtrat

Anlagen:

- Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan N 71
- Datenschutzrelevante Anlage: Namen und Anschriften der Bürger 1 bis 6

Zu den Sitzungen wird ausgelegt bzw. aufgehängt:

- Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans N 71

Vorab werden übersandt:

- 11 Exemplare des Bebauungsplanentwurfs N 71 für die Fraktionen der Stadtverordnetenversammlung

Darmstadt, den 18.09.2008
VI/61.4 zim Nst. 2603