

Magistratsvorlage

Wissenschaftsstadt
Darmstadt



Eingang Magistrats- geschäftsstelle: 28.08.2008	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 Beschluss in Ja Nein öffentl. Sitzung ☒ ☐	☐ OBW bei abschl. Beschluss- fassung Magistrat
Verteiler: III VI 61 Stvv.	Ja Nein Internetfähig ☐ ☒	Vorlage-Nr. 2008/0386 Magistratsbeschluss-Nr.

Betreff: Bebauungsplan O 15.1 - Gärtnerei am Alten Friedhof - (Satzungsbeschluss) und städtebauliche Verträge hierzu

Vorlage vom: 25. 8.2008

Beschlussvorschlag:

1. Die zum offengelegten Entwurf des Bebauungsplans O 15.1 – Gärtnerei Am Alten Friedhof – im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB vorgebrachten Stellungnahmen der/des
 - 1.1 Regierungspräsidium Darmstadt, Dez. III 31.2, Wilhelminenstr. 1-3, 64283 Darmstadt vom 12.04.2006
 - 1.2 Industrie- und Handelskammer Darmstadt, Rheinstraße 89, 64295 Darmstadt vom 14.03.2006
 - 1.3 Handwerkskammer Rhein-Main, Hindenburgstraße 1, 64295 Darmstadt vom 27.03.2006
 werden entsprechend der jeweiligen Prüfung berücksichtigt bzw. nicht berücksichtigt.
2. Die zum Entwurf des Bebauungsplans O 15.1 im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (2) BauGB vorgebrachte Stellungnahme eines Bürgers, wird im Sinne der Prüfung nicht berücksichtigt.
3. Den beigefügten städtebaulichen Verträgen zwischen
 - a) Herrn Florian Weicker sowie Herrn Thomas Götz und der Wissenschaftsstadt Darmstadt und
 - b) Frau Judith de Jong, Frau Sarah Jill de Jong, Herrn Wilfried Hoffmann, Herrn Janik Hoffmann und der Wissenschaftsstadt Darmstadt
 wird zugestimmt.
4. Der Bebauungsplan O 15.1 – Gärtnerei Am Alten Friedhof – für das Gebiet zwischen Diltheyweg, Herdweg, Am Alten Friedhof und den südlichen Grenzen der Grundstücke an der Heinrichstraße 139

bis 145A und die in den Bebauungsplan aufgenommenen Satzungen über die Gestaltung baulicher Anlagen und zur Schaffung von Anlagen zum Sammeln oder Verwenden von Niederschlagswasser sowie die dazu gehörende Begründung, überarbeitet am 25.08.2008, werden zur Satzung beschlossen.

Anlagen: Begründung zum Bebauungsplan O 15.1

Datenschutzrelevante Anlage: ☒ Adressenliste Bürger 1
Städtebaulicher Vertrag Weicker und Götz / Stadt
Städtebaulicher Vertrag de Jong und Hoffmann / Stadt

Beschluss des Magistrats vom

Begründungsseite zur Magistratsvorlage 2008/00386 vom 25.08.2008:

Die Stadtverordnetenversammlung hat in Ihrer Sitzung am 16.12.2004 beschlossen, für den vorliegenden Bereich einen Bebauungsplan im Sinne des § 30 BauGB aufzustellen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 23.12.2004 im Darmstädter Echo und der Südhessen-Woche öffentlich bekannt gemacht.

Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit über die Ziele und Zwecke der Planung wurde aufgrund des Magistratsbeschlusses vom 23.02.2005 nach Bekanntmachung im Darmstädter Echo am 28.02.2005 in der Zeit vom 28.02.2005 bis einschl. 29.03.2005 durchgeführt. Die Träger öffentlicher Belange wurden am 23.03.2005 gem. § 4 (1) BauGB von der Aufstellung des Bebauungsplans unterrichtet.

Am 14.02.2006 hat die Stadtverordnetenversammlung der Offenlage des Entwurfs zum Bebauungsplan und der dazugehörigen Begründung zugestimmt. Die Offenlage erfolgte nach öffentlicher Bekanntmachung im Darmstädter Echo am 21.02.2006 in der Zeit vom 01.03.2006 bis 03.04.2006. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden am 10.03.2006 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 10.03.2006.

Zu 1.:

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

Stellungnahmen:	Prüfung der Stellungnahmen:
1.1 Regierungspräsidium Darmstadt, Dez. III 31.2, Wilhelminenstraße 1-3, 64283 Darmstadt (Schreiben vom 12.04.2006): Grundwasser (Wasserversorgung): Es würden keinerlei Aussagen gemacht über den Wasserbedarf, die Versorgungssicherheit und über Grundwasserflurabstände. Die Wasserversorgung usw. müsse somit als nicht gesichert angesehen werden.	Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen. Ihm konnte aus folgenden Gründen nicht gefolgt werden: Schon aus der Größe des Plangebietes und der Art der baulichen Nutzung (allgemeines Wohngebiet) lässt sich ableiten, dass bei Umsetzung des Bebauungsplanes kein signifikant erhöhter Wasserbedarf zu verzeichnen sein wird. Die Versorgungssicherheit kann aufgrund der Größe des Plangebietes, der Art der baulichen Nutzung (allgemeines Wohngebiet) und insbesondere aufgrund seiner Lage (bebautes Gebiet) als gesichert angesehen werden. Bedeutsame Flächen für den Grundwasserschutz sind im Plangebiet nicht vorhanden (vgl. II Umweltbericht der Begründung), so dass eine Beeinträchtigung des Grundwassers nicht zu befürchten ist. Darüber hinaus steht der Aufwand zur Erhebung der geforderten Daten in keinem Verhältnis zur Größe und vorgesehenen Nutzung des Plangebietes. Der Untersuchungsumfang zur Thematik Grundwasser (hier: Wasserversorgung) richtet sich nach dem allgemeinen Kenntnisstand und ist für den vorliegenden Bebau- ...

Abwasser, Gewässergüte / Oberflächengewässer (Abflussregelung, Hochwasserschutz, Hydrologie) / Bodenschutz / Bergbehörde:

Die frühere Stellungnahme gelte weiterhin, wonach als Nebenbestimmung in den Bebauungsplan aufzunehmen sei:

„Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist auf organoleptische Auffälligkeiten zu achten. Werden diese festgestellt, ist umgehend das Regierungspräsidium Darmstadt, Abt. Umwelt Darmstadt (Dezernat IV/Da 41.5), zu informieren“.

Immissionsschutz:

Bedenken bestünden weiterhin. Aus den Unterlagen gehe nicht hervor, ob die Steinkreissäge jetzt nun weiter betrieben werden soll oder nicht. Es gäbe zwar eine Verzichtserklärung des Betreibers, der Gutachter habe aber die Lärmimmissionswerte unter Berücksichtigung der Steintrennmaschine mit einem Flüstersägeblatt als Grundlage für seine Prognose genommen. Nach Besprechung mit dem Betreiber könne festgestellt werden, dass die Steinkreissäge weiterhin benötigt werde, um Grabeinfassungen zu kürzen. Dies könnte zwar auch mit einem Winkelschleifer mit Steinblatt erfolgen, was aber ebenfalls mit Lärm und einer erheblichen Staubentwicklung verbunden wäre. Aus diesem Grunde sei die Steinkreissäge mit Wasserkühlung die bessere Wahl.

Weiterhin fänden auch noch andere Arbeiten mit Staubentwicklung bei den beiden Steinmetzbetrieben statt, worüber keine Aussagen in den Planunterlagen vorlägen. Hier seien die Planunterlagen zu ergänzen.

ungsplan angemessen.

Der Hinweis war bereits im Entwurf des Bebauungsplans (Ziffer V. 3) enthalten und wird beibehalten.

Die Hinweise wurden zur Kenntnis genommen. Ihnen konnte aus folgenden Gründen nicht gefolgt werden:

Im Rahmen der Lärmvorsorge (Schutz der Allgemeinheit und der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche sowie der Vorsorge gegen schädliche Umwelteinwirkungen durch Geräusche) wurde durch die „Schalltechnische Untersuchung“ dargelegt, dass beim bestimmungsgemäßen Betrieb (davon ist auszugehen) der beiden Steinmetzbetriebe der zulässige Immissionsrichtwert der TA Lärm für allgemeine Wohngebiete eingehalten wird. Dies gilt für die Situation, dass die im Freien aufgestellte Steintrennmaschine der Fa. Götz mit einem Flüstersägeblatt betrieben wird. Mit Umsetzung des Bebauungsplanes ergeben sich Einschränkungen für die Nutzung der im Freien aufgestellten Steintrennmaschine des Steinmetzbetriebes „Götz“. Diese sind dem Inhaber, Herrn Thomas Götz, bekannt. Verdeutlicht wird dies durch die Unterschrift unter einen zum Bebauungsplan gehörenden städtebaulichen Vertrag, in welchem die Verpflichtung des Grundstückseigentümers und des jeweiligen Pächters zur Verwendung eines Flüstersägeblatts oder zur Einhausung der Steintrennmaschine enthalten ist.

Welcher Vorgehensweise (Verzicht oder Einhausung bzw. Flüstersägeblatt) nun der Vorrang eingeräumt wird, obliegt nun dem Inhaber des Steinmetzbetriebes „Götz“ unter Berücksichtigung des städtebaulichen Vertrags.

Die Thematik möglicher Belastungen der Lufthygiene (Gerüche, Staub) wurde angemessen in den Planungsunterlagen behandelt (vgl. Umweltbericht in der Begründung zum Bebauungsplan Kapitel II Nr. 2.1.1

Der Gutachter komme zu dem Schluss, dass nur mit Flüsterblatt oder Einhausung unter Berücksichtigung der angenommenen Betriebszeiten der Lärmimmissionswert für das „Allgemeine Wohngebiet“ eingehalten werden könne. Beides sei z. Z. nicht vorhanden. Damit bestehe hier ein Konflikt zwischen dem bestehenden Gewerbebetrieb und der geplanten Wohnbebauung, der gelöst werden müsse, da auch die Interessen des Gewerbetreibenden zu beachten seien.

Je nach Konjunkturlage könnten die Steinmetzbetriebe ihre Betriebszeiten ausweiten, was dann die ganze Prognose hinfällig erscheinen lasse, da die Immissionsrichtwerte gerade im Bereich C nur knapp unterschritten würden.

1.2 Industrie- und Handelskammer Darmstadt, Rheinstraße 89, 64295 Darmstadt (Schreiben vom 14.03.2006):

Um weitere Nutzungskonflikte mit den benachbarten Steinmetzbetrieben zu vermeiden, wird angeregt, den Geltungsbereich des Bebauungsplanes um die vorhandene Gärtnerei insgesamt als „Mischgebiet“ und nicht wie vorgesehen als „Allgemeines Wohngebiet“ auszuweisen.

„Auswirkungen auf das Klima / die Luft“ sowie II Nr. 2.1.3 „Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt“).

Die Lösung des Konfliktes wurde schon oben aufgezeigt.

Für den Bebauungsplan und insbesondere die Umweltprüfung können zur Prognose voraussichtlicher Auswirkungen nur die zum Zeitpunkt der Ermittlung vorliegenden Daten berücksichtigt werden.

Die Anregung wurde zur Kenntnis genommen. Ihr wurde aus folgenden Gründen nicht gefolgt:

„Beim bestimmungsgemäßen Betrieb der beiden Steinmetzbetriebe ist somit der zulässige Immissionsrichtwert der TA-Lärm für allgemeine Wohngebiete von tags 55 dB(A) eingehalten. Dies gilt für die Situation, dass die im Freien aufgestellte Steintrennmaschine der Fa. Götz mit einem „Flüstersägeblatt“ betrieben wird. ... Kann ein dauerhafter Betrieb der Steintrennmaschine mit Flüstersägeblättern nicht sichergestellt werden, ist die Steintrennmaschine einzuhausen. Das Schalldämmmaß der Außenbauteile (inkl. Tür) einer Einhausung am derzeitigen Standort der Steintrennmaschine muss mindestens $R'w = 20$ dB betragen.“

Somit ergeben sich lediglich Auflagen für den „Steinmetzbetrieb Götz“. Sie stellen für diesen jedoch keine negativen Auswirkungen des Bebauungsplanes dar, da der Inhaber des „Steinmetzbetriebes Götz“, Herr Thomas Götz, und der Grundstückseigentümer sich in einem städtebaulichen Vertrag der Wissenschaftsstadt Darmstadt gegenüber verpflichtet haben, die für die maßgebliche Konfliktsituation verantwortliche Steinkreissäge nur eingeschränkt im Nassschneideverfahren mit einem Flüstersägeblatt oder alternativ mit Einhausung der Steinkreissäge zu betreiben.

Dadurch ist ein möglicher Nutzungskonflikt ausgeräumt. Bei einer Ausweisung des ge-

samten Geltungsbereiches als Mischgebiet würden darüber hinaus im gesamten Gebiet weitere, städtebaulich nicht gewünschte Nutzungen zulässig werden.

1.3 Handwerkskammer Rhein-Main, Hindenburgstraße 1, 64295 Darmstadt (Schreiben vom 27.03.2006):

Die sich aus dem schalltechnischen Gutachten zum Bebauungsplan ergebenden Auflagen als Voraussetzung einer Verträglichkeit mit einer Wohnnutzung (z. B. das Benutzen eines Flüstersägeblatts bzw. die Einhausung der Steintrennmaschine) hätten negative Auswirkungen auf die benachbarten Steinmetzbetriebe.

Die Stellungnahme wurde zur Kenntnis genommen. Ihr wurde aus folgenden Gründen nicht gefolgt:

Die „Schalltechnische Untersuchung“ kommt zu folgendem Ergebnis:

„Beim bestimmungsgemäßen Betrieb der beiden Steinmetzbetriebe ist somit der zulässige Immissionsrichtwert der TA-Lärm für allgemeine Wohngebiete von tags 55 dB(A) eingehalten. Dies gilt für die Situation, dass die im Freien aufgestellte Steintrennmaschine der Fa. Götz mit einem „Flüstersägeblatt“ betrieben wird. ... Kann ein dauerhafter Betrieb der Steintrennmaschine mit Flüstersägeblättern nicht sichergestellt werden, ist die Steintrennmaschine einzuhausen. Das Schalldämmmaß der Außenbauteile (inkl. Tür) einer Einhausung am derzeitigen Standort der Steintrennmaschine muss mindestens $R'_{w} = 20$ dB betragen.“

Somit ergeben sich lediglich Auflagen für den „Steinmetzbetrieb Götz“. Sie stellen für diesen jedoch keine negativen Auswirkungen des Bebauungsplanes dar, da der Inhaber des „Steinmetzbetriebes Götz“, Herr Thomas Götz, und der Grundstückseigentümer sich in einem städtebaulichen Vertrag der Wissenschaftsstadt Darmstadt gegenüber verpflichtet haben, die für die maßgebliche Konfliktsituation verantwortliche Steinkreissäge nur eingeschränkt im Nassschneideverfahren mit einem Flüstersägeblatt oder alternativ mit Einhausung der Steinkreissäge zu betreiben.

Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen. Ihm wurde gefolgt. Weitere Gespräche sind aus folgenden Gründen nicht erforderlich:

Mit dem Inhaber des „Steinmetzbetriebes Götz“, Herrn Thomas Götz, wurden von Seiten der Grundstückseigentümer, die von der maßgeblichen Konfliktsituation betroffen sind, persönliche Gespräche geführt (vgl. Anlage 2.2 zur Begründung). Als Ergebnis der Gespräche wurde ein städtebaulicher Vertrag zum Bebauungsplan abgeschlossen. Durch den zweiten Steinmetzbetrieb, Fa. Karn, ist im Rahmen der Umsetzung des Bebauungsplanes derzeit kein Konfliktpoten-

Gerade kleine Handwerksbetriebe seien durch Nachbarschaftskonflikte mitunter äußerst belastet und eingeschränkt, selbst durch rechtlich klare Verhältnisse. Um für die Zukunft ein tatsächlich friedvolles Nebeneinander zu gewährleisten und von vorne herein das Konfliktpotenzial auf ein Minimum zu reduzieren, empfehle sich vor Abschluss des Planverfahrens den persönlichen Kontakt zu den betroffenen Betrieben zu suchen, um eine zweckmäßige Lösung sicherzustellen.

zial erkennbar (vgl. Anlage 2.1 zur Begründung), so dass hier auf keine Belastungen oder Einschränkungen im Betriebsablauf der Fa. Karn hingewiesen werden muss.

Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen. Ihm wurde aus folgenden Gründen nicht gefolgt:

Beispielsweise könnte die Auflage von passiven Lärmschutzmaßnahmen in den zukünftigen Wohngebäuden eine sinnvolle Konfliktprävention darstellen.

Die „Schalltechnische Untersuchung“ kommt zu dem Ergebnis, dass beim bestimmungsgemäßen Betrieb (davon ist auszugehen) der beiden Steinmetzbetriebe der zulässige Immissionsrichtwert für allgemeine Wohngebiete eingehalten wird. Eine planungsrechtliche Notwendigkeit Maßnahmen (passiver Lärmschutz) zur Konfliktprävention vorzuschreiben ist hier nicht gegeben.

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 31.03.2006): Da das Grundstück Am Alten Friedhof 4 insbesondere wegen des vorhandenen Fensters an der Nordseite sowie der Terrassensituation stark beeinträchtigt sei, wird darum gebeten, den Bebauungsvorschlag B (3 Häuser) als Obergrenze in den Bebauungsplan zu übernehmen.	Die Stellungnahme wurde aus folgenden Gründen nicht berücksichtigt: Die im Bebauungsplan dargestellten Baugrenzen berücksichtigen die einschlägigen Regelungen bzgl. der einzuhaltenden Abstandsflächen, so dass beide Bebauungsvorschläge (A und B) innerhalb der dargestellten Grenzen ohne Beeinträchtigungen der Nachbargrundstücke bzw. -bebauung umsetzbar sind.

Zu 3.:

Der beigefügte städtebauliche Vertrag (datenschutzrelevante Anlage) zwischen Herrn Florian Weicker als Grundstückseigentümer sowie Herrn Thomas Götz als Pächter des Grundstücks Am Alten Friedhof 6 und der Wissenschaftsstadt Darmstadt trifft Regelungen über die eingeschränkte Benutzung einer Steintrennmaschine, ohne die aufgrund der Überschreitung von Lärmschutzwerten keine Ausweisung einer Wohnbebauung an dieser Stelle möglich wäre. Diese Regelungen können rechtlich nicht im Rahmen eines Bebauungsplans festgeschrieben werden, weshalb dieser Vertrag erforderlich ist.

Der zweite städtebauliche Vertrag zwischen den Familien de Jong und Hoffmann als Grundstückseigentümer einerseits und der Wissenschaftsstadt Darmstadt andererseits, regelt vor allem die Übernahme der Planungskosten für diesen Bebauungsplan. Darüber hinaus wird die Altlastenhaftung durch die Grundstückseigentümer übernommen und es werden Entschädigungsansprüche gegenüber der Stadt ausgeschlossen.

Die beiden Verträge wurden nach beiderseitiger Prüfung des Vertragsinhalts bereits einseitig von den Grundstückseigentümern unterzeichnet. Die Gegenzeichnung der Stadt erfolgt nach dem Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan durch diese Vorlage.

Weiterhin ist ein notarieller Kaufvertrag über ein städtisches Grundstück (Teilfläche des Parkplatzes als Zufahrt) erforderlich, der aber nicht zwingend zum jetzigen Zeitpunkt abzuschließen ist, sondern erst, wenn das Projekt eines Cafés am Alten Friedhof realisiert wird.

Zu 4.:

Der Bebauungsplan O 15.1 mit seiner Begründung und den im Plan enthaltenen Satzungen über die Gestaltung baulicher Anlagen und zur Schaffung von Anlagen zum Sammeln oder Verwenden von Niederschlagswasser ist nach § 10 BauGB als Satzung zu beschließen; er wird danach durch öffentliche Bekanntmachung in Kraft gesetzt.

Der Dezernent VI:

Der Dezernent III

Dipl.-Ing. Dieter Wenzel
Stadtrat

Klaus Feuchtinger
Stadtrat

Anlage:

- Begründung zum Bebauungsplan O 15.1, überarbeitet am 25.08.2008

Datenschutzrelevante Anlagen:

- Adressenliste Bürger 1
- Städtebaulicher Vertrag zwischen Herrn Florian Weicker sowie Herrn Thomas Götz und der Wissenschaftsstadt Darmstadt
- Städtebaulicher Vertrag zwischen Frau Judith de Jong, Frau Sarah Jill de Jong, Herrn Wilfried Hoffmann, Herrn Janik Hoffmann und der Wissenschaftsstadt Darmstadt

Zu den Sitzungen wird ausgelegt bzw. aufgehängt:

- Bebauungsplan O 15.1

Vorab werden übersandt:

- Akten (z. Hd. des Berichterstatters)
- 11 Exemplare des Bebauungsplans O 15.1 für die Fraktionen der Stadtverordnetenversammlung

Darmstadt, den 25.08.2008
VI/61.4 zim Nst. 2603