

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. 2008/0142 Magistratsbeschluss-Nr.

Betreff: Bebauungsplan W 44.2 - Akaziengarten/Haardtring - (Satzungsbeschluss)

Vorlage vom: 15.05.2008

Beschlussvorschlag:

- Die zum offengelegten Entwurf des Bebauungsplans W 44.2 - Akaziengarten/Haardtring - im Rahmen der Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB, vorgebrachten Stellungnahmen der/des
 - 1.1 Regierungspräsidium Darmstadt, Wilhelminenstr. 1-3, 64283 Darmstadt vom 02.01.2008
 - 1.2 HSE Technik GmbH Co. KG, Dornheimer Weg 24, 64289 Darmstadt vom 22.11.2007werden im Sinne der jeweiligen Prüfung berücksichtigt bzw. nicht berücksichtigt.
- Die zum Entwurf des Bebauungsplans W 44.2 im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (2) BauGB vorgebrachte Stellungnahme eines Bürgers, wird im Sinne der jeweiligen Prüfung berücksichtigt/nicht berücksichtigt.
- Der Bebauungsplan W 44.2 –Akaziengarten/Haardtring– für das Gebiet zwischen Eschollbrücker Straße, dem Haardtring, der Schepp Allee und dem Akaziengarten 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 W 44.2

Datenschutzrelevante Anlage: ☒ Anschriftenliste Bürger

Beschluss des Magistrats vom



Begründungsseite zur Magistratsvorlage 2008/0142 vom 15.05.2008

Die Stadtverordnetenversammlung hat in Ihrer Sitzung am 14.10.2004 beschlossen, für den Bereich des Akaziengartens einen Bebauungsplan im Sinne des § 30 BauGB aufzustellen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 21.10.2004 im Darmstädter Echo und der Südhessen-Woche öffentlich bekannt gemacht.

Aus dem Gebiet des Bebauungsplans W 44, das im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung um den Bereich des jetzigen Bebauungsplans W 44.2 erweitert wurde, wurde das vorliegende Gebiet herausgetrennt und als Bebauungsplanverfahren W 44.2 getrennt vorangebracht, da eine schnelle Lösung für das Gesamtgebiet des Akaziengartens nicht in Sicht war.

Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit über die Ziele und Zwecke der Planung zum Bebauungsplanverfahren W 44.2 erfolgte nach Magistratsbeschluss vom 02.11.2005 in der Zeit vom 11.11.2005 bis zum 12.12.2005. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 17.11.2005 gem. § 4 (1) BauGB von der Aufstellung des Bebauungsplans unterrichtet.

Am 01.11.2007 hat die Stadtverordnetenversammlung der Offenlage des Entwurfs zum Bebauungsplan und der dazugehörigen Begründung, sowie der Durchführung im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB zugestimmt. Die Offenlage erfolgte nach öffentlicher Bekanntmachung im Darmstädter Echo am 07.11.2007 in der Zeit vom 15.11.2007 bis 17.12.2007. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden am 14.11.2007 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 14.11.2007.

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 02.01.2008): Aus Sicht der RP-Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt wird wie folgt Stellung genommen: <u>Bodenschutz:</u> Auf folgende Altstandorte wird hingewiesen: ALTIS-Nr: 411.000.050.001.228 Haardtring 230 Betriebs-Nr. 1 Firmenname unbekannt Autoteilentsorgung und Export von Alt-Reifen (Büro) - Kraftfahrzeuge (Reparatur) An-/Abmeldung: 07.1994 – 07.1996 Betriebs-Nr. 2 Firma Leonetti Im- und Export von Kfz. - Kraftfahrzeuge, gebraucht und neu, Einzelhandel An-/Abmeldung: 05.1988 – 07.1996	Diese Anregung wurde bereits bei der Darlegung der Ziele und Zwecke der Planung vorgebracht und mit folgendem Hinweis beantwortet: „Es handelt sich bei den angesprochenen Firmen vermutlich um sogen. Briefkastenadressen. Es liegen hier keine Informationen über tatsächliche gewerbliche Nutzer als potentielle Verursacher von Altlasten vor.“ Daran hat sich durch die erneute Anregung nichts geändert.

Immissionsschutz:

Da bei einem Beurteilungspegel über 45 dB(A) selbst bei nur teilweise geöffnetem Fenster ein ungestörter Schlaf nicht mehr möglich ist und dieser Wert selbst an der Straße abgewandten Gebäudeseite überschritten wird, sollte in der textlichen Festsetzung in Ziffer 10 noch mit aufgenommen werden, dass Schlafräume mittels technischer Lüftungseinrichtungen zu belüften sind und darüber ein Nachweis zu führen ist.

Der Anregung wurde nicht gefolgt, da dieser Nachweis im Baugenehmigungsverfahren nicht mehr geprüft wird.

In die Festsetzungen wurde jedoch aufgenommen, dass die Schalldämmmaße nach DIN 4109 einzuhalten sind.

1.2 HSE Technik GmbH Co. KG,
Dornheimer Weg 24, 64293 Darmstadt
(Schreiben vom 22.11.2007):

Hinsichtlich der geplanten Anpflanzungsmaßnahmen im Bereich der Leitungstrasse ist zu beachten, dass tiefwurzelnde Bäume einen Mindestabstand von 2,5 m zu den HSE-Versorgungsleitungen aufweisen müssen. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind die Leitungen gegen Wurzeleinwirkungen zu sichern, oder die Standorte der Bäume dementsprechend zu verschieben.

Es wird beantragt, Leitungs- bzw. Baumschutzmaßnahmen in die planungsrechtlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan aufzunehmen.

Die Anregung wurde nicht berücksichtigt, da Leitungs- bzw. Baumschutzmaßnahmen nicht Gegenstand von Festsetzungen in Bebauungsplänen sind. Sie werden im Rahmen der Ausbauplanung abgestimmt.

Zu 2.:

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

Vorgebrachte Stellungnahmen:**Prüfung der Stellungnahmen:**

2.1 Bürger 1:
(Schreiben vom 22.11.2007):

Es wird mitgeteilt, dass in den zeichnerischen Festsetzungen bzw. in den übernommenen Bestandszeichnungen die in der Baugenehmigung BV/2005/180/3 vom 13.12.2005 genehmigten Stellplätze entlang der Grundstücksgrenze zum „Akaziengarten“ nicht berücksichtigt worden sind.

Gleiches gilt für die Form des Gebäudekörpers auf der Südseite Haardtring 236. Hier wurde mit Baugenehmigung BV/2006/316/3 vom 27.10.2006 eine Begradigung des Giebels genehmigt und ausgeführt. Auf der Westseite wurden zusätzliche Balkone mit Baugenehmigung BV/2006/283/3 vom 22.09.2006 genehmigt.

Da die Genehmigungen Bestand haben, sollte insbesondere die Existenz der Stellplätze von den Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht betroffen sein. Es wird daher nicht davon ausgegangen, dass die Ergebnisse vorgenannter Genehmigungen in den Bebauungsplan aufgenommen werden müssen.

Die textlichen Festsetzungen hinsichtlich der Geschossigkeit würden für das Grundstück zwischen Haardtring 222 und 224 die Aufnahme bzw. die Wiederholung des Baukörpers Haardtring 230 A verhindern. Das Gebäude 230 A hat einen Dachaufbau ohne Aufenthaltsräume.

Dieser Aufbau gewährleistet die Nutzung der Dachterrasse für Gemeinschaftsaktivitäten. Er sollte auch auf dem Grundstück 222 A zulässig sein, um den gewünschten Rhythmus der Baukörper erkennbar zu machen.

Die textlichen Festsetzungen fordern für das zulässige Staffelgeschoss an der Südseite (MI) zur Eschollbrücker Straße hin das Zurückspringen des Staffelgeschosses im Abstand von mindestens 1,50 m von den Außenmauern zur „Betonung der Ecksituation“. Gerade dieses Zurückspringen macht das Betonen der Ecksituation schwierig.

Es ist zu prüfen, ob auf das allseitige Zurückspringen des Staffelgeschosses verzichtet werden kann. Die derzeitige textliche Formulierung für die BGF des Staffelgeschosses wäre dann missverständlich. Hier müsste es dann wenigstens heißen: „50 % der BGF des darunter liegenden Geschosses“. Sinnvoller wäre jedoch hier, die Festsetzungen der HBO (75 %) hinsichtlich der Flächenbeanspruchung des Staffelgeschosses zuzulassen, um die Gestaltungsspielräume für das Betonen der Ecksituation zu mehren.

Die Genehmigungen haben Bestand. Sie müssen daher nicht in den Bebauungsplan aufgenommen werden. Der Bebauungsplan bleibt unverändert.

Der Anregung wurde nicht gefolgt, da ein Dachaufbau ohne Räume zu dauerhaftem Aufenthalt, wie bei Haardtring 230 A, innerhalb der festgesetzten Geschossigkeit und Höhenbegrenzung zulässig ist.

Die Anregung wurde aufgenommen. Es wird auf die Festsetzung eines allseitigen Zurückspringens des Staffelgeschosses verzichtet. Um den gewünschten städtebaulichen Rhythmus mit einer Eckbetonung zu erreichen, wird die zulässige Länge des Staffelgeschosses nach Norden auf 60 % der Gebäudelänge und die BGF auf 60 % der darunter liegenden Geschossfläche begrenzt.

Zu 3.:

Der Bebauungsplan W 44.2 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

Zu den Sitzungen wird ausgelegt bzw. aufgehängt:

- Bebauungsplan W 44.2

Vorab werden übersandt:

- Akten (z. Hd. des Berichterstatters)
- 11 Exemplare des Bebauungsplans W 44.2 für die Fraktionen der Stadtverordnetenversammlung

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