

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. 2008/0213 Magistratsbeschluss-Nr.

Betreff: Bebauungsplan M 26 - Große Bachgasse - (Satzungsbeschluss)

Vorlage vom: 15. 5.2008

Beschlussvorschlag:

- Die zum offengelegten Entwurf des Bebauungsplans M 26 – Große Bachgasse – im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB und im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (2) BauGB vorgebrachten Stellungnahmen der/des
 - Regierungspräsidium Darmstadt, Wilhelminenstr. 1-3, 64283 Darmstadt vom 01.08.2007
 - HSE Technik GmbH Co. KG, Dornheimer Weg 24, 64289 Darmstadt vom 30.07.2007werden entsprechend der jeweiligen Prüfung berücksichtigt bzw. nicht berücksichtigt.
- Der Bebauungsplan M 26 – Große Bachgasse – für das Gebiet zwischen Kirchstraße, Holzstraße, Justus-Liebig-Haus, Woogsplatz, Mühlstraße und Soderstraße 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 M 26

Datenschutzrelevante Anlage: ☐

Beschluss des Magistrats vom

Begründungsseite zur Magistratsvorlage 2008/0213 vom 15.05.2008:

Die Stadtverordnetenversammlung hat in Ihrer Sitzung am 09.03.2004 beschlossen, für den vorliegenden Bereich einen Bebauungsplan im Sinne des § 30 BauGB aufzustellen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 22.04.2004 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 07.12.2005 nach Bekanntmachung im Darmstädter Echo am 13.12.2005 in der Zeit vom 13.12.2005 bis einschl. 13.01.2006 durchgeführt. Die Träger öffentlicher Belange wurden am 22.12.2005 gem. § 4 (1) BauGB von der Aufstellung des Bebauungsplans unterrichtet.

Am 26.06.2007 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 28.06.2007 in der Zeit vom 06.07.2007 bis 06.08.2007. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden am 03.07.2007 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 03.07.2007.

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:

Vorgebrachte Stellungnahmen:

Prüfung der Stellungnahmen:

1.1 Regierungspräsidium Darmstadt,

Wilhelminenstr. 1-3, 64283 Darmstadt
(Schreiben vom 01.08.2007):

Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Darmstadt:

Das Plangebiet liegt im Einflussbereich des Grundwasserbewirtschaftungsplanes Hessisches Ried.

Im Rahmen der Umsetzung sind großflächige Grundwasseraufspiegelungen möglich, die bei einer künftigen Bebauung zu berücksichtigen sind.

Im Einzelnen sind die Vorgaben des Grundwasserbewirtschaftungsplanes Hessisches Ried mit Datum vom 9. April 1999 gem. §§ 118 u. 119 HWG festgestellt und veröffentlicht im Staatsanzeiger für das Land Hessen 21/1999 S. 1959 zu beachten.

Für den Planungsbereich wurden Bemessungsgrundwasserstände ermittelt. Diese sind im Rahmen der Planung zu berücksichtigen, um Vernässungsschäden zu vermeiden.

Als Nebenbestimmungen sind in die Begründung des Bebauungsplans aufzunehmen:

- Bei allen Maßnahmen, die einen Eingriff

Bei dem Gebiet handelt es sich um ein Bestandsgebiet, welches vollständig bebaut ist. Der Bebauungsplan dient daher der Bestandssicherung und der geringfügigen Erweiterung im Rahmen der Nutzung von Dachräumen oder der Aufstockung.

Bei einer evtl. Neubebauung sind das hessische Wassergesetz und der GWBP Hessisches Ried bei der Planung zu berücksichtigen. Ein entsprechender Hinweis wurde unter IV. 11. in den Bebauungsplan aufgenommen.

Die Anregung war bereits im offengelegten

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, 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, Altablagerungen), Altlasten, schädlichen Bodenveränderungen und/oder Grundwasserschäden im Plangeltungsbereich aufzunehmen.

Folgende Punkte sind darzustellen:
Bewertung des Gefährdungspotenzials für die vorgesehene bauliche Nutzung bei Altflächen, erforderliche Untersuchungen vor der Bebauung der Grundstücke aufgrund der vorstehenden Bewertung,

Auswirkungen auf die vorgesehene bauliche Nutzung bei bereits festgestellten schädlichen Bodenveränderungen und/oder Grundwasserverunreinigungen,
Auswirkungen der geplanten baulichen Nutzung auf Sanierungsmaßnahmen der festgestellten schädlichen Bodenveränderungen und/oder Grundwasserverunreinigungen.

Im Geltungsbereich gibt es folgende Altstandorte:
Große Bachgasse 5
Tankschutz, Ölarmdienst, Kesselreinigung
09/1967-02/1968

Entwurf als Hinweis unter IV. 7 enthalten. Der Hinweis wird im Bebauungsplan beibehalten.

Die Anregung war bereits im offengelegten Entwurf als Hinweis unter IV. 8 enthalten. Der Hinweis wird im Bebauungsplan beibehalten.

Der Anregung wird nicht gefolgt, da der vorliegende Bebauungsplan im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB aufgestellt wird. Damit entfällt eine Umweltprüfung, ein Umweltbericht und die zusammenfassende Erklärung nach § 10 (4) BauGB.

Der Hinweis auf die Altstandorte Große Bachgasse 5 und Soderstraße 14 war auf Anregung des Regierungspräsidiums zur frühzeitigen Behördenbeteiligung bereits im offengelegten Entwurf unter Ziffer IV. 9 enthalten und wird im Bebauungsplan beibehalten.

1.2 HSE Technik GmbH & Co.KG,

Dornheimer Weg 24, 64289 Darmstadt,
(Schreiben vom 30.07.2007):

Bei der weiteren Planung ist zu beachten:
Innerhalb des Geltungsbereichs befinden sich Betriebsmittel des VNB sowie der HSE AG. Bei einer Entwidmung der Wegeparzellen sind die Betriebsmittel im Grundbuch dinglich zu sichern. Notwendige Kabelumle-

Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen und wird bei einer möglichen Entwidmung bzw. notwendigen Kabelumlegung berücksichtigt.

gungen gehen zu Lasten des Veranlassers bzw. werden nach geltenden Verträgen geregelt und sind rechtzeitig mit der HSE abzusprechen.

Hinsichtlich der geplanten Anpflanzungsmaßnahmen im Bereich der Leitungstrasse ist zu beachten, dass tief wurzelnde Bäume lt. DIN 18920 und den technischen Richtlinien GW 125 einen Mindestabstand von 2,5 m zu den Versorgungsleitungen aufweisen müssen. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind die Leitungen gegen Wurzeleinwirkungen zu sichern, oder die Standorte der Bäume dementsprechend zu verschieben. Pflanzmaßnahmen im Nahbereich unserer Betriebsmittel sind deshalb vorher mit uns abzustimmen.

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

Bei Pflanzmaßnahmen im Plangebiet werden die geforderten Abstände im Rahmen der Ausführung geprüft und berücksichtigt.

Der Anregung wird nicht gefolgt, da Leitungs- bzw. Baumschutzmaßnahmen nicht Gegenstand von Festsetzungen in Bebauungsplänen sind. Sie werden im Rahmen der Ausbauplanung abgestimmt.

Zu 2.:

Der Bebauungsplan M 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

Zu den Sitzungen wird ausgelegt bzw. aufgehängt:

- Bebauungsplan M 26

Vorab werden übersandt:

- Akten (z. Hd. des Berichterstatters)
- 11 Exemplare des Bebauungsplans M 26 für die Fraktionen der Stadtverordnetenversammlung

Darmstadt, den	15.05.2008
VI/61.3 cb	Nst. 2606
VI/61.4 ha	Nst. 2112