



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. 2008/0215 Magistratsbeschluss-Nr.

Betreff: Bebauungsplan N 45 - Martinsviertel Blöcke 22.17 und 22.18 - (Satzungsbeschluss)

Vorlage vom: 15. 5.2008

Beschlussvorschlag:

1. Das Bebauungsplanverfahren N 45 wird im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt.
2. Die zum offengelegten Entwurf des Bebauungsplans N 45 – Martinsviertel Blöcke 22.17 und 22.18 – im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange vorgebrachten Stellungnahmen der/des:
 - 2.1 Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Schloss/Glockenbau, 64283 Darmstadt vom 18.01.1999,
 - 2.2 Untere Naturschutzbehörde, Bessunger Straße 125, 64295 Darmstadt vom 11.01.1999 und 23.02.1999,
 - 2.3 Deutsche Telekom AG, Technikniederlassung Eschborn, Postfach 5000, 65756 Eschborn vom 02.02.1999

werden im Sinne der jeweiligen Prüfung berücksichtigt bzw. nicht berücksichtigt.
3. Die zur Offenlage des Bebauungsplanentwurfs N 45 im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit und die zu einem geänderten Planausschnitt im Rahmen der eingeschränkten Beteiligung der Betroffenen vorgebrachten Stellungnahmen folgender Bürger:
 - 3.1 Bürger 1 mit Schreiben vom 08.12.1998
 - 3.2 Bürger 2 mit Schreiben vom 30.05.2003

werden im Sinne der jeweiligen Prüfung berücksichtigt bzw. nicht berücksichtigt.
4. Der vorliegende Bebauungsplan N 45 – Martinsviertel Blöcke 22.17 und 22.18 – für das Gebiet zwischen Emilstraße, Frankfurter Straße, Pallaswiesenstraße und Mollerstraße und die in den Bebauungsplan aufgenommene Satzung über die Gestaltung baulicher Anlagen sowie die dazu gehörende,

gegenüber der Offenlage redaktionell überarbeitete Begründung vom 15.05.2008 werden zur Satzung beschlossen.

Anlagen: Begründung zum Bebauungsplan N 45

Datenschutzrelevante Anlage: ☒

Beschluss des Magistrats vom

Begründungsseite zur Magistratsvorlage 2008/0215 vom 15.05.2008:

Die Stadtverordnetenversammlung hat in Ihrer Sitzung am 31.10.1995 beschlossen, für den vorliegenden Bereich einen Bebauungsplan im Sinne des § 30 BauGB aufzustellen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 15.01.1996 im Darmstädter Echo öffentlich bekannt gemacht.

Die frühzeitige Erörterung der Sanierung gem. § 137 BauGB bzw. die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit über die Ziele und Zwecke der Planung wurde nach Bekanntmachung im Darmstädter Echo am 15.01.1996 in der Zeit vom 15.01.1996 bis einschl. 15.02.1996 durchgeführt. Die Träger öffentlicher Belange wurden am 16.01.1996 gem. § 4 (1) BauGB über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung mit Schreiben vom 16.01.1996 unterrichtet.

Am 22.10.1998 hat die Stadtverordnetenversammlung die Offenlage des Entwurfs zum Bebauungsplan und der dazugehörigen Begründung beschlossen. Die Offenlage erfolgte nach öffentlicher Bekanntmachung im Darmstädter Echo am 30.10.1998 in der Zeit vom 09.11.1998 bis 09.12.1998. Die Träger öffentlicher Belange wurden am 07.01.1999 gemäß § 3 (2) BauGB über die Offenlage informiert und gemäß § 4 (2) BauGB um Stellungnahme gebeten.

Aufgrund der Änderung eines Planausschnitts erfolgte eine eingeschränkte Beteiligung gem. § 3 (3) BauGB i.V.m. § 13 BauGB i.d.F. vom 27.08.1997 mit Schreiben am 20.05.2003 an die Betroffenen.

Zu 1.:

Das im Jahr 2004 geänderte Baugesetzbuch schreibt durch Umsetzung einer EU-Richtlinie neben anderen Änderungen verbindlich für alle Bauleitplanverfahren einen Umweltbericht vor. Ausgenommen hiervon waren Verfahren, die vor dem 20.07.2004 begonnen und bis zum 20.07.2006 rechtskräftig abgeschlossen wurden.

Das Verfahren N 45 ist nach altem BauGB begonnen worden, konnte jedoch nicht mehr bis zum 20.07.2006 rechtskräftig abgeschlossen werden.

Das BauGB bietet jedoch die Möglichkeit, ein vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB durchzuführen, wenn durch die Aufstellung eines Bebauungsplans in einem Gebiet nach § 34 der sich aus der vorhandenen Eigenart der näheren Umgebung ergebende Zulässigkeitsmaßstab nicht wesentlich verändert wird und wenn

1. die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht vorbereitet oder begründet wird und
2. keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter bestehen.

Da die vorgenannten Voraussetzungen bei dem Bebauungsplanverfahren N 45 erfüllt sind, kann unter Verzicht auf einen Umweltbericht das vereinfachte Verfahren hier angewendet werden.

Im vereinfachten 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.

Zu 2.:

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

Vorgebrachte Stellungnahmen:	Prüfung der Stellungnahmen:
2.1 Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Schloss/Glockenbau, 64283 Darmstadt (Schreiben vom 18.01.1999): Zur Sicherung von Bodendenkmälern ist folgender Text im Plan aufzunehmen: „Wir weisen darauf hin, dass bei Erdarbeiten jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände z. B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste entdeckt werden können. Diese sind nach § 20 HDSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Archäologische Denkmalpflege, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden. Funde und Fundstelle sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen (§ 20 Abs. 3 HDSchG). Bei sofortiger Meldung ist in der Regel nicht mit einer Verzögerung der Bauarbeiten zu rechnen. Wir bitten, die mit den Erdarbeiten Betrauten entsprechend zu belehren.“	Die Anregung wurde berücksichtigt. Der aktuell verwendete Hinweistext zur Sicherung von Bodendenkmälern wurde unter Ziffer V.8 in den Textteil des Bebauungsplans N 45 aufgenommen.
2.2 Untere Naturschutzbehörde Bessunger Straße 125, 64295 Darmstadt (Schreiben vom 11.01.1999 und 23.02.1999): Zum Schutz der Fledermausbestände im Plangebiet sind konkretere Festsetzungen im Bebauungsplan aufzunehmen. Wichtige Punkte: - Zur Sicherung des Fledermausbestandes im Plangebiet darf bei Baumaßnahmen kein schädigendes Baumaterial (z.B. Holzschutzmittel) in den relevanten Gebäudeteilen verwendet werden. - Empfohlen wird u. a. der Einbau von speziellen Dachziegeln für Fledermäuse und Einflugöffnungen für Mauersegler unterhalb des Dachüberstandes. - Eine Beratungspflicht für den Bauherrn beim Umweltamt vor Beginn der Baumaßnahme ist notwendig.	Der Anregung wurde gefolgt. Der Hinweis zum Schutz der Fledermausbestände wurde unter Ziffer V.3 in den im Textteil des Bebauungsplans aufgenommen.
Es wird vorgeschlagen, wegen der artenschutzrelevanten Details Kontakt mit dem Fledermausbeauftragten des NABU, Herrn Herzig, aufzunehmen. Der unter Ziffer III.3 aufgenommene Hinweis reicht nicht aus, um	

den gesetzlichen Regelungen des Artenschutzes gerecht zu werden. Nach der Fledermaus-Erfassung für das Stadtgebiet sind im Plangebiet Flugbeobachtungen sowie Winterquartiere festgestellt worden. Die hierbei gesichtete Zwergfledermaus gilt nach § 1 Abs. 1 Nr. 1 Bundesartenschutzverordnung als besonders geschützt bzw. stellt eine vom Aussterben bedrohte Art gem. § 1 Abs. 2 Nr. 1 Bundesartenschutzverordnung dar. Unter Verweis auf die einschlägigen artenschutzrechtlichen Vorschriften sollten damit alle Maßnahmen unternommen werden, diese vom Aussterben bedrohte Art in ihrem Bestand zu sichern und zu schützen. Die Empfehlungen sollten deshalb unbedingt als verbindliche Vorgaben in die Bauleitplanung mit übernommen werden.

2.3 Deutsche Telekom AG, Technikniederlassung Eschborn, SBN /UBeW,
Postfach 5000, 65756 Eschborn
(Schreiben vom 02.02.1999):

Bei der Durchführung von Baumpflanzungen ist darauf zu achten, dass die Bäume in mindestens 2,5 m Entfernung von den Telekommunikationsanlagen der Deutschen Telekom AG gepflanzt werden. Sollte dieser Mindestabstand im Einzelfall unterschritten werden, sind Schutzmaßnahmen erforderlich, um die Baumwurzeln von den Telekommunikationsanlagen fern zu halten.

Soweit Neupflanzungen auf öffentlichen Flächen festgesetzt sind, werden Baumschutzmaßnahmen im Zuge der Ausbauplanung geprüft und berücksichtigt. Auf privaten Grundstücken muss die Abstimmung im Zuge der Planung des Bauvorhabens erfolgen.

Zu 3.:

Folgende Stellungnahmen wurden im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit zum Entwurf und im Rahmen der eingeschränkten Beteiligung der Betroffenen zum geänderten Planausschnitt vorgebracht und entsprechend geprüft:

Vorgebrachte Stellungnahme:

Prüfung der Stellungnahme:

3.1 Bürger1

(Schreiben vom 08.12.1998):

Der Entwurf sollte so geändert werden, dass für die Baulücke Ploenniesstraße 14/16 eine Überbaubarkeit zulässig ist. Dies entspricht dem beschlossenen Sanierungsziel der Erhaltung und Stärkung der vorhandenen Wohnnutzung. Die Schließung der Baulücke passt sich außerdem gestalterisch nahezu zwingend in den Straßenzug ein.

Da das Ziel einer Neuordnung des Blockinnenbereichs mit Kinderspielfläche inzwischen aufgegeben worden ist, entfällt auch die ursprüngliche Begründung der Baulücke als Durchgangsmöglichkeit für Kinder der Nachbarschaft in den Blockinnenbereich. Für die Schließung der Baulücke spricht

Die Anregung wurde berücksichtigt und der geänderte Planausschnitt in der eingeschränkten Beteiligung gem. § 3 (3) BauGB im Jahr 2003 mit den betroffenen Grundstückseigentümern abgestimmt. Inhalt der eingeschränkten Beteiligung war die Schließung der Baulücke.

auch die erhebliche Reduzierung der Gebäudehüllflächen, die bei den benachbarten Altbauten zu erheblichen Energieeinsparungen führt.

Weiterhin wird mit der Bebauung dem übergeordneten Planungsziel gefolgt, einer weiteren Zersiedlung der Städte und damit einem weiteren Landschaftsverbrauch entgegen zu wirken.

3.2 Bürger 2

(Schreiben vom 30.05.2003):

Die Bedenken der Eheleute Hummer, zum Ausdruck gebracht im Schreiben vom 04.11.2002 an das Architekturbüro Opus Architekten, in Durchschrift dem Stadtplanungsamt vorliegend, werden inhaltlich durch die Neueigentümerin des Anwesens Pallaswiesenstraße 13 unterstützt:

Bezüglich des Bauvorhabens Ploenniesstraße 14/16 ist vorgesehen, dass die Abstandsfläche der geplanten Baulückenschließung auf einer Breite von 6,90 m um ca. 37 cm über die Grundstücksgrenze in das Grundstück Pallaswiesenstraße 13 hineinragt. Mit dieser Maßnahme wäre die Eintragung einer Baulast verbunden.

Das Bauvorhaben Ploenniesstraße 14/16 wurde zwischenzeitlich genehmigt, ohne dass eine Baulast erforderlich gewesen wäre.

Die Zustimmung zu den beiden Bauvorhaben kann aus folgenden Gründen nicht erteilt werden:

Die Aufstockung der Ploenniesstraße 14 sowie deren Verlängerung im rückwärtigen Bereich sowie die Baulückenschließung der Ploenniesstraße 16 würden durch ihre Komplexität zu einer erheblichen Beeinträchtigung des Lichteinfalls – gerade für die unteren Wohnungen – im Anwesen Pallaswiesenstraße 13 führen.

Zu 4.:

Der Bebauungsplan N 45 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

Anlage:

- Begründung zum Bebauungsplan N 45 vom 15.05.2008

Zu den Sitzungen wird ausgelegt bzw. aufgehängt:

- Bebauungsplan N 45

Vorab werden übersandt:

- Akten (z. Hd. des Berichterstatters)
- 11 Exemplare des Bebauungsplans N 45 für die Fraktionen der Stadtverordnetenversammlung

Darmstadt, den	15.05.2008
VI/61.1 ur	Nst. 3644
VI/61.4 ha	Nst. 2112