

Dezernat III
Stadträtin Dr. Barbara Boczek

Postfach 11 10 61
64225 Darmstadt

Wissenschaftsstadt
Darmstadt



Frau Stadtverordnete
Martina Hübscher-Paul
Robert-Schneider-Straße 72
64289 Darmstadt

Stadträtin
Dr. Barbara Boczek

Neues Rathaus am Luisenplatz
Luisenplatz 5a
64283 Darmstadt
Telefon: 06151 13-2307 u. 13-23 08
Telefax: 06151 13-2329
E-mail: dezernatIII@darmstadt.de
Internet: www.darmstadt.de
Datum:

20.07.2020

Ihre Kleine Anfrage vom 5. Juli 2020 / 10 Reihenhäuser in Darmstadt-Nord

Sehr geehrte Frau Stadtverordnete Hübscher-Paul,

Ihre o. g. Kleine Anfrage beantworte ich wie folgt:

Frage 1:

In Arheilgen Nord entlang der Frankfurter Landstraße werden z. Zt. zwischen der bestehenden Tankstelle und der bestehenden neuen Feuerwache der freiwilligen Feuerwehr Arheilgen zehn neue Reihenhäuser errichtet. Auf welcher Rechtsgrundlage des Baurechts wurde die Bebauung beantragt und genehmigt? Warum wurde hier, im Gegensatz zur Errichtung der neuen Feuerwache – B-Plan A44 – auf die Erstellung eines B-Plans verzichtet?

Antwort:

Die Reihenhäuser wurden nach § 34 BauGB beurteilt und genehmigt. Durch den Bau der Feuerwache hat sich die Beurteilungsgrundlage am Ortsrand Arheilgen geändert. Im Bauleitplanverfahren wurde die sich ändernde Beurteilungssituation in der Abwägung erläutert. Dieser hat die Stadtverordnetenversammlung zugestimmt.

„Für den Bereich zwischen Plangebiet und Tankstelle ergibt sich nach Realisierung des Vorhabens der Feuerwehr ggfs. eine planungsrechtliche Situation, die nach § 34 BauGB zu beurteilen wäre. Die umgebende Bebauung ergäbe einen Rahmen, der für die Genehmigung von Vorhaben heranzuziehen wäre. Diese Vorgaben sind ausreichend, um eine Schließung der Lücke aus städtebaulicher und bauordnungsrechtlicher Sicht steuern zu können. Die relevanten Einfügungskriterien sind hinreichend bestimmbar. Ein Planerfordernis wird nicht gesehen.“ (aus der Abwägung)

Der Bereich des Bebauungsplanes A44 liegt in einem Landschaftsschutzgebiet und wurde mit dem Bauleitplanverfahren aus diesem entlassen. Das Grundstück der 10 Einfamilienhäuser liegt nicht in einem Landschaftsschutzgebiet.

Frage 2:

Im Landschaftsplan der Stadt Darmstadt von 2004 und im Flächennutzungsplan ist das Gelände auf dem die Reihenhäuser errichtet werden, genau wie das Gelände der neuen Feuerwache eingeordnet – d.h. ökologisch wertvolles Grünland mit Entwicklungspriorität und Auen – warum wurde alleine schon wg.



des Eingriffs in diese Flächen auf die Erstellung eines Bebauungsplans, bei dem ein genau diese Flächen betrachtender Umweltbericht obligatorisch ist, verzichtet?

Antwort:

In Gebieten, die nach § 34 BauGB beurteilt werden, stellen der FNP und der Landschaftsplan keinen öffentlichen Belang dar, der bei der Beurteilung zu berücksichtigen ist. Zur Erstellung eines B-Planes siehe Frage 1.

Frage 3:

Der Bebauungsplan A44 – Feuerwehr Arheilgen – enthält u.a. zu ökologischen Einordnung in das Gebiet entsprechende Auflagen: Dachbegrünung, Brauchwassernutzung, Minimierung entsprechend des Stands der Technik von Flächenversiegelung, Energieverbrauch, Wasserverbrauch, Schaffung von Ausgleichsflächen – wie werden eben diese Vorgaben im Rahmen der Reihenhausbebauung direkt südlich der neuen Feuerwache sichergestellt (auch aus Gründen der Gleichbehandlung)?

Antwort:

Antragsteller in einem nach § 34 BauGB zu beurteilenden Bereich haben ein Recht auf Erteilung einer Baugenehmigung, sofern das beantragte Vorhaben den Beurteilungskriterien des § 34 BauGB entspricht. Die Genehmigung darf nicht an weitergehende Forderungen geknüpft werden. Eine „Gleichbehandlung“ von Bereichen, die nach § 30 bzw. § 34 BauGB zu beurteilen sind sieht das BauGB nicht vor.

Frage 4:

Wie werden die Maßgaben für die Anlage von Außenbereichen und Gärten (Pflanzgebote, Minimierung befestigter Außenflächen) auch zum Schutz und zur Entwicklung heimischer Flora und Fauna, die beim Bau der neuen Feuerwache im B-Plan festgeschrieben wurden, im Rahmen der Reihenhausbebauung (auch aus Gründen der Gleichbehandlung) festgesetzt?

Antwort:

Siehe Frage 3.

Frage 5:

Wie soll verhindert werden, dass nicht noch weitere Gebäude, z. B. östlich der Reihenhauszeile in der im Landschaftsplan 2004 als geschütztes, ökologisch wertvolles Grünland mit Entwicklungspriorität und im gültigen Flächennutzungsplan als ökologisch wertvolles Grünland bezeichneten Auengebiet östliche der Frankfurter Landstraße errichtet werden?

Antwort:

Die faktischen Baugrenzen richten sich nach der umgebenden Bebauung. Die Bauflucht auf der östlichen Seite ist durch das Gebäude der Feuerwehr auf Tiefe von ca. 50 m begrenzt.

Frage 6:

6.a) Der Landschaftsplan 2004 sieht für diese (und andere) Flächen in und um Darmstadt vor – Biotopfläche, wesentliche Schutz- und Entwicklungsfläche, Biotopverbundachse □ Renaturierung / Reaktivierung von Fließgewässern / Gräben, Auenland - Offenhaltung und extensive Nutzung, Retentionsraum – Wie sieht der Magistrat dies im Zusammenhang mit der nun genau dort, Frankfurter Landstraße 273ff, entstehenden Bebauung?

6.b) Wie will der Magistrat mit ggf. weitem Bebauungswünschen in derartig bezeichneten Gebieten und eben auch mit weiteren Bebauungswünschen im direkten Umfeld der Frankfurter Landstraße 273ff umgehen?

6.c) Welche Möglichkeiten zum Schutz von Biotopverbundflächen / Flächen für die Entwicklung von Biotopen und entsprechenden Verbindungselementen / wertvolles Grünland / Biotope / Auen (entsprechend Landschaftsplan und Flächennutzungsplan) sieht der Magistrat, insbesondere auch im Zusammenhang mit Bauwünschen in Gebieten nach § 34 BauGB?

Antwort:

Siehe Frage 3, wenn ein Antragsteller ein Recht auf Erteilung einer Baugenehmigung hat, darf diese nicht an weitere Auflagen und Bedingungen geknüpft werden.

Die Wissenschaftsstadt Darmstadt ist eine Stadt mit hohen Einwohnerzuwächsen, die Sicherung von Freihaltebereichen im unbeplanten Innenbereich ist nur über Bauleitplanverfahren zur Verhinderung von

neuen Wohnbauten möglich. Diese Vorgehensweise würde die Segregation weiter vorantreiben. Dies kann nicht im Sinne einer sozialgerechten Planung sein.

Frage 7:

Wie ist sichergestellt, dass der Betrieb der vorhandenen Tankstelle südlich der Wohnausbebauung, der Betrieb der Straßenbahn / ÖPNV – Umsteige – und Wendestation und der Betrieb der neuen Feuerwache der freiwilligen Feuerwehr Arheilgen nicht durch die neu hinzukommende Wohnnutzung in seinem genehmigten bzw. zugelassenen Volumen beeinträchtigt wird?

Antwort:

Bei der Errichtung von 10 Einfamilienhäusern ist kein nennenswerter Zuwachs des vorhandenen Verkehrsaufkommens zu erwarten. Eine Beeinträchtigung der vorhandenen Nutzungen im Umfeld wird nicht gesehen.

Frage 8:

Welche Schutzmaßnahmen der schon vorhandenen und genehmigten Nutzungen sieht die Baugenehmigung für die Wohngebäude vor? Wurde im Baugenehmigungsverfahren eine entsprechende Betrachtung zum Schutz der vorhandenen Nutzungen vor der herannahenden Wohnbebauung angestellt? ,Wenn ja, mit welchen Resultaten? Wenn nein, warum nicht?

Antwort:

Der Gebietscharakter lässt eine Wohnnutzung zu. Eine heranrückende Wohnnutzung ist nicht gegeben, da sowohl südlich der Tankstelle, als auch auf der gegenüberliegenden Straßenseite bereits Wohnhäuser errichtet wurden.

Frage 9:

Im Gebiet der Reihenhausbebauung werden die Orientierungswerte der DIN 18005 durch Flug- und Verkehrslärm überschritten (siehe auch B-Plan A44) – Wie wird im Falle der Reihenhausbebauung sichergestellt, dass im Inneren der Gebäude die entsprechenden Lärmimmissionsrichtwerte eingehalten werden?

Antwort:

Im Baugenehmigungsverfahren ist der Nachweis der Luftschalldämmung der Außenbauteile gegen Außenlärm nach DIN 4109 nachzuweisen. Dies ist im vorliegenden Fall erfolgt. Gemäß Fluglärmschutzgesetz und Regionalplan Südhessen 2010 sind im Innenbereich Vorhaben zulässig, auch wenn sie in einer Schutzzone bzw. im Siedlungsbeschränkungsgebiet liegen.

Frage 10:

Wie und wo wird der entsprechend der Stellplatzsatzung notwendige Parkraum geschaffen? Gibt es hierfür ökologische Vorgaben (Dachbegrünung, Brauchwassernutzung (Auffangen des Niederschlagswassers), Minimierung entsprechend des Stands der Technik von Flächenversiegelung, Schaffung von Ausgleichsflächen)? Wenn ja, welche? Wenn nein, warum nicht?

Antwort:

Die notwendigen 10 Stellplätze werden überwiegend (8 Stellplätze) über den Floriansweg erschlossen. 2 Stellplätze werden von der Frankfurter Landstraße angefahren. Die Stellplatzsatzung regelt in § 4 die Gestaltung und Beschaffenheit der Stellplätze, dies wurde im Bauantrag nachgewiesen.

Frage 11:

Entsprechend einem Artikel im DE vom Frühjahr dieses Jahrs wird die Reihenhauszeile nach § 34 BauGB entwickelt – Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile – Bauten, die in den letzten Jahren am Ortsrand Arheilgen Nord hinzukamen – Straßenbahnanlage (Vorrang ÖPNV) und Feuerwache (Vorrang Katastrophenschutz im Sinne des HBKG) – sieht der Magistrat hier eine privilegierte Nutzung? Wenn nein, warum nicht?

Warum leitet der Magistrat aus den bisher nur vorrangigen Einzelnutzungen einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil im Sinne des § 34 (1) Satz1 BauGB her?

Antwort:

Die genannten Vorhaben wurden nicht als privilegierte Vorhaben im Außenbereich genehmigt. Für die Wendeschleife wurde ein Planfeststellungsverfahren durchgeführt und für die Feuerwache, für die eine

Entlassung aus dem Landschaftsschutzgebiet erforderlich war, ein Bebauungsplanverfahren. Für beide Vorhaben wurde neues Planungsrecht geschaffen. Auf diesen Grundlagen wurden die jeweiligen Genehmigungen erteilt.

Die Beurteilung nach § 34 BauGB stellt auf die Umgebung eines im Zusammenhang bebauten Bereiches ab. Die Feuerwache ist in diese Beurteilung ebenso einzubeziehen wie die auf der gegenüberliegenden Straßenseite befindliche Wohnbebauung, unter Berücksichtigung dieser Sachverhalte, ist der § 34 BauGB anzuwenden.

Mit freundlichen Grüßen

Gez.

Dr. Barbara Boczek
Stadträtin

Verteiler:

Büro der Stadtverordnetenvorsteherin
Büro des Herrn Oberbürgermeisters
Pressestelle () zur Publikation () zur Kenntnis
Dezernat III
Amt 61