



Eingang Magistrats- geschäftsstelle: 31.07.2009	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 Behandlung in Ja Nein öffentl. Sitzung ☒ ☐	Grünflächen- und Umweltamt ☐ OBW bei abschl. Beschluss- fassung Magistrat
Verteiler:	Ja Nein Internetfähig ☒ ☐	Vorlage-Nr. 2009/0315 Magistratsbeschluss-Nr.

Betreff: 1. Änderung des Flächennutzungsplans für den Teilbereich 1.2 (Feststellungsbeschluss)

Vorlage vom: 23.07.2009

Beschlussvorschlag:

1. Zum offengelegten Entwurf zur 1. Änderung des Flächennutzungsplans Teilbereich 1.2, für das Gebiet Bürgerpark Nord zwischen Kastanienallee und Elfeicher Weg, gingen im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (2) BauGB und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger der Öffentlichkeit gemäß § 4 (2) BauGB folgende Stellungnahmen ein:
 - 1.1 Regierungspräsidium Darmstadt, Wilhelminenstraße 1-3, 64283 Darmstadt vom 08.11.2007,
 - 1.2 DB Services Immobilien GmbH, Camberger Straße 10, 60327 Frankfurt am Main vom 09.11.2007.

Über die eingegangenen Stellungnahmen wird im Sinne der jeweiligen Prüfung entschieden.
2. Die vorliegende 1. Änderung des Flächennutzungsplans für den Teilbereich 1.2 für das Gebiet Bürgerpark Nord zwischen Kastanienallee und Elfeicher Weg mit Erläuterungsbericht wird beschlossen (Feststellungsbeschluss).

Anlagen: Übersichtsplan FNP mit Änderungsbereich 1.2
Teilbereich 1.2 mit der geänderten Darstellung
Erläuterungsbericht mit Umweltprüfung zur Änderung 1.2

Datenschutzrelevante Anlage: ☐

Beschluss des Magistrats vom

Begründungsseite zur Magistratsvorlage 2009/0315 vom 23.07.2009:

Im Dezember 2006 hat die Stadtverordnetenversammlung den Aufstellungsbeschluss zur 1. Änderung des Flächennutzungsplanes gefasst. Diese Änderung ist notwendig, um die ordnungsgemäße Abwicklung von verschiedenen Bauleitplanverfahren zu gewährleisten.

Der Aufstellungsbeschluss umfasst vier Änderungsbereiche; in diesem Verfahren wird der Änderungsbereich 1.2 Bürgerpark-Nord, zwischen Kastanienallee und Elfeicherweg weiter vorangebracht. Die anderen drei Änderungsbereiche werden mit den jeweiligen Bauleitplanverfahren parallel bearbeitet.

Die Änderung ist erforderlich, da die Bebauungsplaninhalte im Widerspruch zum wirksamen Flächennutzungsplan stehen.

Im Teilbereich 2.1 soll eine im rechtskräftigen Bebauungsplan N 8.4 ausgewiesene Grünfläche in eine Wohnbaufläche umgewandelt werden. Dies entspricht nicht den Inhalten des wirksamen Flächennutzungsplanes, so dass dieser im Teilbereich der Grünfläche eine Änderung in eine Wohnbaufläche erfahren soll. Die Flächengröße beträgt ca. 3,0 ha.

Der Geltungsbereich ist im parallelen Bauleitplanverfahren um die Fläche des vorhandenen Biergartens nach Westen um ca. 1,0 ha erweitert worden. Für die bestehende Gartenwirtschaft, den Bayerischen Biergarten, ist kein planerischer Eingriff in den Bestand vorgesehen. Die Aufnahme in das Bauleitplanverfahren erfolgt, um im Rahmen der Neuordnung des Nachbargrundstücks alle Umgebungsfaktoren zu prüfen und bei der Umsetzung der Maßnahme berücksichtigen zu können.

Die Änderung des Geltungsbereiches 1.2 Bürgerpark Nord umfasst die neue Darstellung einer Wohnbaufläche für den Bereich der geplanten Wohnungen und die Darstellung des Planzeichens „Sonstige Freizeit- und Erholungseinrichtungen“ innerhalb der Grünfläche Bürgerpark Nord. Die Darstellung der Wohnbaufläche arrondiert die vorhandene Wohnbebauung nach Westen und führt diese zum Abschluss. Der Biergarten wird durch die Darstellung als Freizeit- und Erholungseinrichtungen in seinem Bestand gesichert. Die öffentliche Durchwegung wird durch eine Grünverbindung dargestellt.

Am 7.12.2006 hat die Stadtverordnetenversammlung dem Aufstellungsbeschluss und der Darlegung der Ziele und Zwecke der 1. Änderung zum Flächennutzungsplan zugestimmt. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung fand nach Bekanntmachung im „Darmstädter Echo“ am 27.11.2006 in der Zeit vom 27.11.2006 bis 27.12.2006 einschließlich statt. Die Träger öffentlicher Belange wurden am 24.11.2006 über die Darlegung benachrichtigt und gemäß § 4 (1) BauGB beteiligt.

Am 04.10.2007 hat die Stadtverordnetenversammlung dem Offenlagebeschluss zugestimmt. Die Beteiligung der Öffentlichkeit fand nach Bekanntmachung im „Darmstädter Echo“ am 08.10.2007 in der Zeit vom 16.10.2007 bis 16.11.2007 einschließlich statt. Die Träger öffentlicher Belange wurden am 10.10.2007 benachrichtigt und gemäß § 4 (2) BauGB beteiligt.

Zu 1.:

Im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (2) BauGB gingen zur 1. Änderung des Flächennutzungsplanes Teilbereich 1.2 keine Stellungnahmen ein.

Die im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB eingegangenen Stellungnahmen wurden zusammengefasst und entsprechend geprüft.

Stellungnahmen	Prüfung
Regierungspräsidium Darmstadt, Wilhelminenstraße 1-3, 64283 Darmstadt (Schreiben vom 8.11.2007)	
<u>Grundwasser</u> Die Vorgaben des „Grundwasserbewirtschaftungs- planes Hessisches Ried“ sind zu beachten. Eine kleinräumige Untersuchung der zu erwartenden Grundwassersituation ist durchzuführen und die Ergebnisse in den Bebauungsplan einzutragen.	Der Anregung wird gefolgt und im Bauleitplan- verfahren berücksichtigt.
<u>Bodenschutz</u> In die Begründung des Bebauungsplanes sind ver- schiedene Nebenbestimmungen aufzunehmen.	Wird im Bauleitplanverfahren berücksichtigt.
<u>Immissionsschutz</u> Keine Bedenken, der vorgelegte Umweltbericht ist ausreichend.	Keine Abwägung erforderlich
DB Services Immobilien GmbH Camberger Straße 10, 60327 Frankfurt am Main (Schreiben vom 9.11.2007)	
Keine Bedenken, es wird auf den Eisenbahnbetrieb der nahegelegenen DB-Strecke hingewiesen.	Keine Abwägung erforderlich

Im Rahmen der Offenlage wurden für den Flächennutzungsplan keine Anregungen vorgebracht, die eine weitere Überarbeitung der Änderung erforderlich machten. Der offengelegte Entwurf zur Teilbereichsänderung 1.2 und der Erläuterungsbericht, redaktionell überarbeitet zum 21.07.2009, bleiben daher unverändert bestehen.

Nach dem Verfahren gem. BauGB erfolgt nun der Beschluss der Änderung 1.2 des Flächennutzungsplanes (Feststellungsbeschluss). Die Änderung wird anschließend der Aufsichtsbehörde (RP Darmstadt) zur Genehmigung vorgelegt. Abschließend wird die Genehmigung der Änderung 1.2 des Flächennutzungsplanes im Darmstädter Echo bekannt gemacht. Mit der Bekanntmachung wird die Änderung rechtswirksam.

Der Dezernent III:

i. V.

Der Dezernent VI:

Jochen Partsch
Stadtrat

Dipl.-Ing. Dieter Wenzel
Stadtrat

Hinweis:

Die farbigen Unterlagen können bei der Magistratsgeschäftsstelle im Original eingesehen werden.

Zu den Sitzungen wird ausgelegt bzw. aufgehängt:

- Übersichtsplan FNP mit Teilbereich 1-2 (farbig)
- Teilbereich 1.2 mit den geänderten Darstellungen (farbig)

Vorab werden übersandt:

- Akten (z. Hd. des Berichterstatters)

Darmstadt, den 23.07.2009

VI/61.1 Ia Nst. 2612