

Magistratsvorlage

Wissenschaftsstadt
Darmstadt



Eingang Magistrats- geschäftsstelle: 22.03.2010	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 ☒ ☐	Grünflächenamt ☐ OBW bei abschl. Beschlussfassung Magistrat
Verteiler:	Ja Nein Internetfähig ☒ ☐	Vorlage-Nr. 2010/0141 Magistratsbeschluss-Nr.

**Betreff: 2. Änderung des Flächennutzungsplans für den Teilbereich 2.5 (ehemals TÜV-Gelände)
(Offenlagebeschluss)**

Vorlage vom: 18.03.2010

Beschlussvorschlag:

1. Zu den allgemeinen Zielen und Zwecken der 2. Änderung des Flächennutzungsplans für den Teilbereich 2.5 ging im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB eine Stellungnahme ein. Über die eingegangene Stellungnahme wird im Sinne der Prüfung entschieden.
2. Dem vorliegenden, entsprechend den Ergebnissen der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB und der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB erarbeiteten Entwurf zur 2. Änderung des Flächennutzungsplans, Teilbereich 2.5 (**Anlage 1**) und dem zugehörigen Erläuterungsbericht mit Umweltbericht (**Anlage 2**) wird zugestimmt.
3. Der Entwurf und der Erläuterungsbericht mit Umweltbericht zur 2. Änderung des Flächennutzungsplans für den Teilbereich 2.5, für den östlichen Bereich des Geländes der Technischen Überwachung Hessen (TÜH) südlich der Rüdesheimer Straße und östlich der Karlsruher Straße, sind gemäß § 3 (2) BauGB öffentlich auszulegen.

Anlagen:	Anlage 1: Übersichts- und Teilbereichsplan zum Entwurf FNP Änderung 2.5 Anlage 2: Erläuterungsbericht zum Entwurf FNP Änderung 2.5
-----------------	---

Datenschutzrelevante Anlage: ☐
--

Beschluss des Magistrats vom

Begründungsseite zur Magistratsvorlage 2010/0141 vom 18.03.2010

Zum 1. April 2006 ist der Flächennutzungsplan der Wissenschaftsstadt Darmstadt wirksam geworden. Nach § 8 (2) BauGB sind die Bauleitpläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Dies kann auch im so genannten Parallelverfahren geschehen.

Der Aufstellungsbeschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 30.06.2009 zur 2. Änderung des Flächennutzungsplanes umfasst fünf Änderungsbereiche. Mit dieser Magistratsvorlage wird der Teilbereich 2.5 Rüdeshheimer Straße (ehemaliges TÜV-Gelände) in das weitere Verfahren gebracht.

Im Teilbereich 2.5 ist ein großflächiger Einzelhandel geplant, der nicht aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt werden kann, und somit eine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich macht.

Der Magistrat hat der Darlegung am 13.05.2009 zugestimmt, die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung fand nach Bekanntmachung im „Darmstädter Echo“ am 20.5.2009 in der Zeit vom 20.05.2009 bis 22.06.2009 einschließlich statt. Die Träger öffentlicher Belange wurden am 28.05.2009 über die Darlegung benachrichtigt und gemäß § 4 (1) BauGB beteiligt.

Zu 1.:

Im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB gingen keine Stellungnahmen ein.

Eine Stellungnahme ging im Rahmen der Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange ein, die wie folgt zusammengefasst und geprüft wurde:

Lfd. Nr.	Stellungnahme:	Prüfung der Stellungnahme:
1.1	Regierungspräsidium Darmstadt, Wilhelminenstraße 1-3, 64283 Darmstadt (Schreiben vom 29.6.2009):	
1.1.1	Die Ausweisung als Sonderbaufläche Einzelhandel im Flächennutzungsplan widerspricht der Darstellung im Regionalplan Südhessen -RPS 2000-, der für diesen Bereich Industrie und Gewerbe vorsieht. Für eine dieser Zielsetzungen nicht entsprechenden Planung bedarf es regelmäßig der Durchführung eines Abweichungsverfahrens sowohl von den Zielsetzungen des RPS wie auch des LEP. Vor dem Hintergrund, dass für diese Fläche bereits im Jahre 2005/2008 ein Bauleitplanverfahren (W 35.1) durchgeführt und eine Einzelhandelsnutzung zur Entwicklung eines Nahversorgungszentrums genehmigt wurde, kann zur Vermeidung eines formalen Abweichungsverfahrens, im Zuge der 2. Offenlage des Entwurfs des RPS auf eine Ausweisung als „Vorranggebiet Siedlung“ im künftigen RPS hingewirkt werden, um das geplante Sondergebiet Einzelhandel ohne Widerspruch zu regional- und landesplanerischen Zielsetzungen entwickeln zu können. Die 2. Offenlage des RPS hat sich jedoch verzögert, so dass für die Umsetzung der Planungsabsicht nach derzeitiger Rechtslage die Zulassung einer Abweichung sowohl von der Zielsetzung des RPS wie auch des LEP erforderlich ist.	Der Anregung wird gefolgt. In der 2. Offenlage des RPS wurde mit Magistratsbeschluss vom 21.10.2009 auf eine Änderung der Industrie- und Gewerbeflächen in Siedlungsfläche Bestand hingewirkt. Mit email vom 19.02.2010 wurde von Seiten des RP folgende Stellungnahme zur Ausweisung als Vorranggebiet Siedlungsfläche im Regionalplan abgegeben: „...die mit dem in Aufstellung befindlichen vorhabenbezogenen Bebauungsplan W 35.2 angestrebte Ausweisung einer Sondergebietes Einzelhandel innerhalb dieser dann im neuen RPS aufzunehmenden Flächenkategorie wird mit keinen regionalplanerischen Bedenken begegnet. Da von einer befürwortenden Beschlussfassung seitens der RVS für die ausgeführte Neuausweisung des bisherigen Bereichs für Industrie und Gewerbe in Vorranggebiet Siedlung ausgegangen wird, kann das Verfahren zur weiteren Aufstellung des Bebauungsplanes W 35.2 ohne Verzögerungen weiter betrieben werden.“

1.1.2	Bodenschutz: Das Grundstück, Heidelberger Straße 191 ist in der Altflächendatei als Altstandort erfasst.	Der Hinweis wird im Bauleitplanverfahren berücksichtigt.
1.1.3	Grundwasser: Auf dem Gelände befindet sich ein Notbrunnen nach Wassersicherstellungsgesetz, der Betrieb und die Zugänglichkeit müssen jederzeit sichergestellt sein.	Der Hinweis wird im parallel durchgeführten Bauleitplanverfahren berücksichtigt.
1.1.4	Immissionsschutz: Es sind Angaben zu machen, ob die Planung Auswirkungen auf gewerbliche oder entsprechend genutzte Flächen haben könne oder ob die Planung selbst Auswirkungen von gewerblichen Anlagen oder entsprechend genutzten Flächen ausgesetzt sein könne. Weitere Angaben sind zu Lärm, Lufthygiene, Erschütterungen, Licht, Strahlung und Klima in einer angemessenen allgemeinen Form zu machen.	Der Hinweis wird aufgenommen und die geforderten Inhalte werden im Erläuterungsbericht und im Umweltbericht bearbeitet.
1.1.5	Das Grundstück befinde sich nach Auswertungen von Luftbildern in einem Bombenabwurfgebiet. Vom Vorhandensein von Kampfmitteln muss grundsätzliche ausgegangen werden.	Der Hinweis wird in das parallel durchgeführte Bauleitplanverfahren aufgenommen.

Zu 2. und 3.:

Nach der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 (1) BauGB erfolgt nun die Offenlage des Entwurfs zur 2. Änderung des Flächennutzungsplans für den Teilbereich 2.5 Rüdesheimer Straße (ehemaliges TÜV-Gelände) gemäß § 3 (2) BauGB.

Der Dezernent VI:

Dipl.-Ing. Dieter Wenzel
Stadtrat

Hinweis:

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

Darmstadt, den 16.03.2010
VI/61.1 la Nst. 2612