

Magistratsvorlage

Wissenschaftsstadt
Darmstadt



Eingang Magistrats- geschäftsstelle: 14.04.2010	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. 2010/0143 Magistratsbeschluss-Nr.

Betreff: Bebauungsplan E 54 - Am Steinern Kreuz - (Darlegungsbeschluss)

Vorlage vom: 31. 3.2010

Beschlussvorschlag:

1. Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt.
2. Dem vorliegenden Vorentwurf zum Bebauungsplan E 54 – Am Steinern Kreuz –, mit seinen Festsetzungen (**Anlage 1**) und den allgemeinen Zielen und Zwecken der Planung (**Anlage 2**) wird zugestimmt. Sie sind der frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB zu Grunde zu legen.
3. Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB erfolgt bei der Stadtbauverwaltung - Stadtplanungsamt - auf die Dauer eines Monats durch Auslegung der unter 2. genannten Unterlagen mit gleichzeitiger Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung. Diese Art und Weise der öffentlichen Unterrichtung ist ortsüblich bekanntzumachen.

Anlagen: Anlage 1: Festsetzungen zum Vorentwurf Bebauungsplan E 54
Anlage 2: Darlegung der Ziele und Zwecke der Planung
Vorentwurf zum Bebauungsplan E 54 (wird zu den Sitzungen aufgehängt)

Datenschutzrelevante Anlage: ☐

Beschluss des Magistrats vom

Begründungsseite zur Magistratsvorlage 2010/0143 vom 30.03.2010:

Für das Wohngebiet „Am Steinern Kreuz“ wurde in den sechziger Jahren der Bebauungsplan E 11 aufgestellt. Der Bebauungsplan wurde 1964 rechtskräftig, erwies sich aber im Jahr 1992 aufgrund eines Formfehlers in der Hauptsatzung als unwirksam. Seitdem ist § 34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile) Beurteilungsgrundlage für Bauanträge und Voranfragen.

Es hat sich zunehmend gezeigt, dass diese Rechtsgrundlage nicht ausreicht, um die städtebauliche Entwicklung in diesem Gebiet, im Sinne einer Erhaltung der hohen vorhandenen Wohnqualität, zu steuern. Es handelt sich um ein hochwertiges Wohngebiet am Rand einer landschaftlich sehr reizvollen Umgebung mit teilweise noch großen, locker bebauten Grundstücken und großem Grünanteil.

Nach vermehrten Grundstücksverkäufen, Abrissanträgen und Grundstücksteilungen in der letzten Zeit machen die Planungen für diese Grundstücke die Tendenz zu einer zunehmenden Verdichtung deutlich. Gegen eine maßvolle Verdichtung ist städtebaulich nichts einzuwenden. Da das vertretbare Maß für solche Nachverdichtungen durch die Zulässigkeitsmaßstäbe des § 34 BauGB nicht ausreichend bestimmt werden kann, wird der vorliegende Bebauungsplan aufgestellt.

Die Stadtverordnetenversammlung hat am 26.06.2007 dem Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplans E 54 zugestimmt, mit dem städtebaulichen Ziel, die Qualität des Wohngebiets zu sichern und dennoch eine moderate Nachverdichtung zu ermöglichen.

Gleichzeitig hat die Stadtverordnetenversammlung in ihrer Sitzung am 26.06.2007 auch die Satzung über eine Veränderungssperre für das genannte Bebauungsplangebiet gemäß § 14 BauGB erlassen. Am 28.04.2009 wurde von der Stadtverordnetenversammlung die Verlängerung der Veränderungssperre für das Gebiet „Am Steinern Kreuz“ als Satzung beschlossen.

Zu 1.:

Seit der letzten Änderung des BauGB, die am 01.01.2007 in Kraft trat, kann zur Wiedernutzbarmachung von Flächen, zur Nachverdichtung oder für andere Maßnahmen der Innenentwicklung im Innenbereich ein **beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB** angewendet werden, wenn:

- eine zulässige Grundfläche von weniger als 20.000 m² festgesetzt wird, oder
- eine Grundfläche von 20.000 m² bis weniger als 70.000 m², wenn der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat (Vorprüfung des Einzelfalls),
- die Zulässigkeit von Vorhaben, die eine Pflicht zur Umweltverträglichkeitsprüfung nach Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetz (UVPG) oder Landesrecht auslöst, nicht begründet werden und
- keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und der Schutzzwecke der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes vorliegen.

Die durch den Bebauungsplan zulässige Grundfläche gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO beträgt insgesamt 31.976 m² und liegt somit oberhalb des Grenzwertes von 20.000 m². Daher ist eine Vorprüfung des Einzelfalls nach Anlage 2 des BauGB erfolgt.

Die Vorprüfung des Einzelfalls (s. Anlage 1, Kap. 17) ergab, dass durch die vorliegende Planung es zu keinen erheblich negativen Beeinträchtigungen der Schutzgüter kommt und somit kein Erfordernis zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung besteht.

Da die vorgenannten Voraussetzungen bei dem Bebauungsplanverfahren E 54 erfüllt sind, kann hier das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB angewendet werden.

Im beschleunigten 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.:

Der Vorentwurf und die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung zum Bebauungsplan E 54 wurden in Abstimmung mit dem Stadtplanungsamt und dem Grünflächenamt von einem externen Büro bearbeitet. Diese werden nach dem Beschluss des Magistrats für das weitere Verfahren verwendet.

Zu 3.:

Das BauGB schreibt in § 3 (1) zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung vor, die Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung frühzeitig zu unterrichten und allgemein Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung zu geben.

Zwar kann dieser Verfahrensschritt im beschleunigten Verfahren entfallen, er wird jedoch aufgrund der Größe des Plangebiets dennoch durchgeführt, um die Planung frühzeitig abzustimmen.

Dazu erfolgt eine einmonatige öffentliche Auslegung des Vorentwurfs und der allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung zum Bebauungsplan E 54 beim Stadtplanungsamt, mit der zugleich den Bürgern die Möglichkeit gegeben wird, ihre Stellungnahmen im Stadtplanungsamt vorzubringen und zu erörtern. Dies wird ortsüblich bekannt gemacht. Zusätzlich wird der Vorentwurf und die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung in das Internet eingestellt.

Parallel werden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 (1) BauGB über die Planung informiert.

Nach Ablauf dieser frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung werden die eingegangenen Stellungnahmen geprüft und ggf. in der Planung berücksichtigt. Die Stadtverordnetenversammlung wird anschließend ein Bebauungsplanentwurf zum Beschluss der Offenlage vorgelegt.

Der Dezernent VI:

Dipl.-Ing. Dieter Wenzel
Stadtrat

Darmstadt,	31.03.2010
61.2 ha	Nst. 2112
61.3 wi	Nst. 3936