



Eingang Magistrats- geschäftsstelle: 28.09.2010	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. 2010/0420 Magistratsbeschluss-Nr.

Betreff: Vorhabenbezogener Bebauungsplan W 35.2 - Rüdesheimer Straße / Karlsruher Straße -
(Satzungsbeschluss) und Aufhebung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans W 35.1
- Rüdesheimer Straße / Karlsruher Straße -

Vorlage vom: 23. 9.2010

Beschlussvorschlag:

1. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan W 35.1, in Kraft getreten am 19.01.2006, wird aufgehoben.
2. Dem Wechsel des Vorhabenträgers für die Realisierung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans W 35.2 von der Fa. JAP GmbH auf die Fa. Lichthaus GmbH wird gemäß § 12 Abs. 5 Satz 1 Baugesetzbuch zugestimmt.
3. Zum offen gelegten Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans W 35.2 – Rüdesheimer Straße / Karlsruher Straße – gingen im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (2) BauGB und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB die in Anlage 1 zusammengefassten Stellungnahmen ein.
Über die eingegangenen Stellungnahmen wird im Sinne der jeweiligen Prüfung (**Anlage 1**) entschieden.
4. Dem als Voraussetzung für den Satzungsbeschluss zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan abgeschlossenen Durchführungsvertrag (**Anlage 2**) mit Vorhaben- und Erschließungsplan wird zugestimmt.

5. Der vorliegende vorhabenbezogene Bebauungsplan W 35.2 mit seiner Begründung mit Umweltbericht (**Anlage 3**), sowie den in den Bebauungsplan aufgenommenen Satzungen über die Gestaltung baulicher Anlagen und zur Schaffung von Anlagen zum Sammeln oder Verwenden von Niederschlagswasser, wird als Satzung beschlossen.

Anlagen: Anlage 1: Prüfung der Stellungnahmen der TÖB zur Offenlage
 Anlage 2: Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan W 35.2
 Anlage 3: Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan W 35.2
 Vorhaben- und Erschließungsplan zum W 35.2 (wird zu den Sitzungen aufgehängt)
 Vorhabenbezogene Bebauungsplan W 35.2 (wird zu den Sitzungen aufgehängt)

Datenschutzrelevante Anlage: ☐

Beschluss des Magistrats vom

Begründung zur Magistratsvorlage 2010/0420 vom 23.09.2010

Ziel des vorhabenbezogenen Bebauungsplans W 35.2 ist die Nachnutzung der freigewordenen Flächen des ehemaligen Geländes der Technischen Überwachung Hessen (TÜH). Vorgesehen sind ein Lebensmittelvollsortimentsmarkt, ein Lebensmitteldiscountmarkt, ein Drogeriemarkt und eine Tankstelle unter Schaffung einer zusätzlichen Erschließung zur Noackstraße im Süden.

Die öffentliche Auslegung des Entwurfs mit der zugehörigen Begründung und den wesentlichen bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen erfolgte in der Zeit vom 13.11.2009 bis einschließlich 14.12.2009.

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, sowie die Abstimmung mit den Nachbargemeinden, wurde mit Schreiben vom 17.11.2009 durchgeführt.

Zu 1:

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan W 35.1 konnte seit 2006 nicht realisiert werden, da die Beteiligten sich bzgl. der Ostanbindung an der Heidelberger Straße nicht einigen konnten. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan W 35.1 wird aufgehoben und durch den hier zur Satzung zu beschließenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan W 35.2 ersetzt.

Zu 2:

Eine gegenseitige Erklärung liegt vor, wonach der jetzige Vorhabenträger jap GmbH das Vorhaben an die Lichthaus GmbH überträgt. Die Lichthaus GmbH stellte einen Antrag auf Wechsel des Vorhabenträgers.

Ein Wechsel des Vorhabenträgers bedarf gemäß § 12 Abs. 5 Satz 1 Baugesetzbuch (BauGB) der Zustimmung der Wissenschaftsstadt Darmstadt. Da keine Tatsachen die Annahme rechtfertigen, dass die Durchführung des Vorhaben- und Erschließungsplans innerhalb der Frist, die im Durchführungsvertrag geregelt wird, gefährdet ist, kann die Zustimmung erteilt werden.

Zu 3:

Im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (2) BauGB gingen keine Stellungnahmen ein.

In **Anlage 1** wurden die im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB eingegangenen Stellungnahmen zum Bebauungsplanentwurf W 35.2 zusammengefasst und entsprechend geprüft.

Zu 4.:

Mit dem vorliegenden Durchführungsvertrag (**Anlage 2**) hat der Vorhabenträger sich verpflichtet, das Vorhaben und die Erschließungsmaßnahmen innerhalb einer bestimmten Frist durchzuführen und die Planungs-, Vorbereitungs- (Altlastensanierung, Kampfmittelräumung) und Ausführungskosten zu tragen. Der Vertrag wird erst mit Rechtskraft des vorhabenbezogenen Bebauungsplans W 35.2 oder mit erteilter Baugenehmigung wirksam.

Gleichzeitig wird in einem gesondert geschlossenen Vertrag die Ausführung der Erschließungsmaßnahmen detailliert vereinbart.

Zu 5.:

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan W 35.2, der den rechtskräftigen vorhabenbezogenen Bebauungsplan W 35.1 ersetzt, ist mit seiner Begründung (**Anlage 3**) nach § 10 BauGB als Satzung zu beschließen. Dies soll vorbehaltlich der Genehmigung der FNP-Änderung 2.5 durch das Regierungspräsidium erfolgen. Aufgrund des befürwortenden Entscheides der Regionalplanversammlung im September 2010 zum Antrag der Wissenschaftsstadt Darmstadt bzgl. der Ausweisung der Fläche als „Vorranggebiet Siedlung“ im künftigen RPS steht der Genehmigung nichts entgegen.

Weitere Voraussetzung für diesen Satzungsbeschluss ist der Magistratsbeschluss zum o. g. gesonderten Erschließungsvertrag.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wird nach Inkrafttreten der FNP-Änderung 2.5 durch öffentliche Bekanntmachung in Kraft gesetzt.

Der Dezernent VI:

Dipl.-Ing. Dieter Wenzel
Stadtrat

Zu den Sitzungen wird ausgelegt bzw. aufgehängt:

- Vorhaben- und Erschließungsplan W 35.2 (Originalplan ist auch in der Magistratsgeschäftsstelle einsehbar)
- Vorhabenbezogener Bebauungsplan W 35.2

Vorab werden übersandt:

- 11 Exemplare des vorhabenbezogenen Bebauungsplans W 35.2 für die Fraktionen der Stadtverordnetenversammlung
- Akten z. Hd. des Berichtstatters

Darmstadt, den	23.09.2010
VI/61.3 ho	NSt. 3646
VI/61.2 ha	NSt. 2112