



Eingang Magistrats- geschäftsstelle: 11.10.2011	an den Magistrat ☐ zur Kenntnis ☒ zur Beschlussfassung	Beteiligt vor Magistratsbeschlussfassung:
Dezernat III Amt: Stadtplanungsamt	an die Stadtverordnetenversammlung ☐ OBW zur Befassung ☐ zur Kenntnis ☒ zur Beschlussfassung ☐ zur abschließenden Beschluss- fassung Fachausschuss Behandlung in Ja Nein öffentl. Sitzung ☒ ☐	☐ OBW bei abschl. Beschlussfassung Magistrat
Verteiler:	Ja Nein Internetfähig ☒ ☐	Vorlage-Nr. 2011/0407 Magistratsbeschluss-Nr.

Betreff: Vorhabenbezogener Bebauungsplan S 12.1 - Heidelberger Straße / Hinter der Rennbahn - (Aufstellungs- und Offenlagebeschluss)

Vorlage vom: 26.09.2011

Beschlussvorschlag:

Teil A: Aufstellungsbeschluss

1. Dem Antrag der Firma Bessunger Logen GmbH vom 22.09.2011 zur Einleitung eines Aufstellungsverfahrens gemäß § 12 BauGB für einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan, zur teilweisen Änderung des Bebauungsplans S 12, wird zugestimmt.
Für das nordwestliche Gebiet des Bebauungsplans S 12 „Paul-Wagner-Straße Süd“ an der Heidelberger Straße und Hinter der Rennbahn, Gemarkung Darmstadt, Flur 21, Flurstücke Nr. 127/11 und Nr. 202/9, ist ein vorhabenbezogener Bebauungsplan im Sinne des § 12 BauGB aufzustellen, um die planungsrechtliche Grundlage für die Realisierung einer Wohnbebauung mit Tiefgarage zu schaffen.
2. Der mit den städtischen Ämtern abgestimmte Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) (**Anlage 1**) wird zur Kenntnis genommen.
3. Das Bebauungsplanverfahren wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt.

Teil B: Offenlagebeschluss

1. Dem vorliegenden Entwurf zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan (VBB) S 12.1 - Heidelberger Straße / Hinter der Rennbahn – mit Vorhaben- und Erschließungsbahn (siehe Datei), der dazugehörigen Begründung (**Anlage 2**) und den im Plan enthaltenen Satzungen über die Gestaltung baulicher Anlagen und zur Schaffung von Anlagen zum Sammeln oder Verwenden von Niederschlagswasser, wird zugestimmt.
2. Der Entwurf zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan S 12.1 - Heidelberger Straße / Hinter der Rennbahn - mit Vorhaben- und Erschließungsplan, der dazugehörigen Begründung und den im Plan enthaltenen Satzungen ist gemäß § 3 (2) BauGB öffentlich auszulegen.

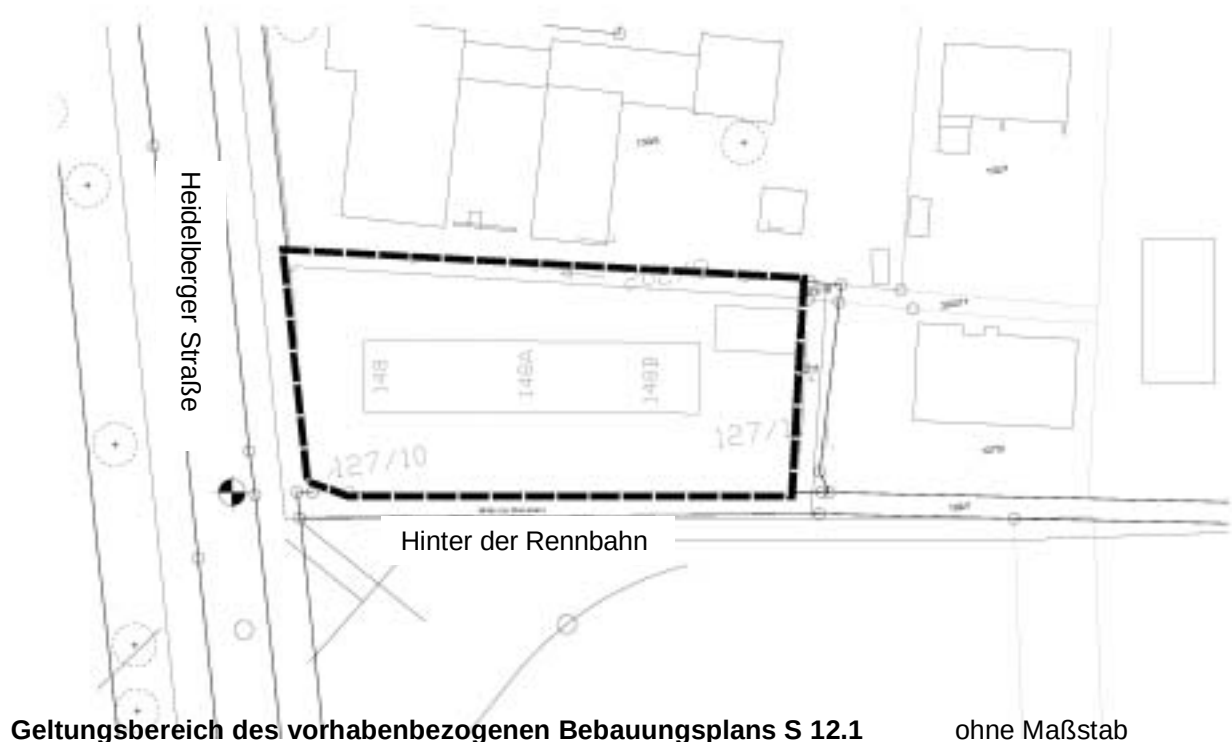
Anlagen:	Anlage 1: Vorhaben- und Erschließungsplan zum S 12.1 Anlage 2: Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan S 12.1 Vorhabenbezogener Bebauungsplanentwurf S 12.1 (wird zu den Sitzungen aufgehängt / ausgelegt)
-----------------	---

Datenschutzrelevante Anlage: ☐

Beschluss des Magistrats vom

Begründung zur Magistratsvorlage 2011/0407 vom 26.09.2011:

Mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes S 12.1, zur teilweisen Änderung des Bebauungsplans S 12, soll die planungsrechtliche Grundlage für die Realisierung eines Wohnbauprojektes mit bis zu drei Vollgeschossen und einem Staffelgeschoss im Allgemeinen Wohngebiet (§ 4 BauNVO) geschaffen werden. Das Baufenster wird gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan S 12 erweitert und die Geschossigkeit auf bis zu III-Vollgeschosse mit einem Staffelgeschoss erhöht. Die notwendigen Stellplätze für Kraftfahrzeuge werden in einer Tiefgarage angeordnet.



Teil A: Aufstellungsbeschluss

Zu 1.:

Die Fa. Bessunger Logen GmbH hat mit Schreiben vom 22.09.2011 einen Antrag auf Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens nach § 12 Abs. 2 BauGB (vorhabenbezogener Bebauungsplan) für die Flurstücke Gemarkung Darmstadt, Flur 21, Nr. 127/11 und Nr. 202/9, zur teilweisen Änderung des Bebauungsplans S 12 „Paul-Wagner-Straße Süd“, gestellt.

Im Geltungsbereich befindet sich derzeit ein leer stehendes II-geschossiges Wohngebäude aus der späteren Nachkriegszeit, welches schadstoffhaltige Bauteile aufweist und zum Abriss vorgesehen ist. Die Wissenschaftsstadt Darmstadt ist momentan noch Eigentümerin der Grundstücke und möchte diese an den Vorhabenträger veräußern. Der Grundstückskaufvertrag hat vor Abschluss des Durchführungsvertrags zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan S 12.1 zu erfolgen.

Da das geplante Vorhaben eine II bis III-geschossige (+ Staffelgeschoss) Wohnbebauung mit einer überbaubaren Grundstücksfläche von max. 850 m² vorsieht, erfolgt eine höhere Ausnutzung im Plangebiet als nach derzeitig rechtskräftigem Bebauungsplan S 12 möglich wäre. Daher ist die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplan S 12.1 erforderlich.

Mit diesem Aufstellungsbeschluss wird dem Antrag der Fa. Bessunger Logen GmbH entsprochen und das Bebauungsplanverfahren eingeleitet.

Zu 2.:

Grundlage und Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist gemäß § 12 (1) BauGB ein mit der Gemeinde abgestimmter Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP). Der vorliegende VEP

(Anlage 1) in der Fassung vom 26.09.2011 wurde mit den betroffenen städtischen Ämtern abgestimmt. Er stellt detailliert das Vorhaben und die Erschließung zeichnerisch dar und wird durch die Vorhabenbeschreibung ergänzt.

Zu 3.:

Seit der Änderung des BauGB vom 01.01.2007 kann für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder für andere Maßnahmen der Innenentwicklung ein Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt werden, wenn folgende Voraussetzungen vorliegen:

- Die im Bebauungsplan festgesetzte Grundfläche darf 20.000 m² nicht übersteigen.
- Die Zulässigkeit von Vorhaben, die eine Pflicht zur Umweltverträglichkeitsprüfung nach Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetz (UVPG) oder Landesrecht auslöst, darf nicht begründet werden.
- Es dürfen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und der Schutzzwecke der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes vorliegen.

Im beschleunigten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, von dem Umweltbericht nach § 2a und von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 (4) BauGB abgesehen. Da die vorgenannten Voraussetzungen bei dem Bebauungsplanverfahren erfüllt sind, kann hier unter Verzicht auf einen Umweltbericht das beschleunigte Verfahren angewendet werden.

Teil B: Offenlagebeschluss

Zu 1. und 2:

Auf Grundlage des Vorhaben- und Erschließungsplans (Fassung 26.09.2011) wurde der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans S 12.1 und die dazugehörige Begründung erarbeitet.

Die öffentliche Auslegung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanentwurfs S 12.1 (siehe Datei) mit Vorhaben- und Erschließungsplan und der zugehörigen Begründung (**Anlage 2**) erfolgt nach vorheriger öffentlicher Bekanntmachung im Darmstädter Echo.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbarkommunen werden parallel zur Offenlage beteiligt.

Die Dezernentin III:

Brigitte Lindscheid
Stadträtin

Vorab werden übersandt:

- 11 Exemplare des vorhabenbezogenen Bebauungsplanentwurfs S 12.1 für die Fraktionen der Stadtverordnetenversammlung

Zu den Sitzungen wird ausgehängt:

- Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans S 12.1 wird jeweils zu den Sitzungen aufgehängt.

Darmstadt, 26.09.2011
61.2 ha Nst. 2112