



Eingang Magistrats- geschäftsstelle: 24.07.2012	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. 2012/0252 Magistratsbeschluss-Nr.
Produkt-Nr.: 511020 Kostenstelle: 061-010-1000 Kostenträger: 5110-21		
Investitionsnummer: Sachkonto:		

Betreff: Vorhabenbezogener Bebauungsplan E 44.2 - Steigertsweg/ Buntspechtweg/
Thomasstraße - (Aufstellungs- und Offenlagebeschluss)

Vorlage vom: 18.07.2012

Beschlussvorschlag:

Teil A: Aufstellungsbeschluss

1. Dem Antrag der Werner Wohnbau GmbH & Co. KG vom 14.03.2012 zur Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens gemäß § 12 BauGB für einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan, zur teilweisen Änderung der Bebauungspläne E 44 und E 44.1 - Am Wolfhartweg -, wird zugestimmt. Für das Gebiet Steigertsweg/ Buntspechtweg/ Thomasstraße und der Grundstücksgrenzen östlich der Heinrich-Delp-Straße, ist ein vorhabenbezogener Bebauungsplan im Sinne des § 12 BauGB aufzustellen, um die planungsrechtliche Grundlage für die Realisierung einer Wohnbebauung auf dem Gelände der ehem. Maschinenfabrik Press zu schaffen.
2. Das Bebauungsplanverfahren wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt. Eine Anpassung des Flächennutzungsplanes erfolgt gemäß § 13a (2) im Wege der Berichtigung.
3. Der mit den betroffenen Ämtern abgestimmte Vorhaben- und Erschließungsplan (**Anlage A**) vom

17.07.2012 sowie der Entwurf des Durchführungsvertrags zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan E 44.2 (**Anlage B**) vom 17.07.2012 werden zur Kenntnis genommen.

Teil B: Offenlagebeschluss

4. Dem vorliegenden Entwurf zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan (VBB) E 44.2 - Steigertsweg/ Buntspechtweg/ Thomasstraße – (siehe Datei) und der dazugehörigen Begründung (**Anlage C**), sowie den im Plan enthaltenen Satzungen über die Gestaltung baulicher Anlagen und zur Schaffung von Anlagen zum Sammeln oder Verwenden von Niederschlagswasser, wird zugestimmt.
5. Der Entwurf zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan E 44.2 - Steigertsweg/ Buntspechtweg/ Thomasstraße – vom 17.07.2012 mit Vorhaben- und Erschließungsplan vom 17.07.2012, der dazugehörigen Begründung vom 17.07.2012 und den im Plan enthaltenen Satzungen sind gemäß § 3 (2) BauGB öffentlich auszulegen.

Hinweis:

Folgekosten entstehen lediglich für die Unterhaltung der neuen Erschließungsstraße und des öffentlichen Fußweges, die vom Vorhabenträger nach städtischem Standard ausgebaut werden.

Anlagen: **Anlage A:** Vorhaben- und Erschließungsplan zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan E 44.2
Anlage B: Entwurf des Durchführungsvertrags zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan E 44.2
Anlage C: Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplanentwurf E 44.2
Entwurf vorhabenbezogener Bebauungsplan E 44.2 (wird zu den Sitzungen aufgehängt/ausgelegt)

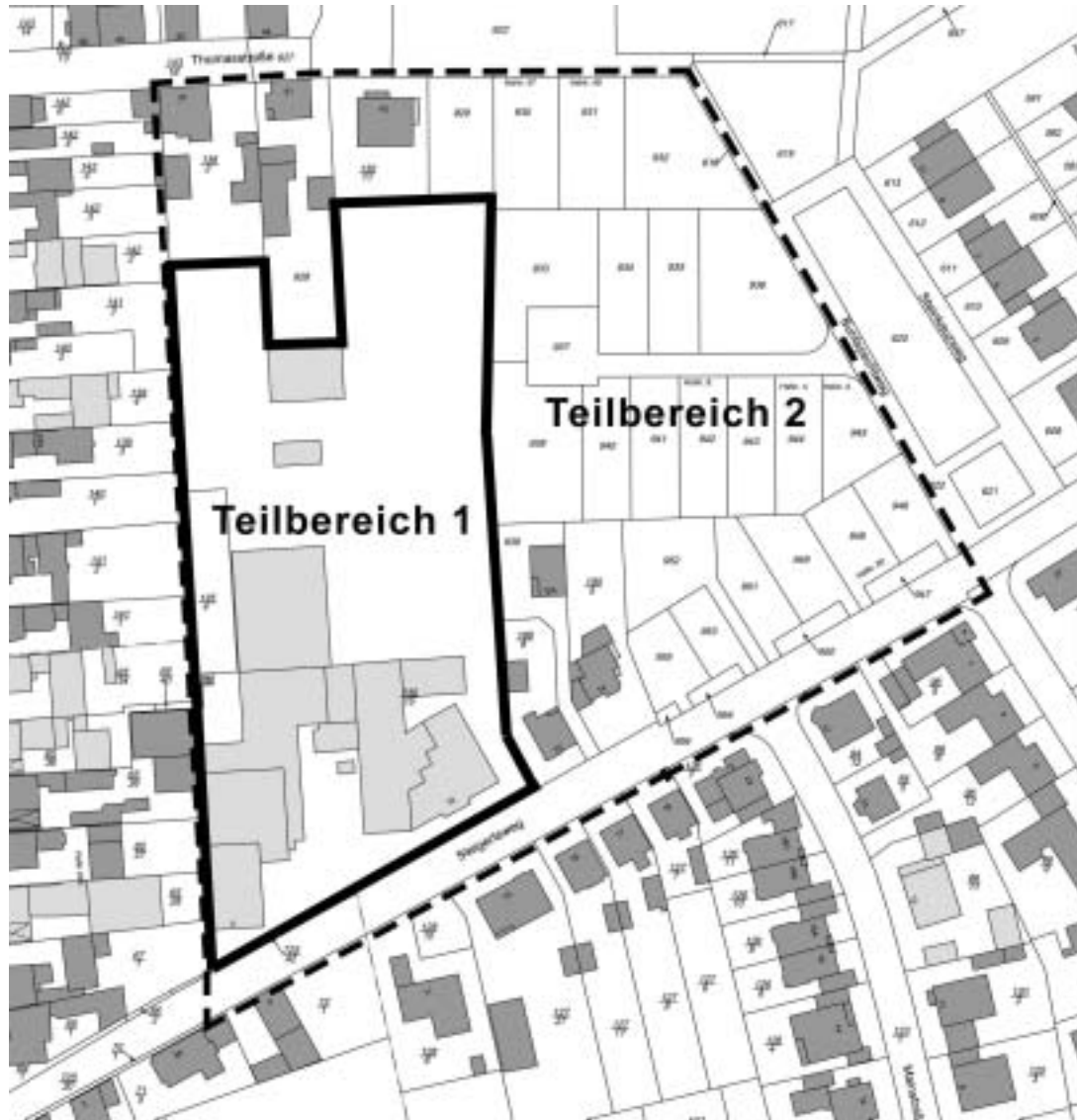
Datenschutzrelevante Anlage: ☒

Folgekosten: ☐ Ja ☒ Nein

Beschluss des Magistrats vom

Begründung zur Magistratsvorlage 2012/0252 vom 18.07.2012:

Mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes E 44.2, zur teilweisen Änderung der Bebauungspläne E 44 und E 44.1, soll die planungsrechtliche Grundlage für die Realisierung einer Wohnbebauung mit Reihen- und Doppelhäusern auf einem Teilgebiet des Geltungsbereichs, nämlich dem Gelände der stillgelegten Maschinenfabrik Press (Teilbereich 1), geschaffen werden. Die Änderungen des zweiten Teilbereichs sind zur Anpassung der planungsrechtlichen Festsetzungen an die geänderten Verhältnisse erforderlich.



Geltungsbereich des Bebauungsplans E 44.2 mit den Teilbereichen 1 und 2
(ohne Maßstab)

Teil A: Aufstellungsbeschluss

Zu 1.:

Die Fa. Werner Wohnbau GmbH hat mit Schreiben vom 14.03.2012 einen Antrag auf Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens nach § 12 Abs. 2 BauGB (vorhabenbezogener Bebauungsplan) für das Gebiet zwischen Steigertweg, Buntspechtweg, Thomasstraße und den östlichen Grundstücksgrenzen der Heinrich-Delp-Straße in Eberstadt, zur teilweisen Änderung der Bebauungspläne E 44 und E 44.1 „Wolfhartweg“, gestellt.

Der Vorhabenträger beabsichtigt auf einem Teilbereich (ehem. Gelände der Fa. Press) die Realisierung von insgesamt 39 Einfamilienhäusern (19 Reihen- und 10 Doppelhäusern), die durch

eine Stichstraße mit Wendeschleife vom Steigertsweg aus erschlossen werden. Durch einen öffentlichen Fußweg wird eine Verbindung vom Wendeplatz zur nördlich des Plangebiets verlaufenden Thomasstraße hergestellt.

Da das Gebiet im derzeit gültigen Bebauungsplan E 44 als Mischgebiet ausgewiesen ist, ist die Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplans notwendig.

Mit diesem Aufstellungsbeschluss wird dem Antrag der Fa. Werner Wohnbau GmbH entsprochen und das Bebauungsplanverfahren eingeleitet.

Zu 2.:

Seit der Änderung des BauGB vom 01.01.2007 kann zur Wiedernutzbarmachung von Flächen, zur Nachverdichtung oder für andere Maßnahmen der Innenentwicklung das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB angewendet werden, wenn:

- eine zulässige Grundfläche von weniger als 20.000 m² festgesetzt wird,
- keine Zulässigkeit von Vorhaben, die eine Pflicht zur Umweltverträglichkeitsprüfung nach Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetz (UVPG) oder Landesrecht auslöst, ermöglicht wird 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.

Im beschleunigten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 (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 nach § 13a BauGB angewendet werden.

Im beschleunigten Verfahren kann ein Bebauungsplan, der von den Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist. Der Flächennutzungsplan ist gem. § 13a (2) im Wege der Berichtigung anzupassen. Daher wird der seit 01.04.2006 wirksame Flächennutzungsplan, der das Plangebiet als „Gemischte Baufläche“ ausweist in „Wohnbaufläche“ berichtigt. Dies erfolgt zum Satzungsbeschluss des vorhabenbezogenen Bebauungsplans E 44.2.

Zu 3.:

Grundlage und Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist gemäß § 12 (1) BauGB ein mit der Gemeinde abgestimmter Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP). Der vorliegende VEP (**Anlage A**) wurde mit den betroffenen städtischen Ämtern abgestimmt. Er stellt detailliert das Vorhaben und die Erschließung zeichnerisch dar und wird durch die Vorhabenbeschreibung ergänzt.

Gemäß § 12 BauGB wurde der Entwurf des Durchführungsvertrags (**Anlage B**) zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan E 44.2 auf Grundlage des Vorhaben- und Erschließungsplans erarbeitet. Im Durchführungsvertrag wird sich der Vorhabenträger zur Durchführung des Vorhabens und der Erschließungsmaßnahmen innerhalb einer bestimmten Frist und zur Tragung der Planungs- und Erschließungskosten verpflichten. Darüber hinaus wird vor Satzungsbeschluss ein separater Erschließungsvertrag mit dem Vorhabenträger und dem Straßenverkehrs- und Tiefbauamt zur Regelung der Bauausführung der Erschließungsstraße und des öffentlichen Fußweges abgeschlossen.

Teil B: Offenlagebeschluss

Zu 4. und 5.:

Der erarbeitete Entwurf zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan E 44.2 – Steigertsweg/ Buntspechtweg/ Thomasstraße – und die dazugehörige Begründung (**Anlage C**) sind gemäß § 3 (2) BauGB öffentlich auszulegen. Diese Auslegung einschließlich des Vorhaben- und Erschließungsplans erfolgt nach vorheriger öffentlicher Bekanntmachung.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden gemäß § 4 (2) BauGB parallel beteiligt.

Die Dezernentin III:

Brigitte Lindscheid
Stadträtin

Vorab werden übersandt:

- 9 Exemplare des Entwurfs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans E 44.2 für die Fraktionen der Stadtverordnetenversammlung

Darmstadt, 18.07.2012
61.2 ha Nst. 2112