

Magistratsvorlage

Wissenschaftsstadt
Darmstadt



Eingang Magistrats- geschäftsstelle: 04.09.2012	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. 2012/0318 Magistratsbeschluss-Nr.
Produkt-Nr.: 511020 Kostenstelle: 061-010-1000 Kostenträger: 5110-21		
Investitionsnummer: - Sachkonto: -		

Betreff: Bebauungsplan A 41 - Tauchcenter Arheilgen - (Verfahrenswechsel, Änderung des Aufstellungsbeschlusses und Offenlagebeschluss)

Vorlage vom: 27.08.2012

Beschlussvorschlag:

1. Der bisherige vorhabenbezogene Bebauungsplan A 41 – Tauchcenter Arheilgen – wird als normales Bebauungsplanverfahren (Angebotsbebauungsplan) mit ergänzendem städtebaulichen Vertrag weitergeführt.
2. Der Aufstellungsbeschluss zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan vom 30.09.2008 wird wie folgt geändert:
Für das Gebiet südlich der Weiterstädter Landstraße und westlich der Bundesstraße B 3 in der Gemarkung Arheilgen, Flur 11 mit den Flurstücken Nr. 83, 84, 85, 86, 87, 88, 104, 105, 179 tlw., 180 tlw. und 190 tlw. ist ein Bebauungsplan im Sinne des § 30 BauGB aufzustellen, um die Realisierung eines Tauchcenters mit Unterwassermuseum, Hotels und zugehörigen Technikanlagen, Stellplätzen und Gastronomiebetrieben zu ermöglichen.

3. Zum offen gelegten Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans A 41 – Tauchcenter Arheilgen – gingen im Rahmen 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. Zum offen gelegten Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans A 41 – Tauchcenter Arheilgen – gingen im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (2) BauGB die in Anlage 2 zusammengefassten Stellungnahmen ein.

Über die eingegangenen Stellungnahmen wird im Sinne der jeweiligen Prüfung (**Anlage 2, datenschutzrelevante Anlage**) entschieden.

5. Der Lageplan zur Errichtung des ersten Bauabschnittes (**Anlage 3**), der auch Grundlage des noch zu erarbeitenden städtebaulichen Vertrages ist, wird zur Kenntnis genommen.
6. Dem vorliegenden Entwurf zum Bebauungsplan A 41 – Tauchcenter Arheilgen – (**Anlage 4**) und der zugehörigen Begründung (**Anlage 5**), sowie der in den Bebauungsplanentwurf aufgenommenen Satzung über die Gestaltung baulicher Anlagen, wird zugestimmt.
7. Der Entwurf des Bebauungsplans A 41 – Tauchcenter Arheilgen – für das Gebiet südlich der Weiterstädter Landstraße und westlich der Bundesstraße B 3 in der Gemarkung Arheilgen, Flur 11 mit den Flurstücken Nr. 83, 84, 85, 86, 87, 88, 104, 105, 179 tlw., 180 tlw. und 190 tlw. und die dazugehörige Begründung sind gem. § 4a (3) i.V.m. § 3 (2) BauGB öffentlich auszulegen (erneute Offenlage nach Verfahrenswechsel).

Anlagen:	Anlage 1: Abwägungstabelle TÖB Anlage 2: Abwägungstabelle Öffentlichkeit Anlage 3: Lageplan 1. Bauabschnitt (wird zu den Sitzungen ausgehängt) Anlage 4: Bebauungsplanentwurf A 41 (wird zu den Sitzungen ausgehängt) Anlage 5: Begründung mit Umweltbericht zum Bebauungsplan A 41
-----------------	---

Datenschutzrelevante Anlage:	☒
-------------------------------------	-------------------------------------

Folgekosten:	☐ Ja	☐ Nein
---------------------	-----------------------------	-------------------------------

Beschluss des Magistrats vom

Begründung zur Magistratsvorlage vom 27.08.2012:

Zu 1.:

Die Stadtverordnetenversammlung hat in Ihrer Sitzung am 30.09.2008 einen Aufstellungsbeschluss für einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan im Sinne des § 12 BauGB gefasst, mit der Zielsetzung, die Realisierung eines Tauchcenters mit Unterwassermuseum als Vorhaben zu ermöglichen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 17.10.2008 im Darmstädter Echo öffentlich bekannt gemacht.

Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit über die Ziele und Zwecke der Planung zu diesem vorhabenbezogenen Bebauungsplan wurde nach der Bekanntmachung im Darmstädter Echo am 12.01.2009, in der Zeit vom 12.01.2009 bis einschließlich 12.02.2009 durchgeführt.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden am 13.01.2009 gemäß § 4 (1) BauGB über die Aufstellung des Bebauungsplans und die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung unterrichtet.

Es trat dann eine längere Pause im Bebauungsplanverfahren ein. Die Verhandlungen über den erforderlichen Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan konnten nicht zum Abschluss gebracht werden.

Der Vorhabenträger muss sich im Durchführungsvertrag zur Realisierung innerhalb eines bestimmten Zeitraumes verpflichten, da das Projekt sonst kein Vorhaben im Sinne des § 12 BauGB mehr darstellt. Werden diese Fristen nicht eingehalten, ist die Gemeinde gehalten, den vorhabenbezogenen Bebauungsplan wieder aufzuheben. Dies konnte bei dem Vorhaben nicht ausgeschlossen werden.

Es wurde dann eine Realisierung in Teilabschnitten angestrebt, die jedoch nicht zeitlich aneinander gekoppelt werden sollten. Hierfür ist das Instrument eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans, der auf eine klare, kurzfristige Projektrealisierung ausgerichtet ist, jedoch nicht geeignet. Vom Rechtsanwalt des Vorhabenträgers wurde dann der Wechsel hin zu einem vom Vorhabenträger finanzierten normalen Bebauungsplanverfahren (Angebotsbebauungsplan) vorgeschlagen, dem nun gefolgt werden soll. Dabei kann in Bauabschnitten vorgegangen werden und die weitere Realisierung vom Erfolg der vorhergehenden Schritte abhängig gemacht werden. Es müssen keine Verpflichtungen zur Realisierung in bestimmten Zeiträumen eingegangen werden.

Ergänzend zu dem Angebotsbebauungsplan soll ein städtebaulicher Vertrag formuliert werden, der den 1. Bauabschnitt inhaltlich (Errichtung Tauchcenter mit Museum, Technikanlagen und ca. 68 der geplanten 268 Hotelzimmer, sowie Stellplätze) und zeitlich (Realisierung in einem Zeitraum von 5 Jahren) festlegt, sowie die Finanzierung der Planung durch den Investor. Der Vertrag wird derzeit zwischen dem Stadtplanungsamt und dem Rechtsanwalt des Investors abgestimmt und anschließend vom Rechtsamt geprüft. Der Abschluss und Beschluss dieses Vertrages durch die Stadtverordnetenversammlung wird Voraussetzung für einen späteren Satzungsbeschluss des Angebotsbebauungsplans A 41 sein.

Zu 2.:

Entsprechend den Ausführungen zu 1. muss nun der Aufstellungsbeschluss wie im Beschlusstenor aufgeführt geändert werden, da die Zielsetzung jetzt nicht mehr ein vorhabenbezogener Bebauungsplan nach § 12 BauGB mit Durchführungsvertrag ist, sondern ein normaler Bebauungsplan gemäß § 30 BauGB mit ergänzendem städtebaulichem Vertrag.

Hinzu kommt, dass der Geltungsbereich des Bebauungsplans sich durch Hinzukauf von Flächen durch den Investor (Flurstücke Nr. 83, 84, 85, 87 und 88) gegenüber dem ursprünglichen Aufstellungsbeschluss vom 30.09.2008 vergrößert hat.

In weiteren Planungen, wie der Änderung 2.1 des Flächennutzungsplans, wurde dies bereits berücksichtigt, so dass keine weiteren Änderungen übergeordneter Planungen erforderlich sind.

Zu 3.:

Es wird zwar nun ein anderes Verfahren durchgeführt, die inhaltlichen Ziele haben sich jedoch kaum geändert. Da die weitere Bearbeitung als Fortführung des bisherigen Verfahrens unter gleichem Namen und mit gleichen Zielsetzungen erfolgt, muss zunächst eine Abwägung der im Rahmen der ersten Offenlage vom 12.01.2009 bis einschließlich 12.02.2009 eingegangenen Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit erfolgen.

Die im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans A 41 gemäß § 4 (2) BauGB eingegangenen Stellungnahmen wurden zusammengefasst und entsprechend geprüft (**Anlage 1**).

Zu 4.:

Gleiches gilt für die Beteiligung der Öffentlichkeit im Rahmen des § 3 (2) BauGB. Auch hier wurden die eingegangenen Stellungnahmen zusammengefasst und entsprechend geprüft (**Anlage 2**).

Zu 5.:

Damit der Umfang des derzeit geplanten ersten Bauabschnittes gegenüber dem Gesamtbebauungsplan (Angebotsplan) ersichtlich wird, ist ein Lageplan des ersten Bauabschnittes, wie er dem städtebaulichen Vertrag zugrunde gelegt wird, zur Kenntnisnahme beigelegt (Datei, Plan wird zu den Sitzungen ausgehängt), (**Anlage 3**).

Zu 6. und 7.:

Gemäß § 3 (2) BauGB wurden der Entwurf zum Bebauungsplan (**Anlage 4**) und die dazu gehörende Begründung mit Umweltbericht (**Anlage 5**) vollständig überarbeitet. Die erneute öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs und seiner Begründung (2. Offenlage) gemäß § 4a (3) BauGB erfolgt nach vorheriger öffentlicher Bekanntmachung. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden im Rahmen der Offenlage gemäß § 4a (3) i.V.m. § 4 (2) BauGB erneut beteiligt.

Die Dezernentin III:

Brigitte Lindscheid
Stadträtin

Zu den Sitzungen wird aufgehängt:

- Lageplan zum ersten Bauabschnitt
- Entwurf des Bebauungsplans A 41

Vorab werden übersandt:

- 9 Exemplare des Bebauungsplanentwurfs A 41 für die Fraktionen der Stadtverordnetenversammlung

- Akten (z. Hd. des Berichterstatters)

Darmstadt, den 27.08.2012
61.2 zim Nst. 2603