

Magistratsvorlage

Wissenschaftsstadt
Darmstadt



Eingang Magistrats- geschäftsstelle: 26.10.2021	an den Magistrat ☐ zur Kenntnis ☒ zur Beschlussfassung	Beteiligt vor Magistratsbeschlussfassung:
Dezernat 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. 2021/0317 Magistratsbeschluss-Nr.
Produkt-Nr.: 511020 Kostenstelle: 061-001-1000 Kostenträger: 5110-21 Investitionsnummer: Sachkonto:		

Betreff: 17. Änderung des Flächennutzungsplans – Im Fiedlersee – (Aufstellungsbeschluss) & Vorhabenbezogener Bebauungsplan A 45 – Seniorenwohnen Im Fiedlersee – (Aufstellungsbeschluss)

Vorlage vom: 11.10.2021

Beschlussvorschlag:

Aufstellungsbeschluss zur 17. Änderung des Flächennutzungsplans – Im Fiedlersee –

1. Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Wissenschaftsstadt Darmstadt ist für den Teilbereich rund um das Seniorenwohnen Im Fiedlersee (s. Übersichtsplan Begründungsseite) zu ändern (17. Änderung).

Aufstellungsbeschluss zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan A 45 – Seniorenwohnen Im Fiedlersee –

2. Dem mit den städtischen Ämtern abgestimmten Vorhaben- und Erschließungsplan zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan A 45 – Seniorenwohnen Im Fiedlersee – (Anlage 1) sowie den „Allgemeinen Zielen und Zwecken der Planung“ (Anlage 2) wird zugestimmt.

3. Die mit dem Vorhabenträger vereinbarte Grundzustimmung (Anlage 3, datenschutzrelevante Anlage) wird zur Kenntnis genommen.

4. Dem Antrag der Hemsö Germany Invest 10 GmbH auf Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens nach § 12 BauGB vom 06.10.2021 wird zugestimmt.
Für das Grundstück des Seniorenzentrums Fiedlersee, Gemarkung Arheilgen, Flur 18, Flurstück Nr. 232/2 am südöstlichen Ortsrand Arheilgens, südlich der Stadtteilschule Arheilgen, ist ein vorhabenbezogener Bebauungsplan zur teilweisen Änderung des Bebauungsplans A 2.2 – Pflegeheim „Im Fiedlersee“ – aufzustellen, der die Festsetzung einer Gemeinbedarfsfläche – Senioren- und Pflegeeinrichtung vorsieht.

Anlagen:	Anlage 1: Vorhaben- und Erschließungsplan zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan A 45 (Plan ist in Originalgröße in Parlis einsehbar) Anlage 2: Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung Anlage 3: Grundzustimmung zur Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans A 45 - Seniorenwohnen Im Fiedlersee - (datenschutzrelevante Anlage)
-----------------	---

Datenschutzrelevante Anlage: ☒

Folgekosten: ☐ Ja ☒ Nein
--

Beschluss des Magistrats vom

Begründung zur Magistratsvorlage 2021/0317 vom 11.10.2021:

Das Plangebiet des aufzustellenden vorhabenbezogenen Bebauungsplans A 45 liegt im Norden der Wissenschaftsstadt Darmstadt im Stadtteil Arheilgen, am Ende der Straße Im Fiedlersee. Im Westen grenzt das Plangebiet an eine viergeschossige Wohnbebauung an, im Norden schließen sich eine Kita und die Stadtteilschule Arheilgen an; im Osten und Süden liegen öffentliche und private Grün- und Freiflächen.

Für das Vorhabengrundstück Im Fiedlersee 43, Gemarkung Arheilgen, Flur 18, Flurstück Nr. 232/2, gilt der am 21.03.1995 in Kraft getretene Bebauungsplan A 2.2 – Pflegeheim „Im Fiedlersee“ –. Dieser Bebauungsplan setzt für das genannte Grundstück eine Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Pflegeheim fest. Die überbaubare Grundstücksfläche des rechtskräftigen Bebauungsplans lässt auf diesem Grundstück ausschließlich das bereits vorhandene Gebäude zu, welches als Seniorenzentrum genutzt wird. Der Vorhabenträger Hemsö Germany Invest 10 GmbH ist Eigentümer des Vorhabengrundstücks.

Aufgrund des Bedarfs und der steigenden Nachfrage nach Wohnlösungen für Seniorinnen und Senioren plant der Vorhabenträger auf dem ca. 1,5 ha großen Grundstück die Errichtung von drei weiteren Gebäuden für Service Wohnen, ein Gebäude für eine Tagespflege sowie eine Tiefgarage und hat hierfür einen bereits mit den städtischen Ämtern abgestimmten Vorhaben- und Erschließungsplan erarbeitet (s. Anlage 1). Das bestehende Gebäude des Seniorenzentrums Fiedlersee bleibt durch die Planung in seiner Form und Funktion unverändert erhalten. Die geplanten, zusätzlichen Gebäude und Nutzungen sind mit der aktuell festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche des Bebauungsplans A 2.2 nicht zulässig. Um deren Realisierung und den Erhalt des Bestandsgebäudes planungsrechtlich zu sichern und somit auch die Erweiterung an Wohnlösungen für ältere Menschen auszubauen, soll für das Grundstück Gemarkung Arheilgen, Flur 18, Flurstück Nr. 232/2 der vorhabenbezogene Bebauungsplan A 45 – Seniorenwohnen Im Fiedlersee – aufgestellt werden. Der Antrag des Vorhabenträgers über die Einleitung des Bebauungsplanverfahrens wurde gemäß § 12 Abs. 2 S. 1 BauGB am 06.10.2021 auf der Basis des mit der Stadt abgestimmten Vorhaben- und Erschließungsplans gestellt. Der neu aufzustellende vorhabenbezogene Bebauungsplan wird damit für seinen Geltungsbereich den rechtskräftigen Bebauungsplan A 2. 2 ersetzen.

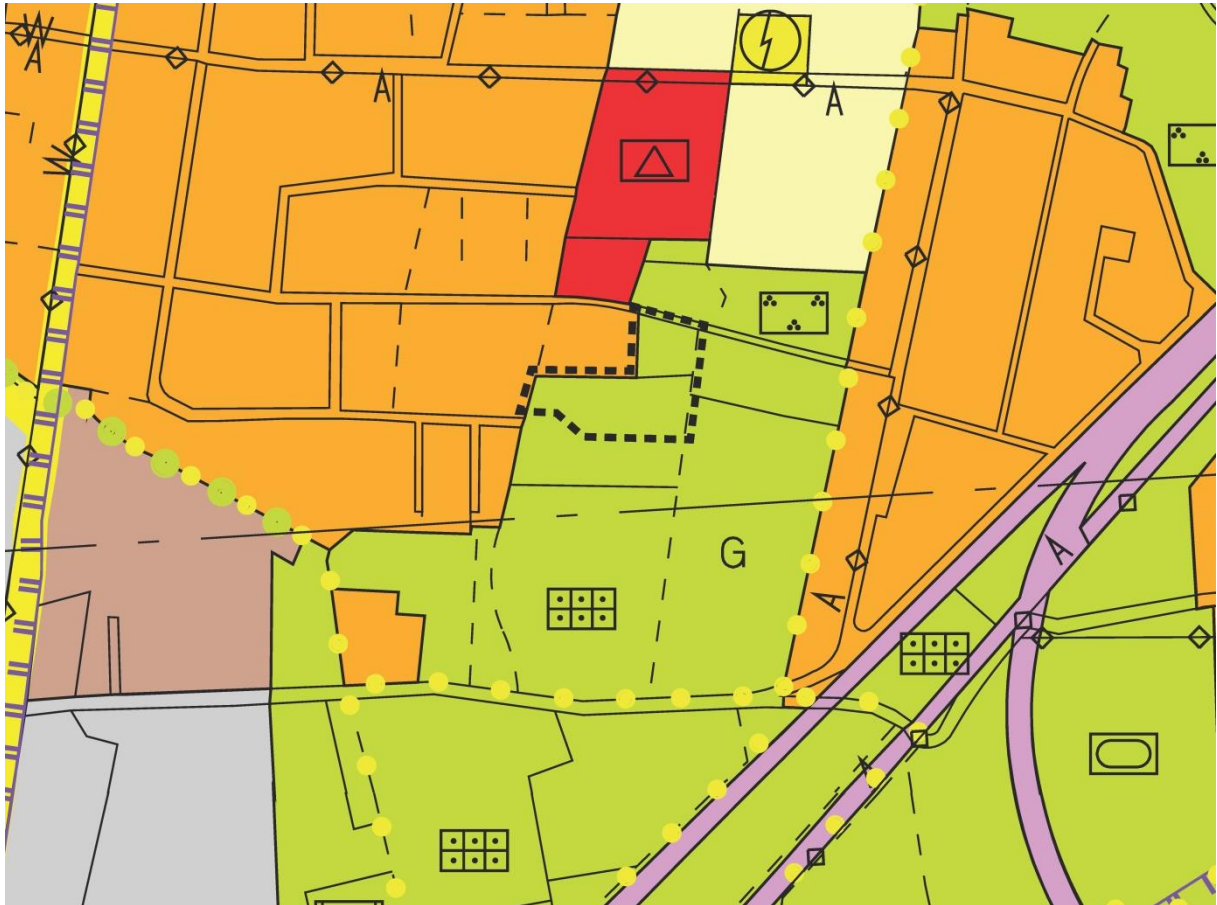
Entsprechende Festsetzungen zur Nutzung der Grundstücksteilflächen sowie zur Nutzung von erneuerbaren Energien sollen im vorhabenbezogenen Bebauungsplan getroffen werden.

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Wissenschaftsstadt Darmstadt ist ein Teil des Plangebietes derzeit als Grünfläche dargestellt. Um die Entwicklung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans A 45 aus dem Flächennutzungsplan zu gewährleisten, ist eine Änderung der Darstellung im Flächennutzungsplan von einer Grünfläche in eine Wohnbaufläche erforderlich.

Die Verfahren zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans A 45 und der 17. Änderung des Flächennutzungsplans werden durch diesen Aufstellungsbeschluss eingeleitet, der nach § 2 Abs. 1 BauGB ortsüblich bekannt zu machen ist. Beide Verfahren werden gemäß § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren durchgeführt.

Zu 1:

Da die Darstellung im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der geplanten Neunutzung nicht entspricht und die Entwicklung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes A 45 aus dem Flächennutzungsplan gemäß § 8 Abs. 2 BauGB somit nicht gegeben ist, muss der Flächennutzungsplan für diesen Bereich geändert werden. Die Darstellung ist von „Grünfläche“ in „Wohnbaufläche“ zu ändern.



Ausschnitt aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan mit Geltungsbereich der 17. Änderung des Flächennutzungsplans – Im Fiedlersee –

Nach Beschluss der Stadtverordnetenversammlung wird der Aufstellungsbeschluss zur 17. Änderung des Flächennutzungsplans – Im Fiedlersee – im Darmstädter Echo öffentlich bekannt gemacht.

Zu 2:

Grundlage und Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist gemäß § 12 Abs. 1 BauGB ein mit der Gemeinde abgestimmter Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP). Der vorliegende VEP (**Anlage 1**), Stand Oktober 2021, wurde mit den betroffenen städtischen Ämtern abgestimmt. Er stellt das Vorhaben und die Erschließung zeichnerisch dar. In den „Allgemeinen Zielen und Zwecken“ (**Anlage 2**) wird die planerische Intention des Vorhabens und die damit einhergehende 17. Änderung des Flächennutzungsplans sowie die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans A 45 näher erläutert.

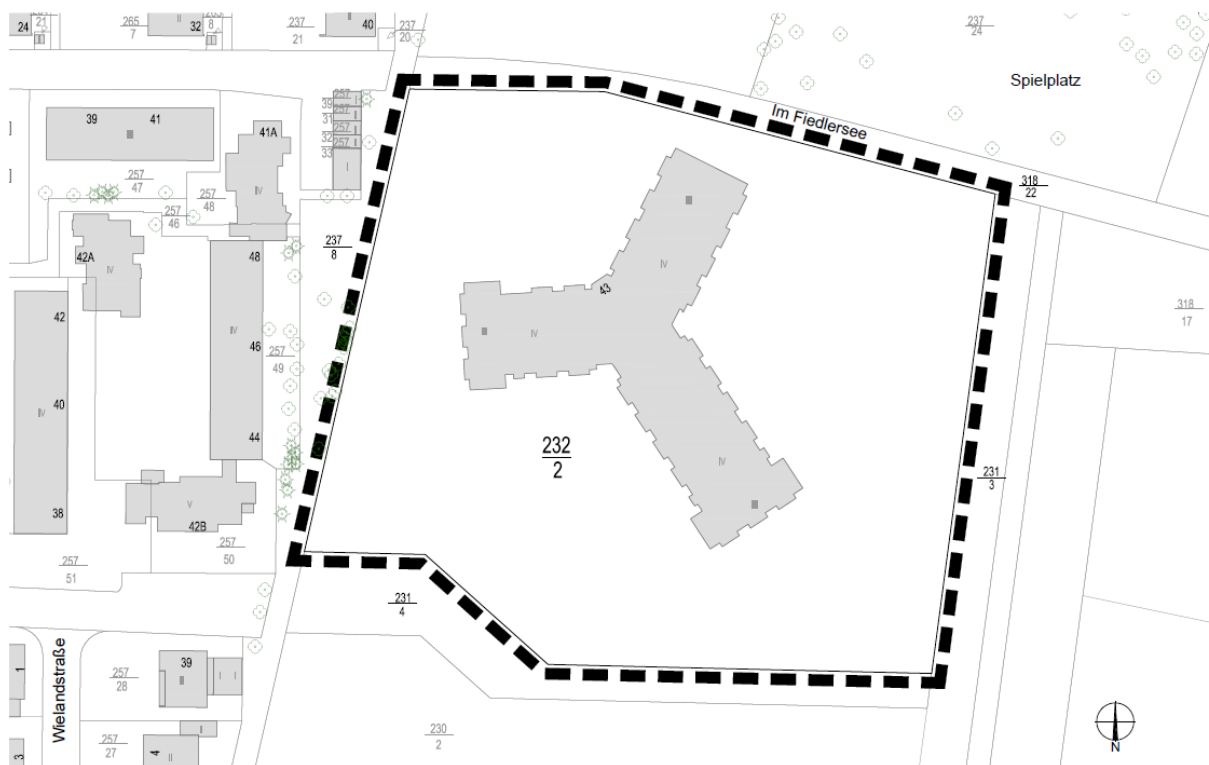
Zu 3:

Der Vorhabenträger Hemsö Germany Invest 10 GmbH hat mit Antrag auf Einleitung des Bebauungsplanverfahrens eine einseitig unterzeichnete „Grundzustimmung“ (**Anlage 3**) eingereicht, in der er sich bereit erklärt alle zur Aufstellung des Verfahrens notwendigen Kosten sowie die Kosten zu Vorbereitungs- und Ordnungsmaßnahmen zu tragen. Dies berücksichtigt auch die Kosten zur Änderung des Flächennutzungsplans.

Zu 4:

Der Vorhabenträger Hemsö Germany Invest 10 GmbH hat gem. § 12 Abs. 2 BauGB einen Antrag auf Einleitung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans für das geplante Vorhaben gestellt. Der Vorhabenträger beabsichtigt das Gebiet, neben dem Bestandsgebäude, mit drei weiteren Gebäuden für Service Wohnen, einem Gebäude für eine Tagespflege sowie einer Tiefgarage zu bebauen.

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans A 45 – Seniorenwohnen Im Fiedlersee – umfasst das Flurstück Nr. 232/2 in der Gemarkung Arheilgen, Flur 18 wie folgt:



Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans A 45 – Seniorenwohnen Im Fiedlersee – (ohne Maßstab)

Nach Beschluss der Stadtverordnetenversammlung wird der Aufstellungsbeschluss zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan A 45 – Seniorenwohnen Im Fiedlersee – im Darmstädter Echo öffentlich bekannt gemacht.

Der Dezernent III:

Michael Kolmer
Stadtrat