

Magistratsvorlage

Wissenschaftsstadt
Darmstadt



Eingang Magistrats- geschäftsstelle: 13.02.2013	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: 66	Ja Nein Internetfähig ☒ ☐	Vorlage-Nr. 2013/0054 Magistratsbeschluss-Nr.
Produkt-Nr.: 511020 Kostenstelle: 061-010-1000 Kostenträger: 5110-21		
Investitionsnummer: Sachkonto:		

Betreff: Teil A: Vorhabenbezogener Bebauungsplan E 44.2 – Steigertsweg/Buntspechtweg/
Thomasstraße – (Änderung des Aufstellungsbeschlusses)
Teil B: Vorhabenbezogener Bebauungsplan E 44.2 – Steigertsweg –
(Satzungsbeschluss)
Teil C: Bebauungsplan E 44.3 – Steigertsweg/Buntspechtweg/Thomasstraße –
(Satzungsbeschluss)
Teil D: Anpassung des Flächennutzungsplans (Berichtigung)

Vorlage vom: 04.02.2013

Beschlussvorschlag:

Teil A: Vorhabenbezogener Bebauungsplan E 44.2 – Steigertsweg/Buntspechtweg/ Thomasstraße – (Änderung des Aufstellungsbeschlusses)

Der Aufstellungsbeschluss zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan E 44.2 - Steigertsweg/
Buntspechtweg/ Thomasstraße – vom 13.09.2012 wird geändert. Der Geltungsbereich wird nunmehr in
zwei Teilbereiche E 44.2 und E 44.3 gegliedert, um eine Abgrenzung des Vorhabenplans zum nördlich
und östlich angrenzenden Plangebiet zu erzielen.

1. Der bisherige Teilbereich 1 des vorhabenbezogenen Bebauungsplans E 44.2 – Steigertsweg/
Buntspechtweg/ Thomasstraße – wird zuzüglich des Fußwegs auf dem Flurstück, Flur 15, Nr. 929/2

als vorhabenbezogener Bebauungsplan E 44.2 – Steigertsweg – weitergeführt.

2. Der bisherige Teilbereich 2 des vorhabenbezogenen Bebauungsplans E 44.2 – Steigertsweg/ Buntspechtweg/ Thomasstraße – wird ohne den Fußweg (Flurstück Flur15 Nr. 929/2) als Bebauungsplan E 44.3 – Steigertsweg/Buntspechtweg/Thomasstraße – weitergeführt.

Teil B: Vorhabenbezogener Bebauungsplan E 44.2 – Steigertsweg – (Satzungsbeschluss)

1. Zum offen gelegten Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans E 44.2 - Steigertsweg/ Buntspechtweg/ Thomasstraße – gingen im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB die in Anlage A zusammengefassten Stellungnahmen ein.

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

2. Zum offen gelegten Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans E 44.2 - Steigertsweg/ Buntspechtweg/ Thomasstraße – gingen im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (2) BauGB die in Anlage B zusammengefassten Stellungnahmen ein.

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

3. Der als Voraussetzung für den Satzungsbeschluss zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan E 44.2 abgeschlossene Durchführungsvertrag (**Anlage C, datenschutzrelevante Anlage**) mit Vorhaben- und Erschließungsplan und abgeschlossenem Erschließungsvertrag wird zur Kenntnis genommen.
4. Dem vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan E 44.2 – Steigertsweg – (**Anlage D**) mit Vorhaben- und Erschließungsplan (als Anlage zum Durchführungsvertrag) und der dazugehörigen Begründung (**Anlage E**), 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 vorhabenbezogene Bebauungsplan E 44.2 – Steigertsweg –, für das Gebiet nördlich des Steigertsweges begrenzt durch die östlichen Grenzen der Grundstücke östlich der Heinrich-Delp-Straße im Westen, den westlichen Grundstücksgrenzen der Grundstücke am Buntspechtweg im Osten und den südlichen Grenzen der Grundstücke südlich der Thomasstraße im Norden, wird mit seiner Begründung und dem Vorhaben- und Erschließungsplan (dieser ist Anlage zum Durchführungsvertrag) zur Satzung beschlossen.

Teil C: Bebauungsplan E 44.3 – Steigertsweg/ Buntspechtweg/ Thomasstraße – (Satzungsbeschluss)

1. Zum offen gelegten Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans E 44.2 - Steigertsweg/ Buntspechtweg/ Thomasstraße – gingen im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB zum Teilbereich 2, jetzt Bebauungsplan E 44.3, keine Stellungnahmen ein.
2. Dem vorliegenden Bebauungsplan E 44.3 – Steigertsweg/Buntspechtweg/Thomasstraße – (**Anlage F**) und der dazugehörigen Begründung (**Anlage G**) wird zugestimmt.
3. Der Bebauungsplan E 44.3 – Steigertsweg/Buntspechtweg/Thomasstraße – für das Gebiet westlich des Buntspechtwegs zwischen dem Steigertsweg im Süden, der Thomasstraße im Norden und des Gebiets des vorhabenbezogenen Bebauungsplans E 44.2 wird mit seiner Begründung zur Satzung beschlossen.

Teil D: Anpassung des Flächennutzungsplans (Berichtigung)

Die Berichtigung des Flächennutzungsplans gemäß § 13a (2) Nr. 2 BauGB für den Bereich Steigertsweg/Buntspechtweg/Thomasstraße (**Anlage H**) wird zur Kenntnis genommen.

Hinweis:

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

städtisches Eigentum überführt werden soll.

Anlagen:

- Anlage A:** Prüfung der Stellungnahmen der TÖB zum Bebauungsplanentwurf E 44.2
- Anlage B:** Prüfung der Stellungnahmen der Öffentlichkeit zum Bebauungsplan E 44.2 (datenschutzrel. Anlage)
- Anlage C:** Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan E 44.2 (datenschutzrel. Anlage)
- Anlage D:** Vorhabenbezogener Bebauungsplan E 44.2 (wird zu den Sitzungen aufgehängt/ausgelegt)
- Anlage E:** Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan E 44.2
- Anlage F:** Bebauungsplan E 44.3 (wird zu den Sitzungen aufgehängt/ausgelegt)
- Anlage G:** Begründung zum Bebauungsplan E 44.3
- Anlage H:** Anpassung des Flächennutzungsplans (Berichtigung)

Datenschutzrelevante Anlage: ☒

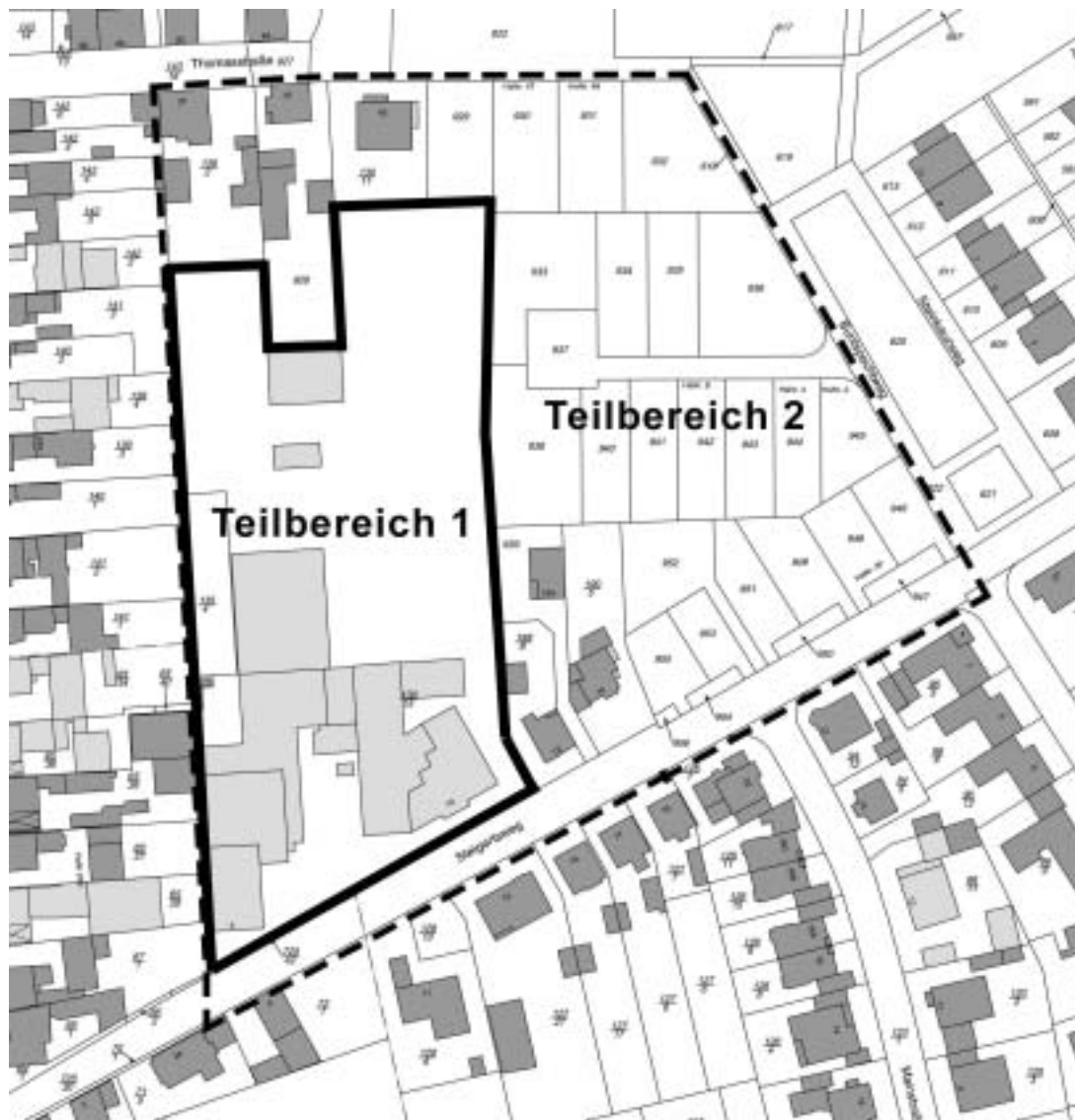
Folgekosten: ☒ Ja (s. Hinweis oben) ☐ Nein

Beschluss des Magistrats vom

Begründung zur Magistratsvorlage vom 04.02.2013

Mit Beschluss vom 13.09.2012, öffentlich bekannt gemacht im Darmstädter Echo vom 20.09.2012, hat die Stadtverordnetenversammlung dem Aufstellungsbeschluss für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan E 44.2 - Steigertsweg/Buntspechtweg/Thomasstraße –, zur teilweisen Änderung der Bebauungspläne E 44 und E 44.1, zugestimmt.

Mit diesem sollte die planungsrechtliche Grundlage für die Realisierung einer Wohnbebauung auf einem Teilgebiet des Geltungsbereichs, nämlich dem Gelände der stillgelegten Maschinenfabrik Press (Teilbereich 1), geschaffen werden. Für den zweiten Teilbereich (Teilbereich 2) sind Änderungen der Festsetzungen der Bebauungspläne E 44 und E 44.1 zur Anpassung an die geänderte Situation erforderlich.



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

Teil A: Vorhabenbezogener Bebauungsplan E 44.2 – Steigertsweg – (Änderung des Aufstellungsbeschlusses)

Das Bebauungsplanverfahren zum bisherigen vorhabenbezogenen Bebauungsplan E 44.2 - Steigertsweg/ Buntspechtweg/ Thomasstraße – wird aus rechtlichen Gründen nun in zwei Verfahren zur besseren Abgrenzung des Vorhabenplans (Teilbereich 1) und des nördlich und östlich angrenzenden Plangebiets (Teilbereich 2), geteilt.

Beabsichtigt war im bisherigen Verfahren für den Teilbereich 1 eine neue Wohnbebauung und für den Teilbereich 2 eine Änderung der Festsetzungen der Art der baulichen Nutzung im Bebauungsplan E 44 von Mischgebiet zu Allgemeinem Wohngebiet, da das Mischgebiet in diesem Bereich einen Puffer zwischen dem Wohngebiet E 44 und der Maschinenfabrik Press darstellte. Mischgebiete haben einen Anteil von gewerblicher Nutzung von 50%. Durch die Umwandlung des Pressgeländes in ein Wohngebiet ist dieser Anteil nicht mehr erreichbar, so dass ausgelöst durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan im Teilbereich 1 der Teilbereich 2 zeitgleich nur in seiner baulichen Nutzung zu ändern ist.

Gemäß § 12 Abs. 4 BauGB können einzelne Flächen außerhalb des Bereichs des Vorhaben- und Erschließungsplans in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan einbezogen werden. Nach neuerer Rechtsprechung ist diese zunächst geplante Einbeziehung jedoch nur zulässig, wenn sie dem Vorhaben dient. Dies ist hier nicht der Fall. Die Änderungen im Teilbereich 2 stellen rechtlich eine eigenständige Planung dar und können daher nicht im Rahmen des Vorhaben- und Erschließungsplans für Teilbereich 1 erfolgen. Darum erfolgt nun eine Abtrennung der beiden Teilbereiche in zwei eigenständige Bebauungsplanverfahren, die jedoch inhaltlich keine relevanten Änderungen gegenüber der Offenlage erfahren.

Für die beiden Bebauungspläne (siehe Abb.: neuer Geltungsbereich), vorhabenbezogener Bebauungsplan E 44.2 und Bebauungsplan E 44.3, wird das Verfahren unter Zugrundelegung des bis zur Offenlage gemeinsam geführten Verfahrens ohne erneute Offenlage, getrennt fortgesetzt. Die Vorgehensweise ist mit dem Rechtsamt abgestimmt.

Der Aufstellungsbeschluss zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan E 44.2 – Steigertsweg/Buntspechtweg/Thomasstraße – vom 13.09.2012 wird geändert.

Zu 1.:

Der bisherige Teilbereich 1 des vorhabenbezogenen Bebauungsplans E 44.2 – Steigertsweg/ Buntspechtweg/ Thomasstraße – wird als vorhabenbezogener Bebauungsplan E 44.2 – Steigertsweg – für das Gebiet nördlich des Steigertswegs im Westen begrenzt durch die östliche Grenzen der Grundstücke östlich der Heinrich-Delp-Straße, die westlichen Grenzen der Grundstücke am Buntspechtweg im Osten und den südlichen Grenzen der Grundstücke südlich der Thomasstraße im Norden, weitergeführt (s. Abb. 1 nächste Seite).

Zu 2.:

Der bisherige Teilbereich 2, vermindert um den Fußweg zur Thomasstraße, wird als Bebauungsplan E 44.3 – Steigertsweg/Buntspechtweg/Thomasstraße – weitergeführt (s. Abb. 2 nächste Seite).

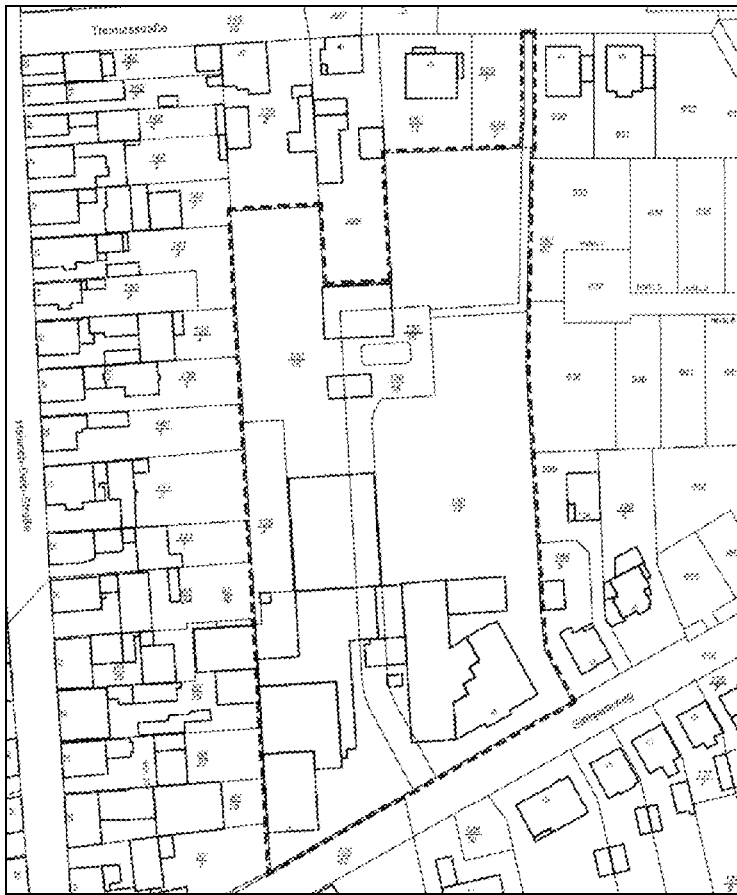


Abb. 1: Neuer Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans E 44.2 (o. Maßstab)



Abb. 2: Neuer Geltungsbereich des Bebauungsplans E 44.3

(ohne Maßstab)

Teil B: Vorhabenbezogener Bebauungsplan E 44.2 - Steigertsweg – (Satzungsbeschluss)

Zu 1.:

In **Anlage A** wurden die im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB eingegangenen Stellungnahmen zum Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans E 44.2 zusammengefasst und entsprechend geprüft. Die Stellungnahmen beziehen sich inhaltlich ausschließlich auf den Teilbereich 1, dem Plangebiet des Vorhabens, und werden im weiteren Verfahren im vorhabenbezogenen Bebauungsplan E 44.2 – Steigertsweg – berücksichtigt.

Zu 2.:

Im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (2) BauGB gingen die in **Anlage B (datenschutzrelevante Anlage)** zusammengefassten und geprüften Stellungnahmen ein. Auch hierbei handelt es sich ausschließlich um Stellungnahmen zum Teilbereich 1, dem Plangebiet des Vorhabens. Ihre Berücksichtigung erfolgt daher im weiteren Verfahren zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan E 44.2 –Steigertsweg –.

Zu 3.:

Mit dem vorliegenden, abgeschlossenen Durchführungsvertrag (**Anlage C, datenschutzrelevante Anlage**) mit Erschließungsvertrag verpflichtet sich der Vorhabenträger, das Vorhaben und die Erschließung innerhalb bestimmter Fristen durchzuführen und die Planungs-, Vorbereitungs- und Ausführungskosten hierfür zu tragen.

Der Durchführungsvertrag ist gemäß § 12 (1) Satz 1 BauGB vor dem Satzungsbeschluss abzuschließen und wird erst mit Rechtskraft des vorhabenbezogenen Bebauungsplans E 44.2 oder mit erteilter Baugenehmigung nach § 33 BauGB wirksam.

Zu 4. und 5.:

Der vorliegende vorhabenbezogene Bebauungsplan E 44.2 – Steigertsweg – mit Stand vom 28.01.2013 (**Anlage D**) ist mit seiner Begründung vom 28.01.2013 (**Anlage E**) gemäß § 10 (1) BauGB als Satzung zu beschließen.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan E 44.2 wird anschließend durch öffentliche Bekanntmachung in Kraft gesetzt.

Teil C: Bebauungsplan E 44.3 – Steigertsweg/ Buntspechtweg/ Thomasstraße – (Satzungsbeschluss)

Zu 1.:

Zum offen gelegten Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans E 44.2 – Steigertsweg/ Buntspechtweg/Thomasstraße – hier Teilbereich 2, gingen im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB und der Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 4 (3) BauGB zum Teilbereich 2, dem neuen Bebauungsplan E 44.3, keine Stellungnahmen ein.

Zu 2 und 3.:

Der vorliegende Bebauungsplans E 44.3 – Steigertsweg/Buntspechtweg/Thomasstraße –, mit Stand vom 29.01.2013 (**Anlage F**), zur teilweisen Änderung der Bebauungspläne E 44 und E 44.1 ist mit seiner Begründung vom 29.01.2013 (**Anlage G**) gemäß § 10 (1) BauGB als Satzung zu beschließen.

Der Bebauungsplan E 44.3 wird anschließend durch öffentliche Bekanntmachung in Kraft gesetzt.

Teil D: Anpassung des Flächennutzungsplans (Berichtigung)

Der seit dem 01.04.2006 wirksame Flächennutzungsplan der Wissenschaftsstadt Darmstadt weist den Bereich Steigertsweg/Buntspechtweg/Thomasstraße, als „Gemischte Baufläche“ aus. Dieser Bereich ist identisch mit dem Plangebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplans E 44.2 und des Bebauungsplans E 44.3, in denen die gesamte Fläche als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen wird. Daher ist die Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan gemäß § 8 Abs. 2 BauGB nicht gewährleistet.



Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan (ohne Maßstab)

Der Flächennutzungsplan ist gem. § 13a Abs. 2 BauGB im Wege der Berichtigung anzupassen. Daher wird die Darstellung des Flächennutzungsplanes, der den Bereich Steigertsweg/Buntspechtweg/Thomasstraße als „Gemischte Baufläche“ darstellt, in „Wohnbaufläche“ (**Anlage H**) im Rahmen der Berichtigung geändert.

Ein sonst notwendiges Änderungsverfahren des Flächennutzungsplans entfällt bei Anwendung des § 13a BauGB. Bei der Berichtigung des Flächennutzungsplans als rein redaktioneller Vorgang finden die Vorschriften über die Aufstellung und Änderung von Bauleitplänen keine Anwendung.

Die Dezernentin III:

Brigitte Lindscheid
Stadträtin

Vorab werden übersandt:

- Je 9 Exemplare des vorhabenbezogenen Bebauungsplans E 44.2 und des Bebauungsplans E 44.3 für die Fraktionen der Stadtverordnetenversammlung
- Akten z. Hd. des Berichterstatters

Darmstadt, 04.02.2013
61.2 ha Nst. 2112