

Magistratsvorlage

Wissenschaftsstadt
Darmstadt



Eingang Magistrats- geschäftsstelle: 25.03.2015	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. 2015/0086 Magistratsbeschluss-Nr.
Produkt-Nr.: 5110020 Kostenstelle: 061-010-1000 Kostenträger: 5110-21		
Investitionsnummer: Sachkonto:		

Betreff: Vorhabenbezogener Bebauungsplan W 55 - Oppenheimer Straße - (Änderung des Aufstellungsbeschlusses und erneuter Offenlagebeschluss)

Vorlage vom: 05.03.2015

Beschlussvorschlag:

Geänderter Aufstellungsbeschluss

1. Der Aufstellungsbeschluss zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan W 55 – Oppenheimer Straße – vom 18.12.2012 wird geändert. Der Geltungsbereich wird im Norden, zwecks Erhalts des Gehölzbestandes, um eine Teilfläche des Flurstücks 233/40 in Flur 19 (ehemalige Liegenschaft Oppenheimer Straße 7) verkleinert.

Dem geänderten Aufstellungsbeschluss wird zugestimmt.

Erneuter Offenlagebeschluss:

2. Zum offen gelegten Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans W 55 – Oppenheimer Straße – gingen im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (3) BauGB die in Anlage 1 zusammengefassten

Stellungnahmen ein.

Über die eingegangenen Stellungnahmen wird im Sinne der jeweiligen Prüfung (**Anlage 1**) entschieden.

3. Zum offen gelegten Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans W 55 – Oppenheimer Straße – 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, datenschutzrel. Anlage**) entschieden.

4. Dem geänderten Vorhaben- und Erschließungsplan (**Anlage 3**) zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan W 55 – Oppenheimer Straße – wird zugestimmt.
5. Dem gegenüber der ersten Offenlage geänderten Entwurf zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan W 55 – Oppenheimer Straße – mit Vorhaben- und Erschließungsplan, der zugehörigen Begründung (**Anlage 4**) und der im Plan enthaltenen Satzung über die Gestaltung baulicher Anlagen wird zugestimmt.
6. Der Entwurf zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan W 55 – Oppenheimer Straße – für das Gebiet an der Oppenheimer Straße, Gemarkung Darmstadt, Flur 19 auf dem Teilflurstück Nr. 233/40 (ca. 2.100 m²), im Norden begrenzt durch die Restfläche des Flurstücks Nr. 233/40 mit dem Gehölzbestand, im Süden begrenzt durch die Bebauung Moltkestraße 39-45 (Flurstück Nr. 233/41) und im Westen begrenzt durch die östlichen Grundstücksgrenzen der Grundstücke Wormser Straße 26–36, ist mit dem Vorhaben- und Erschließungsplan und der zugehörigen Begründung gemäß § 4a (3) BauGB erneut öffentlich auszulegen.

Anlagen: Anlage 1: Prüfung der Stellungnahmen der TÖB zum Bebauungsplanentwurf W 55
Anlage 2: Prüfung der Stellungnahmen der Öffentlichkeit zum Bebauungsplanentwurf W 55 (datenschutzrel. Anlage)
Anlage 3: Vorhaben- und Erschließungsplan zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan W 55
Anlage 4: Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplanentwurf W 55

Entwurf zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan W 55 (wird zu den Sitzungen aufgehängt / ausgelegt)

Datenschutzrelevante Anlage: ☒

Folgekosten: ☐ Ja ☒ Nein

Beschluss des Magistrats vom

Begründung zur Magistratsvorlage 2015/0086 vom 05.03.2015:

Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan W 55 wird die planungsrechtliche Voraussetzung für eine Neubebauung mit Reihen- und Doppelhäusern an der Oppenheimer Straße geschaffen.

Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung am 18.12.2012 dem Antrag der bauverein AG entsprochen und die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans beschlossen. Dieser Beschluss wurde im Darmstädter Echo am 27.12.2012 öffentlich bekannt gemacht.

Nach dem Offenlagebeschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 05.11.2013 erfolgte die Offenlage nach öffentlicher Bekanntmachung im Darmstädter Echo am 11.11.2013 in der Zeit vom 19.11.2013 bis einschließlich 19.12.2013. Die Träger öffentlicher Belange wurden am 11.11.2013 gemäß § 3 (2) BauGB über die Offenlage informiert und gemäß § 4 (2) BauGB um Stellungnahme gebeten.

Durch das von der Unteren Naturschutzbehörde geforderte aktuelle artenschutzrechtliche Gutachten, welches im April/Mai 2014 durchgeführt wurde, kam es aufgrund artenschutzrechtlicher Bestimmungen zu einer Reduzierung des Geltungsbereichs im Norden. Die notwendige Umplanung betrifft den Wegfall von neun Wohneinheiten und der Stellplatzanlage im Norden, sowie die Erweiterung um zwei Stellplätze der südlichen Stellplatzanlage.

Der geänderte Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans W 55 - Oppenheimer Straße - auf Grundlage des geänderten Vorhaben- und Erschließungsplans liegt nun vor.

Die Änderung macht eine erneute Offenlage erforderlich.

Derzeitiger Vorhabenträger ist die bauverein AG. Grundstückseigentümerin ist die bauverein AG, Erbbauberechtigte ist derzeit die BVD Immobilien GmbH&Co. Postsiedlung KG, die eine Tochterfirma der bauverein AG ist.

Die bauverein AG beabsichtigt nach Schaffung des Baurechts die Veräußerung des Grundstücks und die Übergabe des Vorhabens an die GWH Wohnungsgesellschaft mbH Hessen, die das Vorhaben realisieren möchte. Eine nach § 12 Abs. 5 erforderliche Zustimmung der Gemeinde zum Vorhabenträgerwechsel kann im Rahmen des Satzungsbeschlusses oder anschließend erfolgen. Die bereits bestehenden Absichten des späteren Verkaufs bedingen, dass ein Teil der Planunterlagen (Vorhaben- und Erschließungsplan sowie Vorhabenbeschreibung) bereits von der GWH erstellt wurde, Vorhabenträger ist aber bis auf Weiteres die bauverein AG.

Zu 1.:

Der bisherige Geltungsbereich wird um den nördlichen Teilbereich des Flurstücks 233/40 in Flur 19 um eine Fläche von ca. 2.100 m² reduziert. Auf dieser Grundstücksfläche befindet sich ein größerer alter Baumbestand, dessen Verlust als Lebensraum kritisch in zahlreichen Stellungnahmen zur Offenlage erwähnt wurde. Gleichfalls verlangte die Untere Naturschutzbehörde ein aktuelles artenschutzrechtliches Gutachten, in Ergänzung zu der im Frühjahr/Sommer 2006 für die gesamte Postsiedlung durchgeführten artenschutzrechtlichen Stellungnahme (Fachbüro für Faunistik und Ökologie, Kurt Möbus, Neu-Anspach).

Der aktuelle artenschutzrechtliche Fachbeitrag (Ökologisches Planungsbüro Dr. Fritz vom 20.11.2014), mit im April/Mai 2014 durchgeführten Erhebungen durch Absuchen des Planungsgebiets auf Vorkommen von besonders geschützten Arten, kam zu dem Ergebnis, das Planungsgebiets im Norden zu reduzieren. Die Überprüfung nach Umplanung erfolgte im Oktober/November 2014.

Der bisherige Geltungsbereich (s. Abb. 1) wird um eine Teilfläche (ca. 2.100 m²) des Flurstücks Nr. 233/40 verkleinert, um den artenschutzrechtlichen Bestimmungen gerecht zu werden. Somit verringert sich der Geltungsbereich um ca. 2.100 m² auf eine Fläche von ca. 5.000 m² (s. Abb. 2: neuer Geltungsbereich).

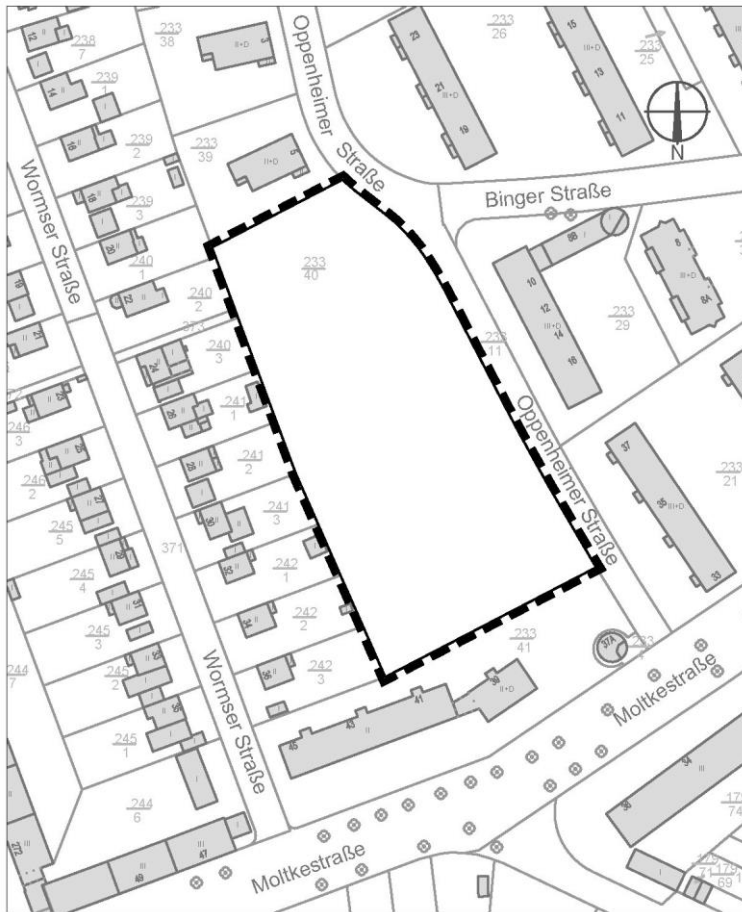


Abb. 1:
Bisheriger Geltungsbereich des
vorhabenbezogenen
Bebauungsplans W 55
(ohne Maßstab)

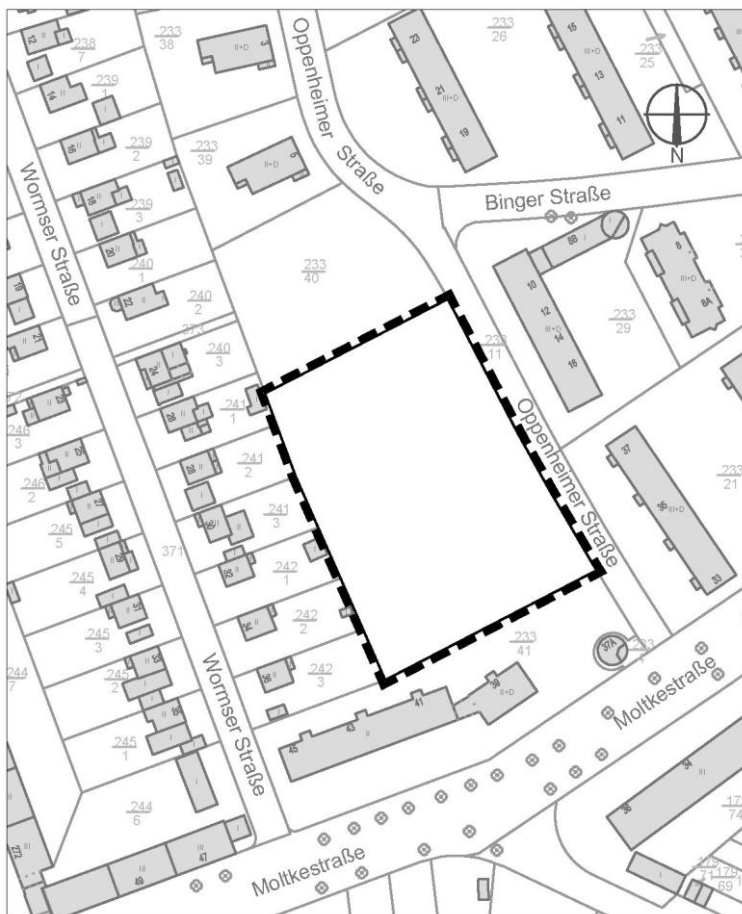


Abb. 2:
Neuer Geltungsbereich des
vorhabenbezogenen
Bebauungsplans W 55
(ohne Maßstab)

Zu 2.:

In **Anlage 1** wurden die im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB eingegangenen Stellungnahmen zum Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans W 55 zusammengefasst und entsprechend geprüft.

Zu 3.:

Die im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit eingegangenen Stellungnahmen zum Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans W 55 wurden in **Anlage 2** zusammengefasst und entsprechend geprüft.

Zu 4.:

Der vorliegende Vorhaben- und Erschließungsplan (**Anlage 3**) wurde aufgrund der zur Offenlage eingegangenen Stellungnahmen und des artenschutzrechtlichen Fachbeitrags (Ökologisches Planungsbüro Dr. Fritz) geändert. Er stellt das, um den nördlichen Bereich mit ursprünglich neun Wohneinheiten und einer Stellplatzanlage, reduzierte Vorhaben zeichnerisch dar und wird durch die Vorhabenbeschreibung ergänzt.

Zu 5. und 6.:

Der gegenüber der ersten Offenlage geänderte Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans W 55 – Oppenheimer Straße – und die dazugehörige Begründung liegen vor.

Die erneute öffentliche Auslegung gem. § 4a (3) des vorhabenbezogenen Bebauungsplanentwurfs W 55 (siehe Datei) mit Vorhaben- und Erschließungsplan (**Anlage 3**) und der zugehörigen Begründung (**Anlage 4**) erfolgt nach vorheriger öffentlicher Bekanntmachung im Darmstädter Echo.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden werden gemäß § 4a (3) BauGB parallel erneut beteiligt.

Die Dezernentin III:

Cornelia Zuschke
Stadträtin

Vorab werden übersandt:

- 9 Exemplare des vorhabenbezogenen Bebauungsplanentwurfs W 55 für die Fraktionen der Stadtverordnetenversammlung

Darmstadt, 05.03.2015
61.2 ha Nst. 2112