

Magistratsvorlage

Wissenschaftsstadt
Darmstadt



Eingang Magistrats- geschäftsstelle: 11.11.2015	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 ☒ ☐	Grünflächenamt ☐ OBW bei abschl. Beschlussfassung Magistrat
Verteiler: I, II, III, 67, 61	 Internetfähig Ja Nein ☒ ☐	Vorlage-Nr. 2015/0497 Magistratsbeschluss-Nr.
Produkt-Nr.: 511020 Kostenstelle: 061-010-1000 Kostenträger: 5110-21 Investitionsnummer: Sachkonto:		

Betreff: Bebauungsplan O 30 - Sportpark Böllenfalltor - (Änderung Aufstellungsbeschluss und Offenlagebeschluss)

Vorlage vom: 05.11.2015

Beschlussvorschlag:

1. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans O 30 – Sportpark Böllenfalltor – wird gegenüber dem Aufstellungsbeschluss vom 25.06.2015 (siehe Abb. 1) geändert, wie in der Begründungsseite dargestellt (siehe Abb. 2: neuer Geltungsbereich). Der Bebauungsplan O 30 ist gemäß § 30 BauGB aufzustellen. Der neue Geltungsbereich wird begrenzt im Westen durch die Nieder-Ramstädter Straße mit Ausnahme des Tankstellengrundstücks, im Norden durch die südlichen Grenzen der Bebauung an der Kekuléstraße und die Sportflächen der TU Darmstadt sowie den Lichtwiesenweg und den Kletterwald, im Osten durch den TU-Campus und den Böllenfalltorweg sowie im Süden durch die südliche Grenze der Tennisoase und die Nordseite der Traisaer Straße

Die Zielsetzung des Bebauungsplans O 30 – Sportpark Böllenfalltor –, konkretisiert in den Allgemeinen Zielen und Zwecken der Planung zum Bebauungsplan O 30 – Sportpark

Böllenfalltor – , bleibt unverändert erhalten.

2. Zum offen gelegten Vorentwurf und den Allgemeinen Zielen und Zwecken der Planung zum Bebauungsplan O 30 – Sportpark Böllenfalltor – gingen im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB die in Anlage 1 zusammengefassten Stellungnahmen ein.
Die Stellungnahmen und deren Prüfung (**Anlage 1**) werden zur Kenntnis genommen. Sie stellen eine vorläufige Abwägungstabelle dar. Die endgültige Abwägung erfolgt im Rahmen des Satzungsbeschlusses.
3. Im Rahmen der frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB gingen zum offen gelegten Vorentwurf und den Allgemeinen Zielen und Zwecken der Planung zum Bebauungsplan O 30 – Sportpark Böllenfalltor – die in Anlage 2 zusammengefassten Stellungnahmen ein.
Die Stellungnahmen und deren Prüfung (**Anlage 2, datenschutzrelevante Anlage**) werden zur Kenntnis genommen. Sie stellen eine vorläufige Abwägungstabelle dar. Die endgültige Abwägung erfolgt im Rahmen des Satzungsbeschlusses.
4. Dem erarbeiteten Entwurf zum Bebauungsplan O 30 – Sportpark Böllenfalltor – (**wird zu den Sitzungen aufgehängt**), der dazugehörigen Begründung mit Umweltbericht (**Anlage 3**) und den im Plan enthaltenen Satzungen über die Gestaltung baulicher Anlagen sowie zur Schaffung von Anlagen zum Sammeln oder Verwenden von Niederschlagswasser wird zugestimmt.
5. Der vorliegende Entwurf zum Bebauungsplan O 30 – Sportpark Böllenfalltor – für das Gebiet ist mit der dazugehörigen Begründung mit Umweltbericht gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden gemäß § 4 Abs 2 BauGB beteiligt.
6. Planungsbeschleunigung: Hält die Verwaltung Ergänzungen oder Veränderungen des ausgelegten Plans für erforderlich und ist aus diesem Grunde ein Verfahren gem. § 4a Abs. 3 BauGB geboten, so ist sie ermächtigt, dies in eigener Zuständigkeit durchzuführen. Voraussetzung hierfür ist, dass sich durch die Änderungen keine erheblichen und/oder nachhaltigen Beeinträchtigungen für die betroffene Öffentlichkeit, die Umwelt oder sonstige Belange ergeben. Die Stadtverordnetenversammlung ist umgehend mündlich oder schriftlich hierüber zu unterrichten. Dabei ist Aufschluss über die vorgenommenen Änderungen, deren Gründe und deren Auswirkungen zu geben.

Hinweis:

Folgekosten werden entstehen bspw. für die Realisierung der mit der Planung verbundenen Konzepte (Anwohnerschutzkonzept, Verkehrskonzept, Sicherheitskonzept, Parkraumbewirtschaftung, Mobilitätskonzept, Shuttlebusse, etc.) sowie für die eigentliche Baumaßnahme des Stadionumbaus selbst. Diese Kosten werden den entsprechenden Kostenträgern zugeordnet und sind nicht Gegenstand der Bauleitplanung. Die Kostentragung wird in städtebaulichen Verträgen zwischen Stadt, DSG und TU geregelt.

Anlagen:	Anlage 1: Vorläufige Prüfung der Stellungnahmen der TÖB zu den Allgemeinen Zielen und Zwecken der Planung des Bebauungsplans O 30 Anlage 2: Vorläufige Prüfung der Stellungnahmen der Öffentlichkeit zu den Allgemeinen Zielen und Zwecken der Planung des Bebauungsplans O 30 Anlage 3: Begründung mit Umweltbericht und Alternativenprüfung zum Bebauungsplanentwurf O 30
-----------------	---

Anlage 4: Bebauungsplanentwurf O 30 - Sportpark Böllenfalltor - (wird zu den Sitzungen aufgehängt)

Datenschutzrelevante Anlage: ☒

Folgekosten: ☐ Ja ☐ Nein (siehe Hinweis im Bechlusstenor)

Beschluss des Magistrats vom

Begründung zur Magistratsvorlage 2015/0497 vom 05.11.2015:

Die Stadtverordnetenversammlung hat am 25.06.2015 einen Aufstellungsbeschluss zur Einleitung des Bebauungsplanverfahrens O 30 – Sportpark Böllenfalltor – gefasst, mit der Zielsetzung der Neuordnung des Stadionumfelds und der planungsrechtlichen Sicherung des Stadionumbaus. Dieser Aufstellungsbeschluss wurde am 02.07.2015 im Darmstädter Echo öffentlich bekannt gemacht.

Der Magistrat hat am 27.05.2015 die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB beschlossen. Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit über die Allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung wurde nach der Bekanntmachung im Darmstädter Echo vom 02.06.2015 im Zeitraum vom 03.06.2015 bis zum 03.07.2015 in Form einer öffentlichen Auslegung der Planungsunterlagen durchgeführt.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden am 28.05.2015 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB von dem Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan O 30 – Sportpark Böllenfalltor – und den Allgemeinen Zielen und Zwecken der Planung sowie dem Vorentwurf zum Bebauungsplan schriftlich unterrichtet. Zeitgleich wurden die Nachbargemeinden nach § 2 Abs. 2 BauGB beteiligt.

Die eingegangenen Stellungnahmen wurden nach sorgfältiger Prüfung bei der Konkretisierung der Planung zum vorliegenden Bebauungsplanentwurf O 30 – Sportpark Böllenfalltor – berücksichtigt/nicht berücksichtigt (siehe zu. 2. und 3.).

Zu 1.:

Der Geltungsbereich des Aufstellungsbeschlusses zum Bebauungsplan O 30 – Sportpark Böllenfalltor - vom 25.06.2015 für das Gebiet des Sportparks Böllenfalltor zwischen der Nieder-Ramstädter Straße, den Sportflächen der Technischen Universität Darmstadt, dem Böllenfalltorweg und der Traisaer Straße muss angepasst werden.

Der bisherige Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst die Flächen des Merck-Stadions am Böllenfalltor, sowie die Flächen des Tennis und Eissport-Clubs (TEC). Darüber hinaus gehören die Tennisplätze der „Sportoase“ sowie der öffentliche Parkplatz an der Nieder-Ramstädter-Straße zu dem Umgriff. Im Norden grenzt das bisherige Plangebiet an die Sportflächen der Technischen Universität Darmstadt, im Osten dient der Böllenfalltorweg als Abgrenzung, im Süden wird der Geltungsbereich durch die Traisaer Straße und die südlich gelegene Tennisanlage gebildet, im Westen bildet die Nieder-Ramstädter-Straße die Gebietsgrenze. Die Tankstelle an der Nieder-Ramstädter-Straße ist nicht im Geltungsbereich enthalten.

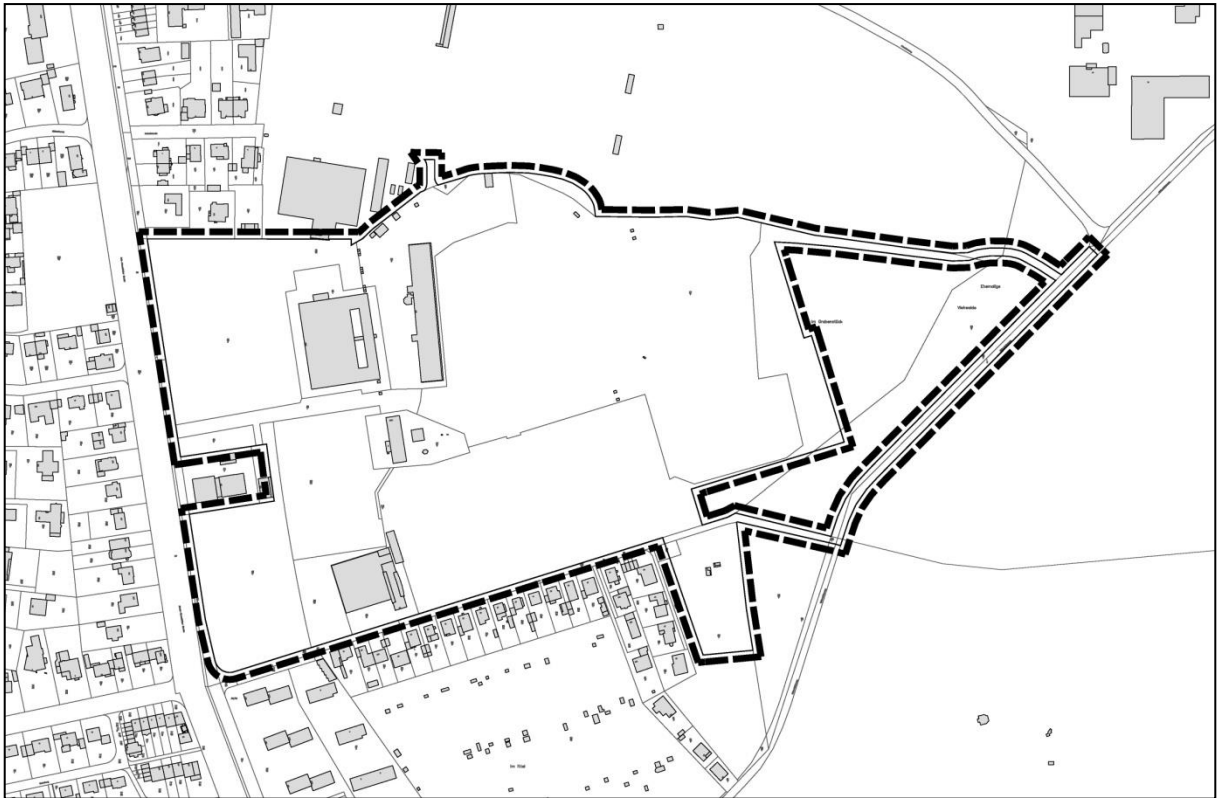


Abb.1: Bisheriger Geltungsbereich des Bebauungsplans O 30 – Sportpark Böllenfalltor – Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 25.06.2015 (V.-Nr. 2014/0189) (ohne Maßstab)

Aufgrund der inhaltlichen Entwicklung der Planung seit dem Aufstellungsbeschluss sind Änderungen des Geltungsbereichs erforderlich geworden. Dies ist vor allem dadurch bedingt, dass aufgrund von Verhandlungen mit der TU Darmstadt ein nördlicher Zugang vom Lichtwiesenweg her entlang des Kletterwaldes geschaffen und planungsrechtlich gesichert werden soll. Als oberste Sicherheitsprämisse ist eine strikte Trennung der Heimfans und der Gästefans erforderlich, die ein getrenntes Parksystem, eine getrennte Zuwegung und getrennte Zugänge zum Stadion erfordert. Dies wird durch die Änderung des Geltungsbereichs ermöglicht.

Hinzu kommt, dass aus naturschutzfachlichen Gründen die zunächst dafür vorgesehenen Wiesen entlang des Böllenfalltorwegs aus naturschutzfachlicher Sicht nicht zum Parken von Gästebussen verwendet werden können. Daher wird der Geltungsbereich nach Osten erweitert, um hier die Möglichkeit eines Busparkplatzes für die Gästefans zu schaffen. Dies wurde mit der TU Darmstadt verhandelt und wird in entsprechenden städtebaulichen Verträgen noch festgelegt.

Der im nördlichen Bereich vorgesehene Anschluss an das Sportgelände der TU Darmstadt im Norden ist hingegen planerisch nicht mehr für den Geltungsbereich erforderlich und kann entfallen.

Letztlich wird der Bereich des im Gebiet liegenden Waldes und der Biotopflächen hinzugenommen, um die Funktion des Waldes und der naturschutzfachlich wertvollen Wiesenflächen zu sichern und die erforderlichen Zuwegungen von Osten her herstellen und planungsrechtlich sichern zu können.

Der Geltungsbereich ist aus den vorgenannten Gründen durch Änderung des Aufstellungsbeschlusses wie im Beschlusstenor beschrieben zu ändern.

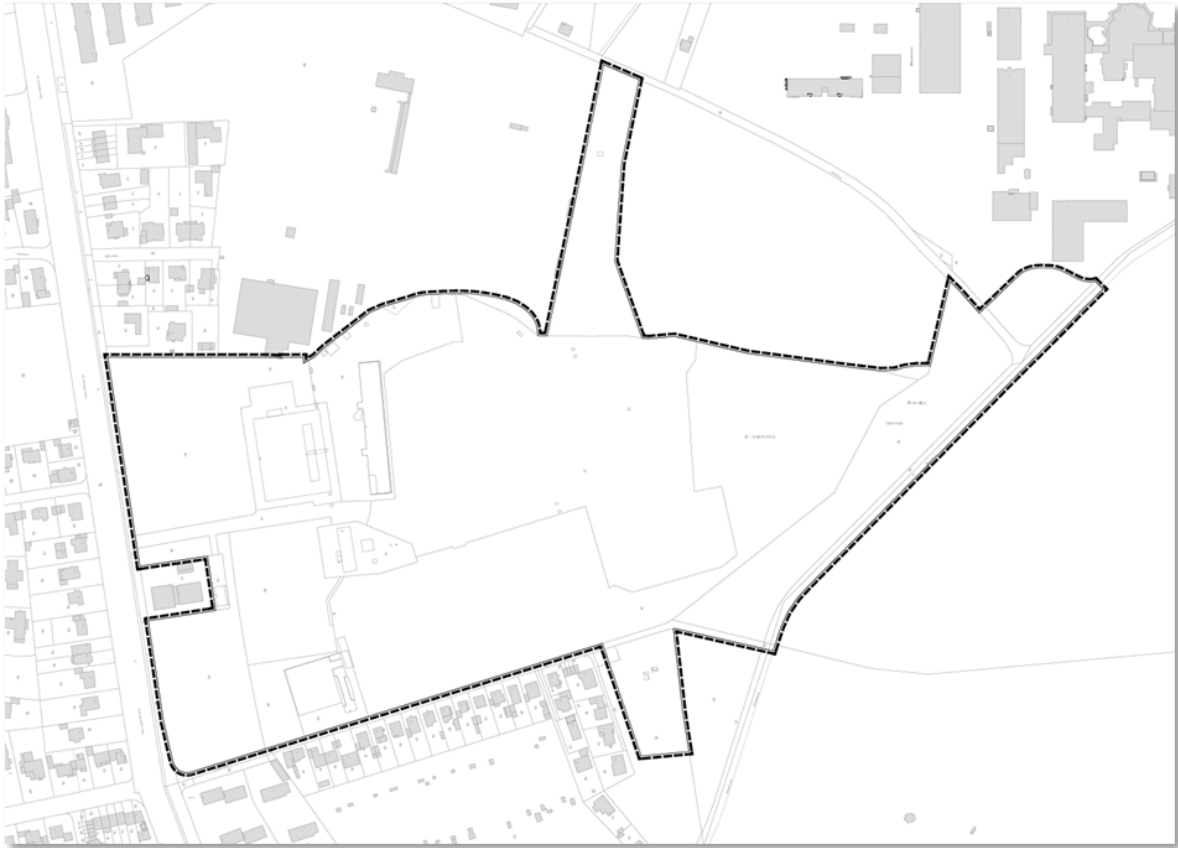


Abb.2: Neuer Geltungsbereich des Bebauungsplans O 30 – Sportpark Böllenfalltor – (ohne Maßstab)

Zu 2.:

In **Anlage 1** wurden die eingegangenen Stellungnahmen im Rahmen der frühzeitigen Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB zum Vorentwurf und den Allgemeinen Zielen und Zwecken der Planung zum Bebauungsplan O 30 – Sportpark Böllenfalltor – zusammengefasst und entsprechend geprüft.

Zu 3.:

Im Rahmen der frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB zum Entwicklungskonzept und den Zielen und Zwecken der Planung zum Bebauungsplan O 30 – Sportpark Böllenfalltor – gingen die in **Anlage 2** (datenschutzrelevante Anlage) zusammengefassten und entsprechend geprüften Stellungnahmen ein.

Es handelt sich bei **Anlage 1 und 2** um vorläufige Abwägungstabellen, die nach der Offenlage fortgeschrieben werden. Über die Abwägung wird im späteren Satzungsbeschluss gemeinsam mit den zur Offenlage eingegangenen Stellungnahmen endgültig entschieden.

Zu 4. und 5.:

Der Entwurf zum Bebauungsplan O 30 – Sportpark Böllenfalltor – **(Anlage 4)** (wird zu den Sitzungen aufgehängt/ausgelegt) und die dazugehörige Begründung mit Umweltbericht **(Anlage 3)** wurden erarbeitet.

Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs O 30 (siehe Datei) und der zugehörigen Begründung erfolgt gemäß § 3 (2) BauGB nach vorheriger öffentlicher Bekanntmachung im Darmstädter Echo.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden werden gemäß § 4 (2) BauGB parallel zur Offenlage beteiligt.

Zu 6.:

Nach dem erfolgten Offenlagebeschluss kann die Offenlage ca. Mitte Januar bis Mitte Februar 2016 erfolgen. Sofern sich im Rahmen der Offenlage ergibt, dass die Planung insoweit geändert werden muss, dass eine erneute Offenlage erfolgen muss, kann die Verwaltung den engen Zeitplan für das Gesamtprojekt nicht einhalten, da nach der Sitzung der Stadtverordnetenversammlung am 12.02.2016 aufgrund der Kommunalwahl und der damit verbundenen Neubildung der Stadtverordnetenversammlung und der Ausschüsse voraussichtlich erst wieder im Juni eine beschlussfähige Sitzung zusammenkommt. Bis dahin könnte ohne den gegebenen Handlungsrahmen das Projekt ggf. nicht weitergeführt werden, wenn eine erneute Offenlage erforderlich wird, die einen Stadtverordnetenbeschluss erfordert. Dieser „Vorratsbeschluss“ soll die Verwaltung zum entsprechenden Handeln ermächtigen. Unter der Voraussetzung, dass sich durch die Änderungen keine erheblichen und/oder nachhaltigen Beeinträchtigungen für die betroffene Öffentlichkeit, die Umwelt oder sonstige Belange ergeben, ist dies eine sinnvolle Möglichkeit, den sehr eng gesteckten Zeitrahmen einhalten zu können. Die Ermächtigung ist zusätzlich an eine Berichtspflicht gekoppelt.

Der Dezernent I:

Der Dezernent II:

Die Dezernentin III:

Jochen Partsch
Oberbürgermeister

Rafael Reißer
Bürgermeister

Cornelia Zuschke
Stadträtin

Vorab werden übersandt:

- 9 Exemplare des Bebauungsplanentwurfs O 30 für die Fraktionen der Stadtverordnetenversammlung
- Akten z. Hd. des Berichterstatters

Darmstadt, 05.11.2015
61.2 zim Nst. 2603