

Magistratsvorlage

Wissenschaftsstadt
Darmstadt



Eingang Magistrats- geschäftsstelle: 24.06.2015	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: III, 61	Ja Nein Internetfähig ☒ ☐	Vorlage-Nr. 2015/0238 Magistratsbeschluss-Nr.
Produkt-Nr.: 511020 Kostenstelle: 061-010-1000 Kostenträger: 5110-21 Investitionsnummer: Sachkonto:		

**Betreff: Bebauungsplan O 17 Teilbereich II - Erbacher Straße / Judenteich -
(Satzungsbeschluss mit städtebaulichem Vertrag) und Berichtigung des
Flächennutzungsplans**

Vorlage vom: 17.06.2015

Beschlussvorschlag:

1. Zum offen gelegten Entwurf des Bebauungsplans O 17 Teilbereich II - Erbacher Straße/Judenteich - 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.
2. Zum offen gelegten Entwurf des Bebauungsplans O 17 Teilbereich II - Erbacher Straße/Judenteich - gingen im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung 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.

3. Dem vorliegenden Bebauungsplan O 17 Teilbereich II - Erbacher Straße/Judenteich - - **(Anlage 4, wird zu den Sitzungen aufgehängt/ausgelegt)** und der dazugehörigen Begründung **(Anlage 3)** sowie den im Plan enthaltenen Satzungen über die Gestaltung baulicher Anlagen und zur Schaffung von Anlagen zum Sammeln oder Verwenden von Niederschlagswasser wird zugestimmt.
4. Dem städtebaulichen Vertrag zum O 17 Teilbereich II - Erbacher Straße/Judenteich - - **(Anlage 5, datenschutzrelevante Anlage)** wird zugestimmt.
5. Der Bebauungsplan O 17 Teilbereich II - Erbacher Straße/Judenteich - für das Gebiet zwischen Erbacher Straße, Am Busenberg, Jadeweg und dem Gleisbett der Deutschen Bahn AG in Darmstadt, Flur 9, umfassend Teilbereiche der Flurstücke Nr. 339/23 (Bahngelände) und 380 (Erbacher Straße), sowie die Flurstücke Nr. 339/26, 339/27, 339/30, 339/31, 308/6 308/22, 308/27, 308/28, 308/29, 308/30, 302/9, 302/8 wird mit seiner Begründung sowie den im Plan enthaltenen Satzungen über die Gestaltung baulicher Anlagen und zur Schaffung von Anlagen zum Sammeln oder Verwenden von Niederschlagswasser zur Satzung beschlossen.
6. Die Berichtigung des Flächennutzungsplans **(Anlage 6)** gemäß § 13a (2) Nr. 2 BauGB für den Bereich Erbacher Straße/Judenteich wird zur Kenntnis genommen.

Anlagen:	Anlage 1 Prüfung der Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange
	Anlage 2 Prüfung der Stellungnahmen der Öffentlichkeit
	Anlage 3 Begründung zum Bebauungsplan O 17 Teilbereich II mit Anhang
	Anlage 4 (wird aufgehängt) Bebauungsplan O17 Teilbereich II
	Anlage 5 Städtebaulicher Vertrag zum Bebauungsplan O 17 Teilbereich II
	Anlage 6 Berichtigung des Flächennutzungsplans

Datenschutzrelevante Anlage: ☒

Folgekosten: ☒ Ja ☐ Nein

Beschluss des Magistrats vom

Begründung zur Magistratsvorlage 2015/0238 vom 17.06.2015:

Die Stadtverordnetenversammlung hat am 28.05.2013 dem Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplans O 17 Teilbereich II -- Erbacher Straße/Judenteich - sowie der Aufstellung des Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB zugestimmt, mit der Zielsetzung, den bereits rechtskräftigen Bebauungsplans O 17 Teilbereich I - Erbacher Straße/Judenteich - im Süd-Westen durch eine Wohnbebauung und eine anschließende öffentliche Grünfläche zum angrenzenden Bahngelände abzuschließen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 06.06.2013 im Darmstädter Echo öffentlich bekannt gemacht.

Der Magistrat hat am 17.07.2013 die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB beschlossen. Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung wurde nach der Bekanntmachung im Darmstädter Echo vom 23.07.2013 im Zeitraum vom 24.07.2013 bis zum 04.09.2013 durchgeführt.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden am 18.07.2013 gemäß § 4 (1) BauGB von der Aufstellung des Bebauungsplans und den allgemeinen Zielen und Zwecken der Planung unterrichtet. Zeitgleich wurden die Nachbargemeinden nach § 2 (2) BauGB beteiligt.

Am 24.07.2014 erfolgte der Beschluss der Stadtverordnetenversammlung zur Offenlage. Nach öffentlicher Bekanntmachung im Darmstädter Echo vom 08.09.2014 fand die öffentliche Auslegung des Entwurfs des Bebauungsplans gemäß § 3 (2) BauGB in der Zeit vom 16.09.2014 bis zum 16.10.2014 statt.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden am 01.08.2014 gemäß § 4 (2) BauGB sowie die Nachbargemeinden nach § 2 (2) BauGB beteiligt.

Zu 1:

In **Anlage 1** wurden die im Rahmen der frühzeitigen Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB eingegangenen Stellungnahmen zum Vorentwurf des Bebauungsplans O 17 Teilbereich II -- Erbacher Straße/Judenteich - sowie die im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB eingegangenen Stellungnahmen zum Entwurf des Bebauungsplans O 17 Teilbereich II -- Erbacher Straße/Judenteich - zusammengefasst und entsprechend geprüft.

Zu 2:

Im Rahmen der frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB zum Vorentwurf des Bebauungsplans O 17 Teilbereich II -- Erbacher Straße/Judenteich - sowie im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (2) BauGB zum Entwurf des Bebauungsplans O 17 Teilbereich II -- Erbacher Straße/Judenteich - gingen die in **Anlage 2** zusammengefassten und entsprechend geprüften Stellungnahmen ein.

Zu 3.:

Der Bebauungsplan O 17 Teilbereich II -- Erbacher Straße/Judenteich - (**Anlage 4**) und die Begründung hierzu (**Anlage 3**) wurden erarbeitet. Ein Umweltbericht ist aufgrund der Durchführung des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB nicht enthalten.

Zu 4:

Da der Bebauungsplan O 17 Teilbereich II zwar dem Vorhaben von AGORA eG dient, ebenso aber auch städtische Belange berücksichtigt werden, insbesondere die Ausweisung von öffentlichen Grünflächen mit Spielpunkten sowie die Vervollständigung der in WA 3 gelegenen Baufelder, wurde das Bebauungsplanverfahren nicht als vorhabenbezogener Bebauungsplan durchgeführt, sondern als regulärer Bebauungsplan mit Kostenübernahme. Eine Kostenteilung für die Planungskosten und die Kosten der Gutachten wurde entsprechend in einem städtebaulichen Vertrag (**Anlage 5**) vereinbart. Die Gesamtkosten für die Stadt werden dabei voraussichtlich bei ca. 5.400 € liegen (Folgekosten). Darüber hinaus trifft der Vertrag Regelungen bezüglich Grünmaßnahmen, Kampfmittelräumung, Altlasten, Ausgleichsmaßnahmen und temporärer Einzäunung des AGORA-Grundstücks zur Bahn hin. Der Vertrag ist bereits einseitig von AGORA eG als Bauherr des Vorhabens unterzeichnet und wird nach dem Satzungsbeschluss von der Stadt gegengezeichnet.

Zu 5.:

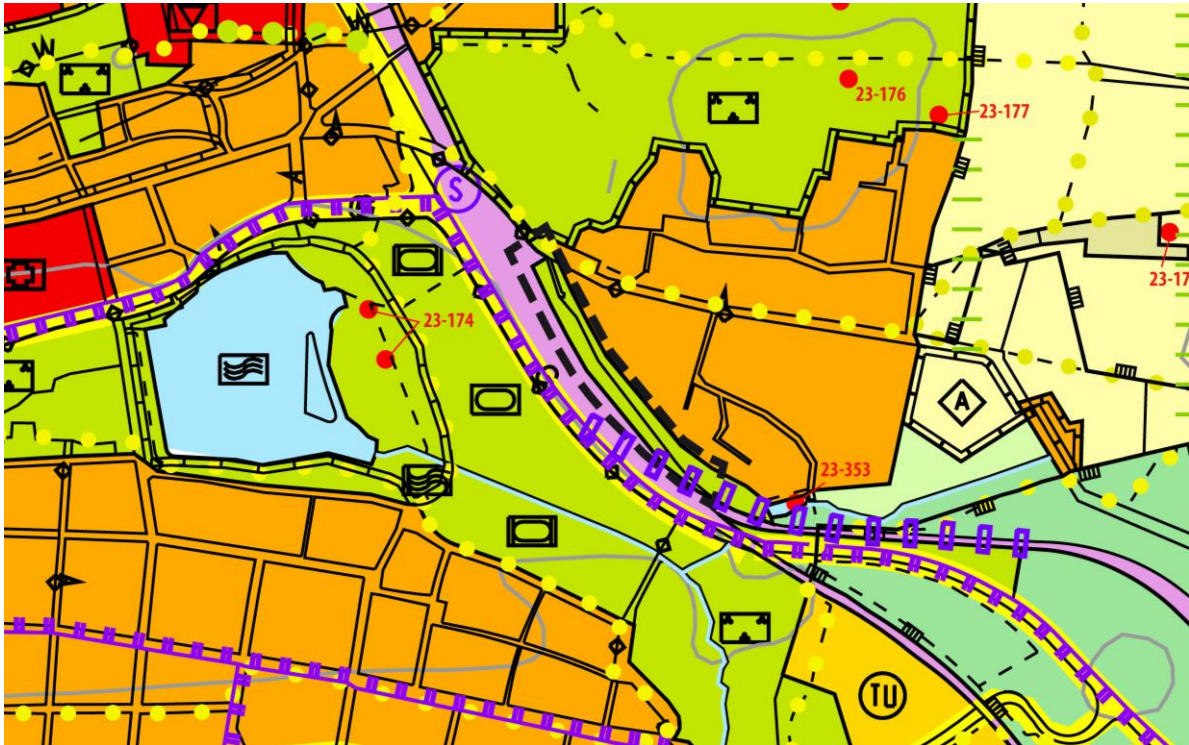
Der Bebauungsplan O 17 Teilbereich II -- Erbacher Straße/Judenteich - für das Gebiet zwischen Erbacher Straße, Am Busenberg, Jadeweg und dem Gleisbett der Deutschen Bahn AG in Darmstadt, Flur 9, Teilbereiche der Flurstücke Nr. 339/23 (Bahngelände) und 380 (Erbacher Straße), sowie die Flurstücke Nr. 339/26, 339/27, 339/30, 339/31, 308/6 308/22, 308/27, 308/28, 308/29, 308/30, 302/9, 302/8 ist mit seiner Begründung sowie den im Plan enthaltenen Satzungen über die Gestaltung baulicher Anlagen und zur Schaffung von Anlagen zum Sammeln oder Verwenden von Niederschlagswasser gemäß § 10 (1) BauGB als Satzung zu beschließen.

Der Bebauungsplans O 17 Teilbereich II -- Erbacher Straße/Judenteich - wird anschließend durch öffentliche Bekanntmachung in Kraft gesetzt.

Zu 6.:

Anpassung des Flächennutzungsplans (Berichtigung)

Der seit dem 01.04.2006 wirksame Flächennutzungsplan der Wissenschaftsstadt Darmstadt weist den Bereich Erbacher Straße/Judenteich als „Grünfläche“ und „Flächen für Bahnanlagen“ aus. Dieser Bereich entspricht dem Plangebiet des Bebauungsplans O 17 Teilbereich II, in denen Teile der Fläche als allgemeines Wohngebiet und Teile als öffentliche Grünfläche ausgewiesen werden. 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 (2) BauGB im Wege der Berichtigung anzupassen. Daher wird die Darstellung des Flächennutzungsplans, der den Bereich Erbacher Straße/Judenteich als „Grünfläche“ und „Flächen für Bahnanlagen“ darstellt, in „Wohnbaufläche“ und „Grünfläche“ (**Anlage 6**) 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:

Cornelia Zuschke
Stadträtin

Darmstadt, den 17.06.2015
III/61.1 il Nst. 2607
III/61.2 zim Nst. 2603

Vorab werden übersandt:

- 9 Exemplare des Bebauungsplans O 17 Teilbereich II -- Erbacher Straße/Judenteich - für die Fraktionen der Stadtverordnetenversammlung
- Akten z. Hd. des Berichterstatters