

Magistratsvorlage

Wissenschaftsstadt
Darmstadt



Eingang Magistrats- geschäftsstelle: 25.08.2016	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:	Ja Nein Internetfähig ☒ ☐	Vorlage-Nr. 2016/0310 Magistratsbeschluss-Nr.
Produkt-Nr.: 5110020 Kostenstelle: 061-010-1000 Kostenträger: 5110-21 Investitionsnummer: Sachkonto:		

Betreff: W 57 - Südliche Michaelisstraße/Am Westwald - (Verfahrenswechsel, Änderung des Aufstellungsbeschlusses und Satzungsbeschluss)

Vorlage vom: 25.07.2016

Beschlussvorschlag:

1. Das bisherige vorhabenbezogene Bebauungsplanverfahren W 57 - Südliche Michaelisstraße/Am Westwald - wird als normales Bebauungsplanverfahren (Angebotsbebauungsplan) mit ergänzendem städtebaulichen Vertrag weitergeführt.
2. Der Aufstellungsbeschluss zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan W 57 vom 24.07.2014 wird wie folgt geändert:
Für das Gebiet innerhalb der Waldkolonie südlich der Käthe-Kollwitz-Schule, Gemarkung Darmstadt, Flur 38, Flurstücke Nr. 1/20, 1/21 (tlw.) und Nr. 256, ist ein Bebauungsplan im Sinne des § 30 BauGB, zur teilweisen Änderung des Bebauungsplans W 10.1 – Waldkolonie Nordwest –, aufzustellen. Die Zielsetzung des Bebauungsplans ist die Schaffung von Planungsrecht für ein Wohnquartier mit Reihen- und Doppelhäusern.
3. Zum offen gelegten Vorentwurf und Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans W 57 –

Südliche Michaelisstraße/Am Westwald – gingen im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 und 2 BauGB die in Anlage 1 zusammengefassten Stellungnahmen ein. Dabei handelt es sich um die abschließende Prüfung **(Anlage 1)**.

4. Im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 und 2 BauGB gingen zum Vorentwurf und Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans W 57 – Südliche Michaelisstraße/Am Westwald – die in Anlage 2 zusammengefassten Stellungnahmen ein. Die Stellungnahmen wurden abschließend geprüft **(Anlage 2, datenschutzrelevante Anlage)**.
5. Dem vorliegenden städtebaulichen Vertrag gem. § 11 BauGB zum Bebauungsplan W 57 – Südliche Michaelisstraße/Am Westwald – **(Anlage 3)**, in dem Details der Realisierung der Planung geregelt werden, wird zugestimmt.
6. Dem vorliegenden Entwurf zum Bebauungsplan W 57 – Südliche Michaelisstraße/Am Westwald – **(wird zu den Sitzungen aufgehängt/ausgelegt)** und der dazugehörigen Begründung mit Umweltbericht **(Anlage 4)** sowie den im Plan enthaltenen Satzungen über die Gestaltung baulicher Anlagen und zur Schaffung von Anlagen zum Sammeln oder Verwenden von Niederschlagswasser wird zugestimmt.
7. Der Bebauungsplanentwurf W 57 – Südliche Michaelisstraße/Am Westwald –, für das Gebiet innerhalb der Waldkolonie südlich der Käthe-Kollwitz-Schule, Gemarkung Darmstadt, Flur 38, Flurstücke Nr. 1/20, 1/21 (tlw.) und Nr. 256, zur teilweisen Änderung des Bebauungsplans W 10.1 – Waldkolonie Nordwest –, 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. Zu diesem Bebauungsplan gehört der unter Ziffer 5 beschlossene städtebauliche Vertrag.

Anlagen:	Anlage 1: Abschließende Prüfung der Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange
	Anlage 2: Abschließende Prüfung der Stellungnahmen der Öffentlichkeit (datenschutzrel. Anlage)
	Anlage 3: Städtebaulicher Vertrag zum Bebauungsplan W 57
	Anlage 4: Begründung mit Umweltbericht zum Bebauungsplan W 57
	Entwurf zum Bebauungsplan W 57 (wird zu den Sitzungen aufgehängt / ausgelegt)

Datenschutzrelevante Anlage: ☒

Folgekosten: ☐ Ja ☒ Nein

Beschluss des Magistrats vom

Begründung zur Magistratsvorlage 2016/0310 vom 25.07.2016:

Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung am 24.07.2014 dem Antrag der Dirk van Hoek GmbH entsprochen und die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans W 57 beschlossen, mit dem Ziel der Realisierung eines Wohnquartiers mit Reihenhäusern. Dieser Beschluss wurde im Darmstädter Echo am 07.08.2014 bekannt gemacht.

Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit über die Ziele und Zwecke der Planung zu diesem vorhabenbezogenen Bebauungsplan wurde nach der Bekanntmachung im Darmstädter Echo am 22.09.2014 in der Zeit vom 22.09.2014 bis einschließlich 22.10.2014 durchgeführt.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden am 22.09.2014 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB über die Aufstellung des Bebauungsplans und die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung unterrichtet.

Die eingegangenen Anregungen zur frühzeitigen Beteiligung machten Änderungen des Vorhaben- und Erschließungsplans erforderlich. Es wurden erhaltenswerte Bäume eingemessen und in der Planung berücksichtigt. Des Weiteren wurde die Bebauung aufgelockert und zum Waldrand deutlich reduziert, um den Blick und die Durchlässigkeit zum Wald hin zu erhalten.

Die Offenlage des geänderten Entwurfs wurde nach Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 11.02.2016 im Darmstädter Echo am 16.02.2016 bekannt gemacht. Die Offenlage gem. § 3 Abs. 2 BauGB fand vom 24.02.2016 bis einschließlich 24.03.2016 statt.

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte mit Schreiben vom 19.02.2016.

Zu 1.:

Erst nach erfolgter Konkretisierung der CEF-Maßnahmen und nach Vorlage des abgestimmten qualifizierten Freiflächenplans konnte die Endabstimmung des Durchführungsvertrags erfolgen. Dabei wurde auch der erforderliche Finanzierungsnachweis vom Vorhabenträger verlangt, der vor Unterzeichnung als Nachweis des „in der Lage-seins“ i.S.v. § 12 BauGB vorliegen muss. In diesem Zusammenhang wurde dem Stadtplanungsamt seitens des Vorhabenträgers kundgetan, dass er die Realisierung des Vorhabens nicht selbst durchführt, sondern vielmehr neben der Beschaffung von Baurecht nur Grundstücksanteile verkauft und die Baumaßnahmen auf die einzelnen Käufer der Häuser überträgt, indem diese Werkverträge mit einem Generalunternehmer (Dritter) abschließen müssen.

In diesem Fall ist die Dirk van Hoek GmbH kein Vorhabenträger im Sinne des § 12 BauGB, bei dem das Vorhaben mit Durchführungsverpflichtung an den Vorhabenträger gekoppelt ist. Die Dirk van Hoek GmbH kann sich somit nicht zur Realisierung des Vorhabens verpflichten, da dies nicht in Ihrer Hand liegt. Um das Verfahren nun abschließen zu können, soll ein Verfahrenswechsel stattfinden. Durch einen Angebotsbebauungsplan gem. § 30 BauGB mit einem städtebaulichen Vertrag gem. § 11 BauGB können die bestehenden Planungsziele gleichfalls umgesetzt werden.

Da die „Vorhabenplanung“ zur „Angebotsplanung“ ein gleichrangiges Planungsinstrument darstellt und hinsichtlich des formellen Bebauungsplanverfahrens, also des Rechtsetzungsakts, kein Unterschied besteht, kann der Bebauungsplan als „Angebotsbebauungsplan“ mit städtebaulichem Vertrag weitergeführt werden. Hierzu ist die Herausnahme der bedingten Festsetzung zum Vorhaben erforderlich, da diese Festsetzung ohne Vorhaben- und Erschließungsplan und Durchführungsvertrag eine entbehrliche Festsetzung ist, die die rechtliche Position der übrigen Festsetzungen nicht beeinflusst.

Die Festsetzungen eines Bebauungsplans erfolgen nach den Vorschriften des § 9 Abs. 1 BauGB. Ein vorhabenbezogener Bebauungsplan nach § 12 BauGB kann hiervon abweichen. Das beauftragte Planungsbüro hat die Konformität der Festsetzungen des bisherigen vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit § 9 Abs. 1 BauGB geprüft. Die Konformität liegt vor. Dadurch ist keine erneute Offenlage des jetzigen Angebotsbebauungsplans erforderlich. Das Verfahren kann mit dem Satzungsbeschluss abgeschlossen werden.

Zu 2.:

Entsprechend den Ausführungen zu 1. soll die Weiterführung des Bebauungsplanverfahrens als Angebotsbebauungsplan erfolgen. Daher muss der Aufstellungsbeschluss vom 24.07.2014 geändert werden. Es handelt sich jetzt nicht mehr um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan nach § 12 BauGB mit Durchführungsvertrag, sondern um einen Bebauungsplan gemäß § 30 BauGB mit ergänzendem städtebaulichem Vertrag.

Zu 3.:

Die Stellungnahmen im Rahmen der durchgeführten Beteiligungen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit wurden abschließend geprüft und ergaben keine wesentlichen Änderungen für den Bebauungsplanentwurf.

In **Anlage 1** wurden die im Rahmen der Beteiligungen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 und 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen zum Vorentwurf und Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans W 57 zusammengefasst und abschließend geprüft, auch im Hinblick auf den Verfahrenswechsel zu einem Angebotsbebauungsplan.

Zu 4.:

Die im Rahmen der Beteiligungen der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 und 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen zum Vorentwurf und Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans W 57 wurden in **Anlage 2** zusammengefasst und abschließend geprüft, auch im Hinblick auf den Verfahrenswechsel zu einem Angebotsbebauungsplan.

Zu 5.:

Der vorliegende städtebauliche Vertrag gem. § 11 BauGB zum Bebauungsplan W 57 – Südliche Michaelisstraße/Am Westwald – (**Anlage 3**) wurde mit dem Investor abgestimmt und von diesem unterschrieben. Der städtebauliche Vertrag regelt neben der Kostenübernahme insbesondere die konkrete Ausführung der CEF-Maßnahmen und der Grün- und Freiflächengestaltung gem. qualifiziertem Freiflächenplan sowie der Gestaltung der Nebenanlagen. Dieser städtebauliche Vertrag ist von der Stadtverordnetenversammlung vor dem Satzungsbeschluss des Bebauungsplans zu beschließen. Nach dem Satzungsbeschluss und vor Inkrafttreten des Bebauungsplans wird er von der Stadt gegengezeichnet.

Zu 6. und 7.:

Der Entwurf des Bebauungsplans W 57 – Südliche Michaelisstraße/Am Westwald – (wird zu den Sitzungen aufgehängt/ausgelegt) und die dazugehörige Begründung mit Umweltbericht (**Anlage 4**) liegen vor und sind mit den im Plan enthaltenen Satzungen gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung zu beschließen. Der Bebauungsplan wird danach mit öffentlicher Bekanntmachung im Darmstädter Echo in Kraft gesetzt.

Der Dezernent III
i.V.

Jochen Partsch
Oberbürgermeister

Vorab werden übersandt:

- 9 Exemplare des Bebauungsplanentwurfs W 57 für die Fraktionen der Stadtverordnetenversammlung
- Akten z. Hd. des Berichterstatters

Darmstadt, den 25.07.2016
61.2 ha Nst. 2112