



Eingang Magistrats- geschäftsstelle: 23.05.2007	an den Magistrat ☐ zur Kenntnis ☒ zur Beschlussfassung	Beteiligt vor Magistratsbeschlussfassung: ☐ OBW bei abschl. Beschluss- fassung Magistrat
Dezernat VI Amt: Stadtplanungsamt	an die Stadtverordnetenversammlung ☐ OBW zur Befassung ☐ zur Kenntnis ☒ zur Beschlussfassung ☐ zur abschließenden Beschluss- fassung Fachausschuss	
Verteiler: VI 61 Stvv	Tagesordnung: ☒ I ☐ II	Vorlage-Nr. 2007/0293 Magistratsbeschluss-Nr.

Betreff: 1. Änderung des Flächennutzungsplanes für einen Teilbereich (Änderung 1.1) (Offenlagebeschluss)

Vorlage vom: 10.05.2007

Beschlussvorschlag:

1. Die zum offengelegten Vorentwurf der 1. Änderung des Flächennutzungsplans zum Teilbereich 1 (Kranichstein) vorgebrachten Anregungen und Hinweise der/des
 - 1.1 Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Schloss/Glockenbau, 64283 Darmstadt vom 06.12.2006
 - 1.2 Herr Bernd Bistritschan, Steineckeweg 15, 64289 Darmstadt vom 12.12.2006
 - 1.3 Bundesnetzagentur, Sonderstelle Darmstadt, Auf der Ludwigshöhe 204, 64285 Darmstadt vom 11.12.2006
 - 1.4 Regierungspräsidium Darmstadt, Wilhelminenstr. 1-3, 64283 Darmstadt vom 19.12.2006

werden im Sinne der jeweiligen Stellungnahme berücksichtigt/nicht berücksichtigt.
2. Dem vorliegenden, entsprechend den Ergebnissen der Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 (1) BauGB) und der Träger öffentlicher Belange (§ 4 (1) BauGB) erarbeiteten Entwurf zur 1. Änderung des Flächennutzungsplans, Teilbereich 1 (Kranichstein) und dem zugehörigen Erläuterungsbericht wird zugestimmt.
3. Der Entwurf und der Erläuterungsbericht zur 1. Änderung des Flächennutzungsplans für den Teilbereich 1 (Kranichstein) für das Gebiet zwischen Elisabeth-Selbert-Straße und Straßenbahntrasse, sowie zwischen Ida-Seele-Weg und der Kreisverwaltung sind gem. § 3 (2) BauGB öffentlich auszulegen.

Anlagen:	Übersichtsplan FNP mit Änderungsbereich und Teilbereich 1 mit geänderten Darstellungen Erläuterungsbericht zur 1. Änderung des FNP mit Umweltbericht (Teilbereich 1 Kranichstein)
-----------------	--

Beschluss des Magistrats vom 30.05.2007
--

Der Vorlage wird zugestimmt.

Begründungsseite zur Magistratsvorlage 2007/293 vom 10.05.2007:

Im Dezember 2006 hat die Stadtverordnetenversammlung den Aufstellungsbeschluss zur 1. Änderung des Flächennutzungsplanes gefasst. Diese Änderung ist notwendig, um die ordnungsgemäße Abwicklung von verschiedenen Bauleitplanverfahren zu gewährleisten.

Der Aufstellungsbeschluss umfasst vier Änderungsbereiche; in diesem Verfahren wird der Änderungsbereich 1.1 Kranichstein, zwischen Elisabeth-Selbert-Straße und Straßenbahntrasse, sowie zwischen Ida-Seele-Weg und der Kreisverwaltung weiter vorangebracht. Die anderen drei Änderungsbereiche werden mit den jeweiligen Bauleitplanverfahren parallel bearbeitet.

Die Änderung ist erforderlich, da die Bebauungsplaninhalte im Widerspruch zum wirksamen Flächennutzungsplan stehen.

Im Geltungsbereich I soll eine im rechtskräftigen Bebauungsplan K 6.1 ausgewiesene Mischbaufläche und eine gewerbliche Fläche in eine Wohnbaufläche umgewandelt werden. Dies entspricht nicht den Inhalten des wirksamen Flächennutzungsplanes, so dass dieser im Teilbereich der Mischbaufläche und in einem Teilbereich der gewerblichen Fläche die Änderung in eine Wohnbaufläche erfahren soll. Die Flächengröße beträgt ca. 3,8 ha.

Im Verlauf der Entwicklung des Baugebietes Kranichstein Südwest haben sich wesentliche Rahmenbedingungen des Konzepts, das dem Bebauungsplan zugrunde lag, geändert. Dies erfordert planerische Konsequenzen, da andernfalls zu befürchten steht, dass das Gebiet auf längere Zeit in einem provisorischen Zustand verbleibt. Die wesentlichen Qualitätsstandards und Planungsziele für das Gebiet werden bei den erforderlichen Änderungen beibehalten. Die Änderung der Mischbaufläche und der gewerblichen Fläche in eine Wohnbaufläche ist durch die nördlich und südlich angrenzenden Wohnbauflächen städtebaulich gewünscht, so dass ein zusammenhängendes Wohngebiet entwickelt werden kann.

Die ehemals für eine gewerbliche Nutzung vorgesehenen Baugebiete werden einer Wohnnutzung zugeführt. Gleiches gilt für die Baugebiete in der so genannten "Verschränkungszone". Das im rechtswirksamen Flächennutzungsplan enthaltene Gewerbeflächenpotenzial übersteigt den eingeschätzten Flächenbedarf für Gewerbe beträchtlich, so dass die Reduzierung der gewerblichen Fläche und der Mischbaufläche um insgesamt ca. 3,8 ha als unerheblich bewertet werden kann.

Am 7.12.2006 hat die Stadtverordnetenversammlung dem Aufstellungsbeschluss und der Darlegung der Ziele und Zwecke der 1. Änderung zum Flächennutzungsplan zugestimmt. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung fand nach Bekanntmachung im „Darmstädter Echo“ am 27.11.2006 in der Zeit vom 27.11.2006 bis 27.12.2006 einschließlich statt. Die Träger öffentlicher Belange wurden am 24.11.2006 über die Darlegung benachrichtigt und gemäß § 4 (1) BauGB beteiligt.

Zu 1.:

Im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung wurden folgende Anregungen vorgebracht und abgewogen:

Lfd. Nr.	Anregungen	Abwägungen
1.1	Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Schloss/Glockenbau, 64283 Darmstadt (Schreiben vom 06.12.2006):	
1.1.1	Zur Sicherung von Bodendenkmälern ist ein Hinweis auf § 20 HDSchG wie folgt aufzunehmen: „Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Abteilung Archäologische Denkmalpflege, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen.“	Der Hinweis ist im Bauleitplanverfahren K 6.1.2 schon enthalten und wird in den jeweiligen Bauleitplanverfahren zu den anderen Änderungen aufgenommen.
1.2	Herr Bernd Bistritschan, Steineckeweg 15, 64289 Darmstadt (Anregungen vom 12.12.2006, zu Protokoll gegeben beim Stadtplanungsamt)	
1.2.1	Geltungsbereich I: Es wird beanstandet, dass die in der Begründung dargestellte Mischbaufläche (gemäß Planzeichen-Verordnung) nicht im zeichnerischen Teil als solche gekennzeichnet ist.	Der zeichnerische Teil der Flächennutzungsplanänderung 1.1 ist korrekt. Die Anregung wird aufgenommen, der Erläuterungsbericht und die Begründung werden entsprechend den zeichnerischen Inhalten korrigiert.
1.3	Bundesnetzagentur, Sonderstelle Darmstadt, Auf der Ludwigshöhe 204, 64285 Darmstadt (Schreiben vom 11.12.2006):	
1.3.1	Die Behörde unterhält in Darmstadt hochwertige technische Anlagen, die für unterschiedlichste Aufgaben im Bereich der elektromagnetischen Verträglichkeit von Funkdiensten und sonstigen elektrischen und elektronischen Einrichtungen eingesetzt werden. Die räumliche Entkoppelung der technischen Einrichtungen zu Bauwerken muss gewährleistet sein. Ebenso muss die „funktechnische Entkoppelung“ zu Sendefunkanlagen gewährleistet sein. Aus diesen Gründen wird darauf hin gewiesen, dass die Betreiber geplanter Sendefunkanlagen (z. B. für GSM/UMTS Mobilfunk, Rundfunksender oder Richtfunkstrecken) verpflichtet sind, rechtzeitig vor Inbetriebnahme einen Antrag zur Ausstellung einer Standortbescheinigung gemäß der Verordnung zum Nachweis der Begrenzung elektromagnetischer Felder (BEMFV) bei der Bundesnetzagentur vorzulegen.	Die Stellungnahme bezieht sich laut telefonischer Nachfrage bei der Bundesnetzagentur nur auf Bauvorhaben im unmittelbaren Umfeld der Ludwigshöhe. Die dargelegten Änderungen des Flächennutzungsplanes betreffen Bereiche, die sich nicht im unmittelbaren Umfeld der Ludwigshöhe befinden.

1.4	Regierungspräsidium Darmstadt , Wilhelmienstraße 1-3, 64283 Darmstadt (Schreiben vom 19.12.2006):	
1.4.1	Die Plangebiete 1.1, 1.2 und 1.3 liegen im Einflussbereich des Grundwasserbewirtschaftungsplanes Hessisches Ried. Bei einer künftigen Bebauung sind großflächige Grundwasseraufspiegelungen möglich. Die Bemessungsgrundwasserstände sind im Rahmen der Planung zu berücksichtigen. Die Wasserversorgung wird als gesichert angesehen.	Die Anregung wird in den jeweiligen Bebauungsplanverfahren entsprechend berücksichtigt.
1.4.2	Eine Beurteilung der Abwasserbeseitigung ist zum derzeitigen Planungsstand nicht möglich. In der weiteren Planung sind Aussagen über Abfall und dessen Entsorgung zu treffen.	Die Anregung wird in den jeweiligen Bebauungsplanverfahren entsprechend berücksichtigt.
1.4.3	Bodenschutz: Die frühere Stellungnahme gilt weiterhin. Stellungnahme vom 25.08.2005: Bei allen Eingriffen in den Boden sei auf sensorische Auffälligkeiten zu achten. Auffällige Bodenveränderungen könnten schädlich sein. Sollten Veränderungen vorhanden sein, sei umgehend das RP, Abteilung Umwelt Darmstadt, Dez. IV/Da 41.5, zu informieren. Bei Baugenehmigungsverfahren, die Altflächen, schädliche Bodenveränderungen, und/oder Grundwasserschäden betreffen könnten, sei das RP, Dez. IV/Da 41.5 als zuständige Bodenschutzbehörde zu beteiligen.	Durch den Flächennutzungsplan werden keine Bodenveränderungen bewirkt. Diese werden durch Bebauungsplanverfahren vorbereitet und sind auf dieser Ebene zu berücksichtigen. Die Beteiligung im Bauantragsverfahren wird von der Bauaufsichtsbehörde durchgeführt.
1.4.4	Für die Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB ist Folgendes zu beachten: Es sind Angaben darüber zu machen, ob die Planung Auswirkungen auf gewerbliche Anlagen oder entsprechend genutzte bzw. geplante Flächen haben kann oder ob die Planung selbst Auswirkungen von gewerblichen Anlagen oder entsprechend genutzten bzw. geplanten Flächen ausgesetzt sein kann. Hier ist insbesondere auch auf die Problematik in der Umgebung vorhandener Störfallbetriebe einzugehen. Weiter sind Angaben zu Lärm, insbesondere Verkehrslärm, Lufthygiene (Staub/Geruch), Erschütterungen, Licht, Strahlung, Klima und die vorhandenen Störfallbetriebe zu machen. Hinsichtlich des Umfangs und Detaillierungsgrads der Umweltprüfung genügt eine angemessene allgemeine, zusammenfassende (qualitative) Form (Textform).	In der Offenlage wird die Umweltprüfung für die einzelnen Änderungsbereiche bearbeitet und dem Erläuterungsbericht hinzugefügt.

Zu 2. und 3.:

Nach dem Verfahren gem. § 3 (1) BauGB (frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange) erfolgt nun die Offenlage des Entwurfs zur 1. Änderung des Flächennutzungsplans für den Teilbereich 1 (Kranichstein) gem. § 3 (2) BauGB.

Der Dezernent VI:

Dipl.-Ing. Dieter Wenzel
Stadtrat

Anlage:

Entwurf zur 1. Änderung des Flächennutzungsplanes im Geltungsbereich 1-1 gemäß § 3 (2) Baugesetzbuch mit:

- Übersichtsplan FNP mit Änderungsbereich 1-1
- Teilbereich 1 mit den geänderten Darstellungen
- Erläuterungsbericht mit Umweltprüfung zu der Änderung 1-1

Hinweis:

Die farbigen Unterlagen können bei der Magistratsgeschäftsstelle im Original eingesehen werden.

Darmstadt, den 10.05.2007

VI/61.1 la Nst. 2612

VI/61.4 zim Nst. 2603