



Eingang Magistrats- geschäftsstelle: 05.09.2007	an den Magistrat ☐ zur Kenntnis ☒ zur Beschlussfassung	Beteiligt vor Magistratsbeschlussfassung:
Dezernat VI Amt: Stadtplanungsamt	an die Stadtverordnetenversammlung ☐ OBW zur Befassung ☐ zur Kenntnis ☒ zur Beschlussfassung ☐ zur abschließenden Beschluss- fassung Fachausschuss	☐ OBW bei abschl. Beschluss- fassung Magistrat
Verteiler:	Ja Nein Öffentlich: ☒ ☐	Vorlage-Nr. 2007/0519 Magistratsbeschluss-Nr. 584

Betreff: 1. Änderung des Flächennutzungsplans, Teilbereich 2: Bürgerpark Nord zwischen Kastanienallee und Elfeicher Weg (Offenlagebeschluss)

Vorlage vom: 30.08.2007

Beschlussvorschlag:

1. Die zum offengelegten Vorentwurf der 1. Änderung des Flächennutzungsplans zum Teilbereich 2 (Bürgerpark Nord zwischen Kastanienallee und Elfeicher Weg) vorgebrachten Anregungen und Hinweise der/des
 - 1.1 Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Schloss/Glockenbau, 64283 Darmstadt vom 06.12.2006
 - 1.2 Bundesnetzagentur, Sonderstelle Darmstadt, Auf der Ludwigshöhe 204, 64285 Darmstadt vom 11.12.2006
 - 1.3 Regierungspräsidium Darmstadt, Wilhelminenstr. 1-3, 64283 Darmstadt vom 19.12.2006
 - 1.4 Untere Naturschutzbehörde beim Grünflächen- und Umweltamt der Wissenschaftsstadt Darmstadt, Bessunger Str. 125, 64295 Darmstadt vom 21.12.2006

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 2 (Bürgerpark Nord zwischen Kastanienallee und Elfeicher Weg) und dem zugehörigen Erläuterungsbericht wird zugestimmt.
3. Der Entwurf und der Erläuterungsbericht zur 1. Änderung des Flächennutzungsplans für den Teilbereich 2 für das Gebiet im Bürgerpark Nord zwischen der Kastanienallee und dem Elfeicher Weg sind gem. § 3 (2) BauGB öffentlich auszulegen.

Anlagen:	Übersichtsplan FNP mit Änderungsbereich 1-2 Teilbereich 2 mit den geänderten Darstellungen Erläuterungsbericht mit Umweltbericht zu der Änderung 1-2
-----------------	--

Beschluss des Magistrats vom 19.09.2007

Der Vorlage wird zugestimmt.

Begründungsseite zur Magistratsvorlage vom 30.08.2007:

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 1.2 Bürgerpark-Nord, zwischen Kastanienallee und Elfeicherweg weiter vorangebracht. Die anderen drei Änderungsbereiche werden mit den jeweiligen Bauleitplanverfahren parallel bearbeitet bzw. der Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung angepasst.

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

Im Geltungsbereich II soll eine im rechtskräftigen Bebauungsplan N 8.4 ausgewiesene Grünfläche in eine Wohnbaufläche umgewandelt werden. Dies entspricht nicht den Inhalten des wirksamen Flächennutzungsplanes, so dass dieser im Teilbereich der Grünfläche eine Änderung in eine Wohnbaufläche erfahren soll. Die Flächengröße beträgt ca. 3,0 ha.

Der Geltungsbereich ist im parallelen Bebauungsplanverfahren um die Fläche des vorhandenen Biergartens nach Westen um ca. 1,0 ha erweitert worden. Für die bestehende Gartenwirtschaft, den Bayerischen Biergarten, ist kein planerischer Eingriff in den Bestand vorgesehen. Die Aufnahme in das Bebauungsplanverfahren erfolgt, um im Rahmen der Neuordnung des Nachbargrundstücks alle Umgebungsfaktoren prüfen und bei der Umsetzung der Maßnahme berücksichtigen zu können.

Die Änderung des Geltungsbereiches 1.2 Bürgerpark Nord umfasst die neue Darstellung einer Wohnbaufläche für den Bereich der geplanten Wohnungen und die Darstellung des Planzeichens „Sonstige Freizeit- und Erholungseinrichtungen“ innerhalb der Grünfläche Bürgerpark Nord. Die Darstellung der Wohnbaufläche arrondiert die vorhandene Wohnbebauung nach Westen und führt diese zum Abschluss. Der Biergarten wird durch die Darstellung als Freizeit- und Erholungseinrichtung in seinem Bestand gesichert. Die öffentliche Durchwegung wird durch eine Grünverbindung dargestellt.

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 wird im Bebauungsplanverfahren aufgenommen.
1.2	Bundesnetzagentur, Sonderstelle Darmstadt, Auf der Ludwigshöhe 204, 64285 Darmstadt (Schreiben vom 11.12.2006):	
1.2.1	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.
1.3	Regierungspräsidium Darmstadt, Wilhelminenstraße 1-3, 64283 Darmstadt (Schreiben vom 19.12.2006):	

1.3.1	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.
1.3.2	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.
1.3.3	Oberflächengewässer (Abflussregelung, Hochwasserschutz, Hydrologie): Für den Geltungsbereich 1.2 wird auf den § 12 HWG hingewiesen. Es gelten die Verbote des § 14 HWG.	Die §§ 12 und 14 HWG beziehen sich auf Vorhaben, die dem Außenbereich zuzuordnen sind. Das Gebiet der FNP-Änderung 1-2 liegt innerhalb eines rechtskräftigen Bebauungsplans gem. § 30 BauGB und kann somit dem Innenbereich zugeordnet werden. Die §§ 12 und 14 HWG finden hier keine Anwendung.
1.3.4	Bodenschutz: Die frühere Stellungnahme gilt weiterhin. Stellungnahme vom 29.10.2003: Für den Planbereich enthalte die Altflächen-datei (ALTIS) des Hess. Landesamtes für Umwelt und Geologie 3.046 Einträge. Dabei handele es sich um 29 Altablagerungen und 3.017 Altstandorte bzw. Grundwasserschadensfälle. Bei Eingriffen oder sonstigen Veränderungen an Altablagerungen sollte das Regierungspräsidium, Abt. Staatliches Umweltamt, Dez. 41.5, beteiligt werden. Stellungnahme vom 25.08.2005: Bei allen Eingriffen in den Boden ist auf sensorische Auffälligkeiten zu achten. Auffällige Bodenveränderungen können schädlich sein. Sollten Veränderungen vorhanden sein, ist umgehend das RP, Abteilung Umwelt Darmstadt, Dez. IV/Da 41.5, zu informieren. Bei Baugenehmigungsverfahren, die Altflächen, schädliche Bodenveränderungen, und/oder Grundwasserschäden betreffen können, ist das RP, Dez. IV/Da 41.5 als zuständige Bodenschutzbehörde zu beteiligen.	Der Hinweis auf die 29 Altablagerungen ist im Erläuterungsbericht zum rechtswirksamen Flächennutzungsplan enthalten. Im Geltungsbereich 1.2 Bürgerpark-Nord wird in der Umweltprüfung die Altablagerung berücksichtigt. Siehe Pkt. 2.4.2 (Schutzgut Boden) Durch den Flächennutzungsplan werden keine Bodenveränderungen bewirkt. Diese werden durch Bebauungsplanverfahren vorbereitet und sind auf dieser Ebene zu berücksichtigen. Ein entsprechender Hinweis wurde im Bebauungsplanentwurf aufgenommen (Ziffer V.2). Die Beteiligung im Bauantragsverfahren wird von der Bauaufsichtsbehörde durchgeführt. Ein entsprechender Hinweis wurde im Bebauungsplanentwurf aufgenommen

	Im Rahmen der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB sind Aussagen zu vorhandenen Altflächen, Altlasten, schädlichen Bodenveränderungen und/oder Grundwasserschäden im Geltungsbereich aufzunehmen. Die Bewertung des Gefährdungspotentials für die vorgesehene bauliche Nutzung bei Altflächen sei darzustellen.	(Ziffer V.2). Wird in der Umweltprüfung zum Geltungsbereich 1.2 Bürgerpark-Nord berücksichtigt. Siehe Pkt. 2.4.2 (Schutzgut Boden) Wird in der Umweltprüfung zum Geltungsbereich 1.2 Bürgerpark-Nord berücksichtigt. Siehe Pkt. 2.4.2 (Schutzgut Boden)
1.3.5	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 der Begründung hinzugefügt. Siehe Pkt. 2 des Erläuterungsberichts.
1.4	Untere Naturschutzbehörde beim Grünflächen- und Umweltamt der Wissenschaftsstadt Darmstadt, Bessunger Str. 125, 64295 Darmstadt (Schreiben vom 21.12.2006):	
1.4.1	Geltungsbereich II: Zur Änderung 1.2 Bürgerpark-Nord bestehen aus naturschutzrechtlicher Sicht Bedenken hinsichtlich eines gesetzlich geschützten Biotops. Die Planung betrifft einen naturnahen Bereich in der Uferzone des bestehenden Teiches. Die Kastanienallee mit dem beidseitigen Kastanienbestand ist als Naturdenkmal ausgewiesen.	Im Plangebiet liegen keine Schutzgebiete gemäß § 12 bis § 15 und § 15 d des Hessischen Naturschutzgesetzes. Der 0,6 ha große Teich ist naturfern zum Teil mit unnatürlichen Ufern und ohne Ufervegetation. Er hat einen geringen Biotopwert. Im Flächennutzungsplan sind die geschützten Biotope und die flächenhaften Naturdenkmale dargestellt, die Kastanienallee fällt nicht in diese Kategorie.

		Das Naturdenkmal wird jedoch nachrichtlich in den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufgenommen.
--	--	--

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 2 (Bürgerpark-Nord) gem. § 3 (2) BauGB.

Der Dezernent VI:

Dipl.-Ing. Dieter Wenzel
Stadtrat

Anlagen:

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

- Übersichtsplan FNP mit Änderungsbereich 1-2 (farbig)
- Teilbereich 2 mit den geänderten Darstellungen (farbig)
- Erläuterungsbericht mit Umweltbericht zu der Änderung 1-2

Hinweis:

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

Darmstadt, den 30.08.2007
VI/61.1 Ia Nst. 2612
VI/61.4 zim Nst. 2603