



Eingang Magistrats- geschäftsstelle: 11.12.2008	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 Behandlung in Ja Nein öffentl. Sitzung ☒ ☐	☐ OBW bei abschl. Beschluss- fassung Magistrat
Verteiler:	Ja Nein Internetfähig ☒ ☐	Vorlage-Nr. 2008/0542 Magistratsbeschluss-Nr.

Betreff: 1. Änderung des Flächennutzungsplans, Teilbereich IV (Domäne Oberfeld, Hofmeierei)
südlich der Erbacher Straße 125 (Offenlagebeschluss)

Vorlage vom: 27.11.2008

Beschlussvorschlag:

1. Zum offen gelegten Vorentwurf der 1. Änderung des Flächennutzungsplans zum Teilbereich IV - Domäne Oberfeld, Hofmeierei – gingen im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB folgende Stellungnahmen ein:
 - 1.1 Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Schloss/Glockenbau, 64283 Darmstadt vom 06.12.2006
 - 1.2 DADINA, Klappacher Straße 172, 64285 Darmstadt vom 11.12.2006,
 - 1.3 Bundesnetzagentur, Sonderstelle Darmstadt, Auf der Ludwigshöhe 204, 64285 Darmstadt vom 11.12.2006
 - 1.4 Regierungspräsidium Darmstadt, Wilhelminenstraße 1-3, 64283 Darmstadt vom 19.12.2006

Über die eingegangenen Stellungnahmen wird im Sinne der jeweiligen Prüfung entschieden.
2. Dem vorliegenden, entsprechend den Ergebnissen der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB erarbeiteten Entwurf zur 1. Änderung des Flächennutzungsplans, Teilbereich IV und dem zugehörigen Erläuterungsbericht wird zugestimmt.
3. Der Entwurf und der Erläuterungsbericht zur 1. Änderung des Flächennutzungsplans, Teilbereich IV -

Domäne Oberfeld, Hofmeierei - für das Gebiet der „Alten Hofmeierei südlich der Erbacher Straße 125 sind gemäß § 3 (2) BauGB öffentlich auszulegen.

Anlagen: Übersichtsplan FNP mit Änderung 1.4
 Teilbereich IV mit geänderter Darstellung
 Erläuterungsbericht mit Umweltbericht zur Änderung 1.4

Datenschutzrelevante Anlage: ☒

Beschluss des Magistrats vom

Begründungsseite zur Magistratsvorlage 2008/0542 vom 27.11.2008:

Am 7. 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 1.4 Domäne Oberfeld, ehemalige Hofmeierei 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 IV soll eine gemischte Baufläche (M) dargestellt werden. Dies entspricht nicht den Inhalten des wirksamen Flächennutzungsplanes, so dass der Bereich landwirtschaftliche Fläche, Aussiedlerhof der Domäne Oberfeld eine Änderung in eine Mischbaufläche erfahren soll. Die Flächengröße beträgt ca. 1,6 ha.

Die Änderung des Geltungsbereiches 1.4 Domäne Oberfeld umfasst die Fläche der ehemaligen Hofmeierei südlich der Erbacher Straße 125 mit den vorhandenen Wirtschaftsgebäuden.

Am 08.11.2006 hat der Magistrat 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 einschließlich 27.12.2006 statt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden am 24.11.2006 über die Darlegung benachrichtigt und gemäß § 4 (1) BauGB beteiligt.

Zu 1.:

Die im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB vorgebrachten Stellungnahmen wurden wie folgt geprüft:

Nr.	Stellungnahme	Prüfung
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 in den Bebauungsplan O 25 aufgenommen.

1.2	DADINA , Klappacher Straße 172, 64285 Darmstadt (Schreiben vom 11.12.2006):	
1.2.1	Zur Änderung 1.4 (Domäne Oberfeld) wird bemerkt, dass sich die nächst gelegene Haltestelle ca. 700-800 m weit entfernt befindet. Als Anregung wird die Verlängerung der Linie L bis zum Oberfeld vorgeschlagen.	Im Zuge der Umsetzung der Planungen zur Domäne Oberfeld, wird die Wissenschaftsstadt Darmstadt als Aufgabenträger für den ÖPNV dieses prüfen und gegebenenfalls die Verlängerung der Linie L veranlassen.

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 hingewiesen, 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 , Wilhelminenstraße 1-3, 64283 Darmstadt (Schreiben vom 19.12.2006):	
1.4.1	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 im Bebauungsplanverfahren O 25 entsprechend berücksichtigt.
1.4.2	Bodenschutz: Die frühere Stellungnahme gilt weiterhin. Stellungnahme vom 29.10.2003: Für den Planbereich enthalte die Altflächendatei (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.	Der Hinweis auf die 29 Altablagerungen ist im Erläuterungsbericht zum rechtswirksamen Flächennutzungsplan enthalten.

	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.
1.4.3	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 der Umweltbericht der Begründung 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 IV - Domäne-Oberfeld, Hofmeierei - gem. § 3 (2) BauGB.

Der Dezernent III

Klaus Feuchtinger
Stadtrat

Der Dezernent VI

Dipl.-Ing. Dieter Wenzel
Stadtrat

Hinweis:

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

Vorab werden übersandt:

Akten (z. Hd. des Berichterstatters)

Darmstadt, den 27.11.2008
VI/61.1 Ia Nst. 2612
VI/61.4 ha Nst. 2112