



Eingang Magistrats- geschäftsstelle: 09.04.2009	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 Behandlung in Ja Nein öffentl. Sitzung ☒ ☐	
Verteiler:	Ja Nein Internetfähig ☒ ☐	Vorlage-Nr. 2009/0142 Magistratsbeschluss-Nr.

Betreff: Vorhabenbezogener Bebauungsplan N 1.5.1 - Alicenstraße - (Aufstellungsbeschluss)

Vorlage vom: 06.04.2009

Beschlussvorschlag:

1. Dem Antrag der sirena-invest-01 GmbH zur Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens wird zugestimmt.
Für den Bereich der Grundstücke Gemarkung Darmstadt, Flur 3, Nr. 1178, 1177/1 und 1177/3 sowie Nr. 1596/1 und 1483/2 tlw. (Alicenstraße Einmündung Frankfurter Straße) ist, zur Änderung des Bebauungsplans N 1.5 – Alicenstraße –, ein vorhabenbezogener Bebauungsplan im Sinne des § 12 BauGB aufzustellen, um eine Neuentwicklung zu ermöglichen.
2. Das Bebauungsplanverfahren für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan N 1.5.1 wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt.

Anlagen:

Datenschutzrelevante Anlage: ☐

Beschluss des Magistrats vom

Begründungsseite zur Magistratsvorlage 2009/0142 vom 06.04.2009:

Die zusammengehörenden Grundstücksteile Alicenstraße 2 und 4 waren über viele Jahre Gegenstand von Auseinandersetzungen der Stadt mit dem damaligen Eigentümer. Die sirena-invest-01 (Vorhabenträgerin) hat die Grundstücke Ende 2008 von der Erbgemeinschaft gekauft.

Zu 1.:

Mit Schreiben vom 20.01.2009 hat die sirena-invest-01 GmbH einen Antrag zur Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens nach § 12 Abs. 2 BauGB (Vorhabenbezogener Bebauungsplan) für den Bereich Gemarkung Darmstadt, Flur 3 (Alicenstraße Einmündung Frankfurter Straße) mit den Grundstücken Nr. 1178, 1177/1, 1177/3 (Alicenstraße 2) gestellt, mit dem Ziel, den Altbau Alicenstraße 2 zu modernisieren und das Grundstück Alicenstraße 4 einer neuen Bebauung zuzuführen.



Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans N 1.5.1 (ohne Maßstab)

Das derzeitige Planungsrecht des Bebauungsplans N 1.5 sieht lediglich den Erhalt des denkmalgeschützten Gebäudes an der Frankfurter Straße vor. Der größere Teil des Grundstücks an der Alicenstraße mit z. T. baufälligen Nebengebäuden ist gemäß Bebauungsplan N 1.5 nicht bebaubar.

Für die Neuentwicklung, die die Vorhabenträgerin realisieren möchte, sollen diese Nebengebäude abgebrochen und durch einen der Umgebung angemessenen Neubau ersetzt werden. Der Neubau soll sich dabei mit vier Geschossen (+ Staffelgeschoß) an der Umgebung und den Festsetzungen des Bebauungsplans N 1 – Johannesviertel – orientieren und den bislang offenen Blockrand an der Alicenstraße schließen und die charakteristische Vorgartenzone erhalten. Somit fügt sich die geplante Bebauung in das Grundprinzip der Blockränder mit Innenhöfen ein, welches das gründerzeitliche Johannesviertel charakterisiert und durch den Bebauungsplan N 1 gesichert wird.

Das historische Gebäude wird in Abstimmung mit dem Denkmalschutz wieder hergerichtet. Aufgrund der Lage an einer stark befahrenen Straße soll hier auch eine Nutzung durch Büros, Praxen oder ähnliches ermöglicht werden, während der Neubau überwiegend mit Wohnungen genutzt werden soll.

Die Vorhabenträgerin wird auf der Grundlage eines Vorhaben- und Erschließungsplans einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan in Abstimmung mit dem Stadtplanungsamt aufstellen, um die planungsrechtliche Zulässigkeit des Vorhabens zu schaffen.

Im noch zu schließenden Durchführungsvertrag zu diesem vorhabenbezogenen Bebauungsplans wird sich die Vorhabenträgerin verpflichten, alle Kosten der Planung (hierzu gehören auch alle anfallenden Kosten des Bebauungsplanverfahrens) und der Durchführung des Vorhabens zu tragen.

Mit diesem Aufstellungsbeschluss wird dem Antrag der sirena-invest-01 GmbH entsprochen und das Bebauungsplanverfahren für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan N 1.5.1 eingeleitet.

Zu 2.:

Seit der letzten Änderung des BauGB, die am 01.01.2007 in Kraft trat, kann zur Wiedernutzbarmachung von Flächen, zur Nachverdichtung oder für andere Maßnahmen der Innenentwicklung im Innenbereich ein beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB angewendet werden, wenn folgende Voraussetzungen vorliegen:

- Die im Bebauungsplan festgesetzte Grundfläche darf 20.000 m² nicht übersteigen.
- Die Zulässigkeit von Vorhaben, die eine Pflicht zur Umweltverträglichkeitsprüfung nach Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetz (UVPG) oder Landesrecht auslöst, darf nicht begründet werden.
- Es dürfen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und der Schutzzwecke der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes vorliegen.

Im beschleunigten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, von dem Umweltbericht nach § 2a und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 (4) BauGB abgesehen.

Da die vorgenannten Voraussetzungen bei dem Bebauungsplanverfahren N 1.5.1 erfüllt sind, kann hier unter Verzicht auf einen Umweltbericht das beschleunigte Verfahren angewendet werden.

Der Dezernent VI:

Dipl.-Ing. Dieter Wenzel
Stadtrat

Darmstadt, den 06.04.2009
VI/61.4 ha Nst. 2112