

Magistratsvorlage

Wissenschaftsstadt
Darmstadt



Eingang Magistrats- geschäftsstelle: 18.05.2011	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. Beschlussfassung Magistrat
Verteiler:	Ja Nein Internetfähig ☒ ☐	Vorlage-Nr. 2011/0198 Magistratsbeschluss-Nr.

**Betreff: Bebauungsplan E 55 - Pfungstädter Straße am Bahnhof Eberstadt -
(Aufstellungsbeschluss)**

Vorlage vom: 13.05.2011

Beschlussvorschlag:

1. Für das Gebiet am Eberstädter Bahnhof entlang der Pfungstädter Straße in dem Bereich zwischen dem Bahndamm und der Bundesautobahn ist ein einfacher Bebauungsplan im Sinne des § 30 (3) Baugesetzbuch (BauGB) aufzustellen, mit der Zielsetzung Vergnügungsstätten für unzulässig zu erklären.
2. Das Bebauungsplanverfahren E 55 wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt.

Anlagen:

Datenschutzrelevante Anlage: ☐

Beschluss des Magistrats vom

Begründung zur Magistratsvorlage Nr. 2011/0198 vom 13.05.2011

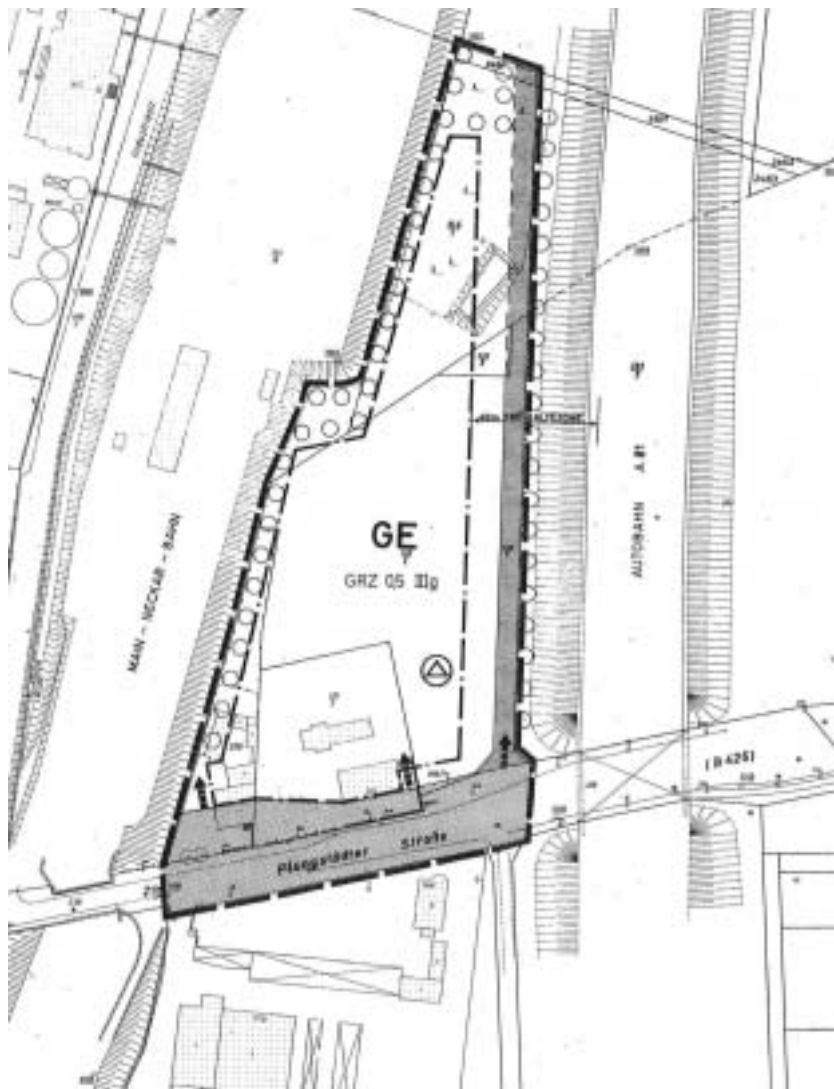
Zu 1:

Dem Gebiet am Eberstädter Bahnhof kommt innerhalb der Stadtstruktur Darmstadts eine ganz spezielle Funktion zu.

Unter verkehrlichen Gesichtspunkten ist der Bereich von hoher Bedeutung als westlicher Stadteingang von Eberstadt direkt am Bahnhof, am Autobahnanschluss und am Anschluss der B3. Er ist quasi als Verkehrsinsel umgeben von Bahndamm, und Autobahn, zugänglich durch zwei Unterführungen entlang der Pfungstädter Straße. Auf der anderen Seite des Bahndamms befindet sich auf einem restlichen Gemarkungsgebiet von Eberstadt neben gewerblicher Nutzung auch ein kleineres solitäres Wohnquartier, das nur über diesen Abschnitt der Pfungstädter Straße an das eigentliche Eberstadt angebunden ist. Die Lärmbelastung ist hoch. Die bestehenden Nutzungen verleihen dem Gebiet den Charakter eines Gewerbegebietes.

Auf der nördlichen Seite der Pfungstädter Straße befinden sich vier Grundstücke, für die es den rechtskräftigen Bebauungsplan E 29 gibt. Dieser setzt als Art der Nutzung ein Gewerbegebiet mit einer GRZ von 0,5 in geschlossener Bauweise fest. Unter anderem befindet sich dort auf einem Grundstück ein Bordellbetrieb mit Spielothek.

#



Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans E 29 (nordlich der Pfungstädter Str.)

ohne Maßstab

Südlich der Pfungstädter Straße liegt über die ganze Breite des Grundstücks eine ehemalige Papierfabrik. Für diesen Bereich gibt es keinen Bebauungsplan, das heißt alle Bauvorhaben oder Umnutzungen sind nach § 34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile) zu beurteilen.

In jüngster Vergangenheit sind Bestrebungen zur Umnutzung eines Gewerbebetriebes in eine Spielothek an die Stadt herangetragen worden, und zwar im Geltungsbereich des Bebauungsplans E 29 (siehe unten). Hiernach sind Vergnügungsstätten zulässig.



Geltungsbereich des neuen Bebauungsplans E 55 (kompletter Bereich) ohne Maßstab

Insgesamt stehen weitere Umnutzungen in dem Gebiet an, vor allem durch die vakanten Flächen auf dem Gelände der ehemaligen Papierfabrik, wo Vergnügungsstätten nach § 34 BauGB auch planungsrechtlich zulässig wären.

Aus städtebaulicher Sicht ist eine Anhäufung von Vergnügungsstätten in diesem Bereich unverträglich. Vergnügungsstätten prägen eine städtebauliche Situation stärker als viele andere Nutzungsarten und beeinflussen nicht selten ihre weitere Entwicklung. Als Stadteingangssituation auch für Radfahrer und Fußgänger sowie als Verbindungsfunktion des solitären Wohnquartiers von

Eberstadt auf der anderen Seite des Bahndamms sollte keine Konzentration von Vergnügungsstätten ermöglicht werden.

Die Stadt ist zu der Auffassung gekommen, dass der Bebauungsplan E 29 sowie die planungsrechtlichen Voraussetzungen nach § 34 BauGB nicht länger als Grundlage der Entwicklung ausreichen. Um die städtebauliche Ordnung zu wahren, sollen Vergnügungsstätten durch einen einfachen Bebauungsplan nach § 30 (3) BauGB ausgeschlossen und Aussagen über die Nutzung getroffen werden. Da der Geltungsbereich des E 55 sich über die Pfungstädter Straße nach Norden erstreckt, ergänzt er daher den rechtskräftigen Bebauungsplan E 29 um die Festsetzungen zur Nutzung.

Mit dem Aufstellungsbeschluss sind die Voraussetzungen für Maßnahmen zur Sicherung der Bauleitplanung gemäß der §§ 14 und 15 BauGB (Veränderungssperre und Zurückstellung von Baugesuchen) gegeben.

Zu 2.:

Das Baugesetzbuch in der Fassung vom 23.09.2004 schreibt verbindlich für alle Bauleitplanverfahren eine Umweltprüfung und einen Umweltbericht vor.

Seit der letzten Änderung des BauGB, die am 01.01.2007 in Kraft trat, kann für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder für andere Maßnahmen der Innenentwicklung ein Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt 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 E 55 erfüllt sind, kann hier unter Verzicht auf einen Umweltbericht das beschleunigte Verfahren angewendet werden.

Der Dezernent VI:

Dipl.-Ing. Dieter Wenzel
Stadtrat

Darmstadt, 13.05.2011
61.1 wi Tel. 3639