

## Magistratsvorlage

Wissenschaftsstadt  
Darmstadt



|                                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                                                        |
|-------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------|
| Eingang Magistrats-<br>geschäftsstelle:<br>16.11.2011 | an den Magistrat<br><input type="checkbox"/> zur Kenntnis<br><input checked="" type="checkbox"/> zur Beschlussfassung                                                                                                                                                                                                                                                                                | Beteiligt vor<br>Magistratsbeschlussfassung:                           |
| Dezernat III<br><br>Amt: Stadtplanungsamt             | an die Stadtverordnetenversammlung<br><input type="checkbox"/> OBW zur Befassung<br><input type="checkbox"/> zur Kenntnis<br><input checked="" type="checkbox"/> zur Beschlussfassung<br><input type="checkbox"/> zur abschließenden Beschluss-<br>fassung Fachausschuss<br><br><b>Behandlung in</b> Ja Nein<br><b>öffentl. Sitzung</b> <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> OBW bei abschl.<br>Beschlussfassung Magistrat |
| Verteiler:                                            | Ja Nein<br><b>Internetfähig</b> <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | <b>Vorlage-Nr. 2011/0466</b><br><br>Magistratsbeschluss-Nr.            |

**Betreff:** Bebauungsplan W 53 - Haardtring / Pfalzweg - (Aufstellungsbeschluss)

**Vorlage vom:** 07.11.2011

### Beschlussvorschlag:

1. Für das Gebiet Haardtring / Pfalzweg ist ein einfacher Bebauungsplan im Sinne des § 30 (3) Baugesetzbuch (BauGB) aufzustellen, mit der Zielsetzung, Vergnügungsstätten für unzulässig zu erklären.
2. Das Bebauungsplanverfahren W 53 wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB ohne Umweltprüfung und Umweltbericht durchgeführt.

**Anlagen:**

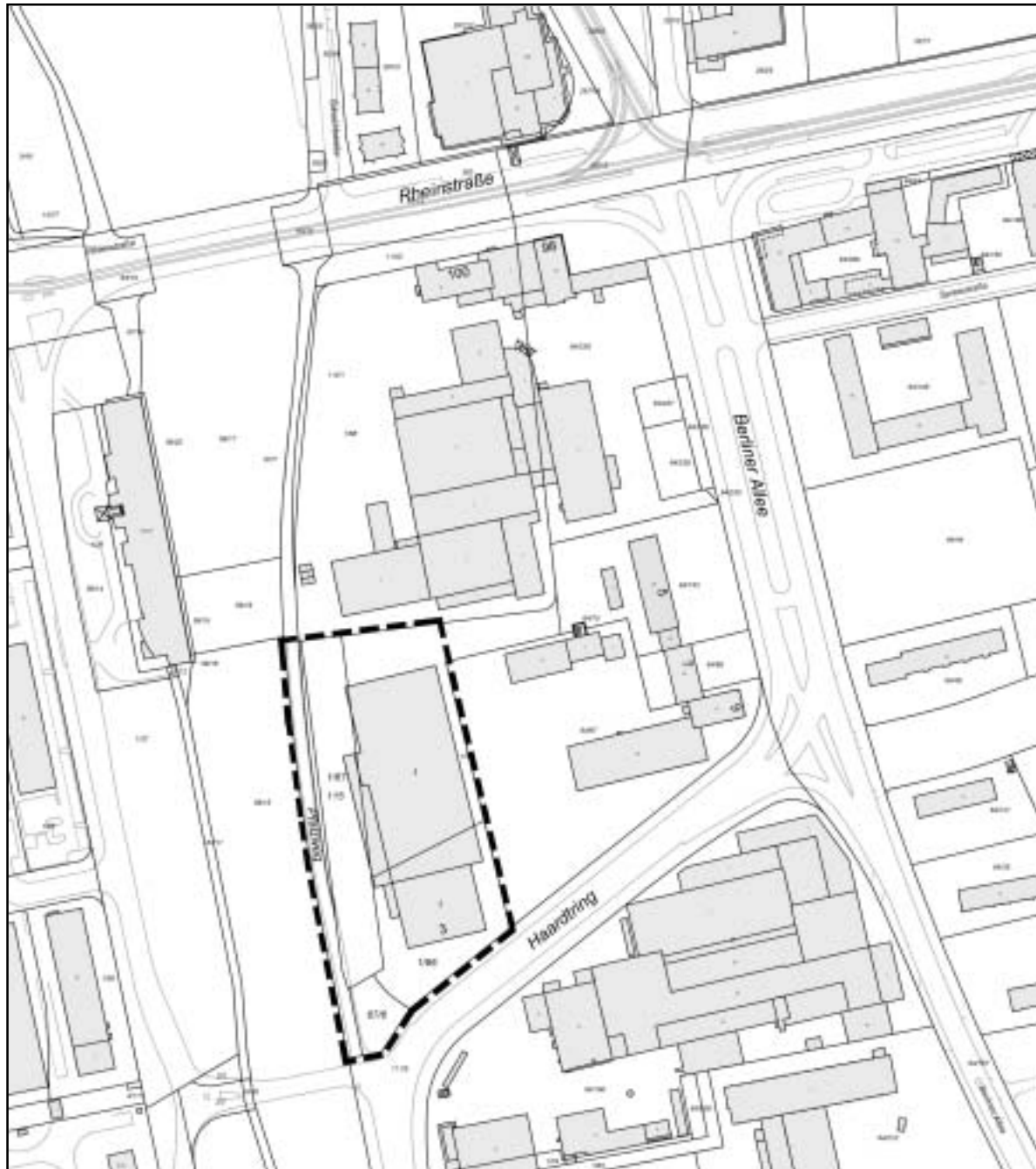
**Datenschutzrelevante Anlage:** ☐

**Beschluss des Magistrats vom**

**Begründung zur Magistratsvorlage 2011/0466 vom 07.11.2011:**

**Zu 1.:**

Dem Gebiet Haardtring / Pfalzweg kommt innerhalb der Stadtstruktur Darmstadts eine besondere Bedeutung zu. Es gehört zum Verlegerviertel und befindet sich am westlichen Rand der Kernstadt zwischen dem Hauptbahnhof im Norden, der Hochschule Darmstadt im Osten und dem TZ-Gelände im Westen. Dieser Bereich ist durch eine gewerbliche Nutzung mit einem östlich der Berliner Allee angrenzenden Mischgebiet und Sondergebieten (Hochschule Darmstadt) gekennzeichnet. Südlich des Haardtrings befinden sich hochwertige gewerbliche Nutzungen (Wella) sowie weitere Gebäude der Hochschule Darmstadt. Unter städtebaulichen Gesichtspunkten ist dieser Bereich als westlicher Stadteingang ins Verlegerviertel von hoher Bedeutung.



Das Gebiet befindet sich im unbeplanten Innenbereich, es gibt keinen Bebauungsplan, das heißt alle Bauvorhaben oder Nutzungsänderungen sind nach § 34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile) zu beurteilen.

In jüngster Vergangenheit sind Anfragen zur Umnutzung eines Gewerbebetriebes in eine Vergnügungsstätte (Spielhalle) an die Stadt gestellt worden. Nach derzeitigem Planungsrecht sind Vergnügungsstätten in diesem Bereich zulässig.

In dem Mischgebiet des Verlegerviertels ist eine vermehrte Nachfrage von Wohnnutzungen zu verzeichnen. Für das östlich an den Geltungsbereich angrenzende Gebiet gibt es bereits einen Aufstellungsbeschluss für einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan der die Realisierung eines Hotels mit zusätzlichen Beherbergungs-, Schulungs- und Büroflächen, sowie einem Fitnessstudio vorsieht. Auch für das südlich des Haardtrings gelegene ehemalige Druckereigelände liegen informelle Anfragen für Büro- und Hotelnutzungen vor.

Es ist ein städtebauliches Entwicklungsziel, langfristig in diesem Bereich weitere hochwertige Gewerbebetriebe mit z.B. Büronutzungen anzusiedeln.

In dem betreffenden Baublock befindet sich zurzeit ein Fitness-Center. Die weiteren Nutzungen sind zum großen Teil durch einen gehobenen Autohandel sowie Büroflächen geprägt. Der Standort einer Vergnügungsstätte (Spielhalle) widerspricht dem angestrebten städtebaulichen Entwicklungsziel und dem zukünftigen Gebietscharakter. Vergnügungsstätten prägen eine städtebauliche Situation stärker als andere Nutzungsarten und beeinflussen ihre weitere Entwicklung. Es ist anzunehmen, dass von einer Spielhalle Belästigungen und Störungen ausgehen, die für die Umgebung nicht zumutbar sind. In der Folge könnte dies zu einem "Trading Down" -Effekt für das Gebiet führen, der zu einer Verschlechterung der Gebietsqualität führt.

Als westliche Stadteingangssituation für Auto-, Rad-, und Fußgänger ins Verlegerviertel sollte deshalb in diesem Bereich ein Standort von Vergnügungsstätten ausgeschlossen werden.

### **Zu 2.:**

Für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder für andere Maßnahmen der Innenentwicklung kann ein Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt werden, wenn folgende Voraussetzungen vorliegen:

- Die im Bebauungsplan festgesetzte Grundfläche darf 20.000 m<sup>2</sup> 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 Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes vorliegen.

Im beschleunigten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, von dem Umweltbericht nach § 2a und von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 (4) BauGB abgesehen. Da die vorgenannten Voraussetzungen bei dem Bebauungsplanverfahren W 53 erfüllt sind, kann hier unter Verzicht auf einen Umweltbericht das beschleunigte Verfahren angewendet werden.

**Die Dezernentin III:**

Brigitte Lindscheid  
Stadträtin

Darmstadt, den 07.11.2011  
III/61.2 zim NSt. 2603