

Magistratsvorlage

Wissenschaftsstadt
Darmstadt



Eingang Magistrats- geschäftsstelle: 12.01.2011	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. 2011/0015 Magistratsbeschluss-Nr.

Betreff: Vorhabenbezogener Bebauungsplan W 15.2.2.1 - Am Europaplatz - (Aufstellungs- und Offenlagebeschluss)

Vorlage vom: 11. 1.2011

Beschlussvorschlag:

1. Dem Antrag der Fa. Klotz Vermögensverwaltung zur Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens wird zugestimmt. Für die Grundstücke am Europaplatz, Gemarkung Darmstadt, Flur 42, Flurstück Nr. 3/50 und 3/51 tlw. ist ein vorhabenbezogener Bebauungsplan im Sinne des § 12 BauGB aufzustellen, um eine Wohn- und Büronutzung zu ermöglichen.
2. Dem Vorhaben- und Erschließungsplan (**Anlage 1**) zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan W 15.2.2.1 für die Grundstücke am Europaplatz wird zugestimmt.
3. Das Bebauungsplanverfahren wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt.
4. Dem vorliegenden Entwurf zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan W 15.2.2.1
– Am Europaplatz – (**Anlage 2**) und der zugehörigen Begründung (**Anlage 3**) wird zugestimmt.
5. Der Entwurf und die Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan W 15.2.2.1
– Am Europaplatz – sind gem. § 3 (2) BauGB öffentlich auszulegen.

Anlagen:	W 15.2.2.1 Vorhaben- und Erschließungsplan Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan W 15.2.2.1 Entwurf zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan W 15.2.2.1
-----------------	---

Datenschutzrelevante Anlage: ☐
--

Beschluss des Magistrats vom

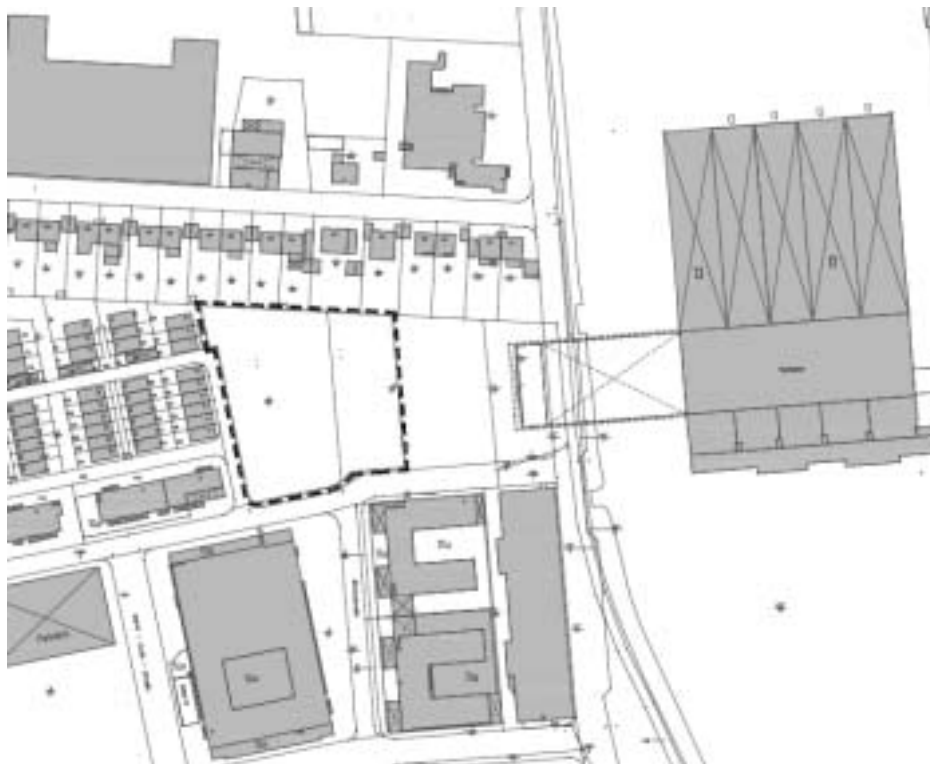
Begründung zur Magistratsvorlage 2011/0015 vom 11.01.2011:

Aufgrund der Grundstückssituation am Europaplatz konnten die im rechtskräftigen Bebauungsplan W 15.2.2 festgesetzten Nutzungen bisher nicht realisiert werden. Aufgrund eines geplanten Grundstückstauschs zwischen der Stadt und der Fa. Klotz Vermögensverwaltung wird nun eine Nutzung der Grundstücke möglich. Hierzu ist eine Umplanung der Nutzungen im Rahmen eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans erforderlich.

Das konkrete Planungskonzept sieht im Süden des Geltungsbereiches eine bauliche Nutzung durch zwei Gebäudekörper vor: ein Wohn- und ein Bürogebäude mit einer Tiefgarage im Kellergeschoss. Im nördlichen, flächenmäßig kleineren Teilbereich ist die Neuanlage einer Grünanlage mit Spielplatz vorgesehen, die zugleich auch als fußläufiges Verbindungselement zwischen dem Wohngebiet im Bereich der Evenaristraße und dem westlichen Europaplatz dienen soll.

Das bauliche Ensemble des Vorhabens besteht aus zwei Baukörpern mit unterschiedlicher Funktion, unterschiedlicher Gestalt und unterschiedlicher Höhe und sieht insgesamt drei Vorhabenbereiche vor:

- Die städtebauliche Dominante eines Bürogebäudes als 6-geschossiger Kubus als baulicher Abschluss des Europaplatzes.
- Das Wohngebäude als 4-geschossige Zeile zum Abschluss des Wohnquartiers an der Evenaristraße.
- Eine „grüne Mitte“, die sich zonierend zwischen Büro- und Wohnnutzung schiebt und im Norden in den angrenzenden „Grünzug“ der öffentlichen Grünfläche ausläuft.



Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans W 15.2.2.1 - Am Europaplatz -

Zu 1.:

Mit Schreiben vom 28.10.2010 hat die Fa. Klotz Vermögensverwaltung einen Antrag auf Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens nach § 12 Abs. 2 BauGB (vorhabenbezogener Bebauungsplan) für die Flurstücke Gemarkung Darmstadt, Flur 42, Nr. 3/50 und 3/51 tlw. gestellt. Der Geltungsbereich hat eine Fläche von ca. 5.290 m².

Die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist erforderlich, weil das geplante Bauvorhaben mit den überbaubaren Grundstücksflächen des rechtskräftigen Bebauungsplans nicht in Übereinstimmung steht.

Mit diesem Aufstellungsbeschluss wird dem Antrag der Fa. Klotz Vermögensverwaltung entsprochen und das Bebauungsplanverfahren eingeleitet.

Zu 2.:

Grundlage eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist gemäß § 12 (1) BauGB ein mit der Gemeinde abgestimmter Vorhaben- und Erschließungsplan (**Anlage 1**), der das Vorhaben beschreibt. Dies ist auch die Basis für den bis zum Satzungsbeschluss noch aufzustellenden Durchführungsvertrag, in welchem sich der Vorhabenträger zur Realisierung des Vorhabens innerhalb einer bestimmten Zeit bei voller Kostentragung verpflichtet. Der Vorhaben- und Erschließungsplan wird später Anlage zum Durchführungsvertrag sein.

Zu 3.:

Seit dem 01.01.2007 kann zur Wiedernutzbarmachung von Flächen, zur Nachverdichtung oder für andere Maßnahmen der Innenentwicklung im Innenbereich das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB angewendet werden, wenn:

- eine zulässige Grundfläche von weniger als 20.000 m² festgesetzt wird,
- keine Zulässigkeit von Vorhaben, die eine Pflicht zur Umweltverträglichkeitsprüfung nach Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetz (UVPG) oder Landesrecht auslöst, ermöglicht wird und
- keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und der Schutzzwecke der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes vorliegen.

Da die vorgenannten Voraussetzungen bei dem Bebauungsplanverfahren W 15.2.2.1 erfüllt sind, kann hier das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB angewendet werden.

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

Zu 4. und 5.:

Gemäß § 3 (2) BauGB wurden der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans (**Anlage 2**) und die dazu gehörende Begründung (**Anlage 3**) erstellt. Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans W 15.2.2.1 wird zu den Sitzungen ausgehängt.

Die öffentliche Auslegung des Entwurfs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans W 15.2.2.1 und der zugehörigen Begründung (Offenlage) erfolgt nach vorheriger öffentlicher Bekanntmachung im Darmstädter Echo. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden werden im Rahmen der Offenlage beteiligt.

Der Dezernent VI:

Dipl.-Ing. Dieter Wenzel
Stadtrat

Darmstadt, 11.01.2011
61.2 zim Nst. 2603

Vorab werden übersandt:

- 11 Exemplare des Bebauungsplanentwurfs E 54 (s/w) für die Fraktionen der Stadtverordnetenversammlung
- 1 Ausfertigung des Vorhaben- und Erschließungsplan farbig in Originalgröße (DIN A 3) zur Einsichtnahme bei der Magistratsgeschäftsstelle

Zu den Sitzungen wird ausgehängt:

- Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans