

Magistratsvorlage

Wissenschaftsstadt
Darmstadt



Eingang Magistrats- geschäftsstelle: 23.05.2012	an den Magistrat ☐ zur Kenntnis ☒ zur Beschlussfassung	Beteiligt vor Magistratsbeschlussfassung:
Dezernat III Amt: Stadtplanungsamt	an die Stadtverordnetenversammlung ☐ OBW zur Befassung ☐ zur Kenntnis ☒ zur Beschlussfassung ☐ zur abschließenden Beschluss- fassung Fachausschuss Behandlung in Ja Nein öffentl. Sitzung ☒ ☐	Amt für Wirtschaft und Stadtentwicklung ☐ OBW bei abschl. Beschlussfassung Magistrat
Verteiler:	Ja Nein Internetfähig ☒ ☐	Vorlage-Nr. 2012/0142 Magistratsbeschluss-Nr.
Produkt-Nr.: 511020 Kostenstelle: 061-010-1000 Kostenträger: 5110-21		
Investitionsnummer: Sachkonto:		

Betreff: Bebauungsplan W 35 - Rüdeshheimer Straße / Noackstraße - (Neufassung des Aufstellungsbeschlusses und Beschluss einer Veränderungssperre)

Vorlage vom: 14.05.2012

Beschlussvorschlag:

1. Der Aufstellungsbeschluss vom 18.02.1999 für das Gebiet zwischen Rüdeshheimer Straße, Heidelberger Straße, Noackstraße und Karlsruher Straße wird neu gefasst, um der veränderten Entwicklung des Gebietes Rechnung zu tragen und die Ziele des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Wissenschaftsstadt Darmstadt (Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 03.05.2012, Magistratsvorlage Nr. 2012/0011) umzusetzen. Darüber hinaus wird der Geltungsbereich um den Teilbereich des rechtskräftigen vorhabenbezogenen Bebauungsplans W 35.2 verkleinert.
2. Für das Gebiet des Bebauungsplans W 35 zwischen Rüdeshheimer Straße, Heidelberger Straße, Noackstraße und Karlsruher Straße (ohne Teilbereich W 35.2) wird zur Sicherung der Planung die anliegende Satzung über eine Veränderungssperre gemäß § 14 BauGB beschlossen.

Anlagen:	Entwurf einer Satzung über die Veränderungssperre - Rüdesheimer Straße / Noackstraße
-----------------	---

Datenschutzrelevante Anlage:	☐
-------------------------------------	--------------------------

Folgekosten:	☐ Ja ☒ Nein
---------------------	--

Beschluss des Magistrats vom

Begründung zur Magistratsvorlage Nr. 2012/0142 vom 14.05.2012

Für das Gebiet zwischen Karlsruher Straße, Rüdeshheimer Straße, Heidelberger Straße und Noackstraße wurde die Aufstellung eines Bebauungsplans W 35 am 18.02.1999 beschlossen. Es fand eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange vom 22.12.1998 bis 22.01.1999 statt. Die Offenlage erfolgte vom 06.06.2002 bis 08.07.2002.

Zur Sicherung der Planung während der Bebauungsplanaufstellung bestanden Veränderungssperren vom 18.09.2001 bis 17.09.2003 und vom 28.05.2004 bis 27.05.2006 für den Geltungsbereich des Bebauungsplans W 35.

Das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans W 35 wurde im Jahr 2005 wegen noch nicht absehbarer Entwicklungen in seinem Geltungsbereich und im Umfeld zurückgestellt.

Wegen der seither eingetretenen wesentlichen Veränderungen der Ausgangslage ist es nun erforderlich, das Bebauungsplanverfahren neu einzuleiten. Das beschlossene Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Wissenschaftsstadt Darmstadt (Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 03.05.2012) ist umzusetzen.

zu 1.:

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird wie in der nachfolgenden Abbildung dargestellt begrenzt: im Süden durch die Noackstraße, im Westen durch die Karlsruher Straße, im Norden durch die Rüdeshheimer und im Osten durch die Heidelberger Straße. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans W 35 wird um den Teilbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans W 35.2 verkleinert.



**Geltungsbereich des
Bebauungsplans W 35
mit dem
ausgenommenen
Teilbereich W 35.2
(ohne Maßstab)**

Folgende Veränderungen sind im Geltungsbereich und seinem Umfeld eingetreten:

- Für den Teilbereich W 35.2 trat am 02.02.2011 ein vorhabenbezogener Bebauungsplan in Kraft. Er weist ein Sondergebiet aus und begründet das Baurecht für großflächigen Einzelhandel (Rewe, Aldi, dm-Drogerie) und eine Tankstelle einschließlich einer öffentlichen und einer privaten Erschließungsstraße. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan W 35.2 soll seine Gültigkeit behalten, seine Fläche wird aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplans W 35 herausgenommen.
- Im Rahmen der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans W 35.2 wurde die Ausweisung der Fläche des W 35 im Regionalplan Südhessen geändert in „Vorranggebiet Siedlung“.
- Die neue Einzelhandelsnutzung sowie die vorgesehene Entwicklung der benachbarten Konversionsflächen Lincoln-Siedlung und Cambrai-Fritsch-Kaserne bewirken bereits veränderte Ansprüche an die Nutzung der Flächen.
- Im Geltungsbereich des vorgesehenen Bebauungsplans W 35 wurde in größerem Umfang Wohnbebauung errichtet (Noackstraße 11 A – G und 13 A – H), die nun in der Bauleitplanung zu berücksichtigen ist.

Die Aufstellung des Bebauungsplans dient der Steuerung der städtebaulichen Entwicklung, insbesondere der Umsetzung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes.

Gemäß Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Wissenschaftsstadt Darmstadt soll der vorhandene, städtebaulich nicht integrierte Einzelhandelsstandort Heidelberger Straße / Rüdeshheimer Straße nicht um Einzelhandel mit zentrenrelevanten Sortimenten erweitert werden, um die Erhaltung und Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche der Stadt sowie die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung in den Ortskernen Bessungen und Eberstadt sicher zu stellen. Aus diesem Grund sollen Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten, Einzelhandelsbetriebe mit sonstigen zentrenrelevanten Kernsortimenten und großflächige Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten, sowie Bank- und Postfilialen als ergänzende, für die Zentrenbildung spezifische Dienstleistungen im Geltungsbereich des Bebauungsplans W 35 ausgeschlossen werden. Die Ansiedlung von Bank- und Postfilialen würde die zentralen Funktionen des benachbarten Bessunger Ortskerns sowie des zentralen Versorgungsbereichs Eberstadt in besonderem Maße gefährden, da eine Verlagerung solcher Nutzungen in den Geltungsbereich des Bebauungsplans W 35 einen wesentlichen Funktionsverlust in den Zentren zur Folge hätte.

Darüber hinaus sollen Vergnügungsstätten im Geltungsbereich des W 35 ausgeschlossen werden, um die vorhandene Wohnbebauung im Bereich der Noackstraße zu schützen und einen Trading-Down-Effekt zu verhindern.

Aufgrund der Entwicklungen im Umfeld des Geltungsbereichs wird für das Planungsgebiet eine städtebauliche Aufwertung angestrebt. Für den nördlichen Teilbereich soll die Entwicklung eines qualitativ hochwertigen Gewerbe- und Bürostandorts beiderseits des neuen Sondergebiets „Bessunger Marktplatz“ unterstützt werden. Hier soll durch den Ausschluss von Vergnügungsstätten ein Trading-Down-Effekt für den gesamten Standort verhindert werden.

Der südliche Teilbereich ist durch gewerbliche Nutzung und Wohnentwicklung beiderseits der Noackstraße gekennzeichnet. Die kleinteilige störungsanfällige Gemengelage in direkter Nachbarschaft der zur Entwicklung anstehenden Lincoln Siedlung ist mit der Ansiedlung von Vergnügungsstätten nicht vereinbar. Angestrebt wird hier eine verträgliche Mischnutzung.

zu 2.:

Eine Veränderungssperre für den reduzierten Geltungsbereich des vorgesehenen Bebauungsplans W 35 ist zur Sicherung der genannten Planungsziele notwendig. Insbesondere ist die Ansiedlung der oben genannten zentrenrelevanten Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe, sowie Vergnügungsstätten einschließlich Spielhallen und Wettbüros vor dem Satzungsbeschluss zu verhindern.

Es handelt sich bei dieser Veränderungssperre um eine selbstständige andere Veränderungssperre gegenüber den früheren Veränderungssperren, die aufgrund der oben geschilderten geänderten Planungsziele und Voraussetzungen (Geltungsbereichsverkleinerung, rechtskräftiger vorhabenbezogener Bebauungsplan W 35.2 mit Sondergebiet Einzelhandelsnutzung, Änderung des Regionalplans, Beschluss eines Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes, Entwicklung der südlich angrenzenden Konversionsflächen, Entwicklung einer Wohnnutzung im Süden des Geltungsbereichs) sowie der geänderten Konzeption erforderlich ist, damit die Planungsziele nicht während der Planaufstellung unterlaufen werden.

Der Dezernent I

Die Dezernentin III

Jochen Partsch
Oberbürgermeister

Brigitte Lindscheid
Stadträtin

Darmstadt, den 14.05.2012
III/61.2 ha NSt. 2112