

Magistratsvorlage

Wissenschaftsstadt
Darmstadt



Eingang Magistrats- geschäftsstelle: 19.11.2012	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 ☒ ☐	☐ OBW bei abschl. Beschlussfassung Magistrat
Verteiler:	Ja Nein Internetfähig ☒ ☐	Vorlage-Nr. 2012/0424 Magistratsbeschluss-Nr.
Produkt-Nr.: 511020 Kostenstelle: 061-010-1000 Kostenträger: 5110-21		
Investitionsnummer: Sachkonto:		

Betreff: Vorhabenbezogener Bebauungsplan W 55 - Oppenheimer Straße -
(Aufstellungsbeschluss)

Vorlage vom: 12.11.2012

Beschlussvorschlag:

Dem Antrag des Vorhabenträgers zur Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens für einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan gemäß § 12 BauGB wird zugestimmt.

Für das Gebiet an der Oppenheimer Straße, Gemarkung Darmstadt, Flur 19 auf dem mittleren Teilstück des Flurstücks Nr. 233/5, angrenzend im Norden an die Bebauung Oppenheimer Straße 5, im Süden an die Bebauung Moltkestraße 39-45 und im Westen an die östlichen Grundstücksgrenzen der Grundstücke Wormser Straße 20 – 36, ist ein vorhabenbezogener Bebauungsplan im Sinne des § 12 BauGB aufzustellen, um eine Neubebauung mit Reihen- und Doppelhäusern zu ermöglichen.

Anlagen: Städtebauliches Konzept zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan W 55

Datenschutzrelevante Anlage: ☐

Folgekosten: ☐ Ja ☒ Nein

Beschluss des Magistrats vom

Begründung zur Magistratsvorlage 2012/0424 vom 12.11.2012:

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans W 55 liegt innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans W 45 – Postsiedlung –, der im Jahr 2006 bis zur frühzeitigen Beteiligung ging. Der Bebauungsplan W 45 sah den schrittweisen Abriss aller bestehenden Gebäude und die Neuerrichtung von Wohngebäuden in anderer städtebaulicher Form vor. Weil die mit einer Neubebauung verbundenen Probleme (Versiegelung, Stellplätze, Tiefgaragen, Baumbestand) die Siedlung sehr stark verändert hätten, wurde die Neubauplanung und damit der Bebauungsplan W 45 nicht weiter verfolgt. Stattdessen hat die Bauverein AG eine schrittweise Entwicklung der vorhandenen Bausubstanz mit einer Aufstockung um ein Vollgeschoss und ein Staffelgeschoss begonnen. Dieser schrittweise Umbau der bestehenden Gebäude auf der Grundlage des § 34 Baugesetzbuch (BauGB) konnte bereits für 6 Gebäudezeilen abgeschlossen werden.

Am 28.02.2011 hat die Stadtverordnetenversammlung beschlossen:

„Für das Gebiet innerhalb der sog. „Postsiedlung“ mit den postalischen Adressen Oppenheimer Straße 1 – 19 (Westseite der Oppenheimer Straße) soll im Hinblick auf die Neubaupläne der Bauverein AG ein vorhabenbezogener Bebauungsplan im Einvernehmen zwischen Stadt und Bauverein erarbeitet werden.“

Für die Gebäude Oppenheimer Straße 1, 3 und 5 wurde ein Kompromiss zwischen der Mieterinitiative „Oppenheimer bleibt“ und der Bauverein AG herbeigeführt, welcher den Erhalt der Gebäude und eine Mieterprivatisierung (Teilung nach Wohnungseigentumsgesetz) vorsieht. Aus diesem Grund sind für diesen Bereich keine baulichen Veränderungen mehr zu erwarten. Der Bereich wurde daher aus dem Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans W 55 herausgenommen.

Für die südlich angrenzenden Gebäude Moltkestraße 39 und 41-45 sind derzeit noch keine Veränderungen durch die Bauverein AG geplant. Daher sollen die Grundstücke nicht in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufgenommen werden, welcher gem. § 12 BauGB ein konkretes Vorhaben mit vertraglich vereinbarter Durchführungsfrist zum Gegenstand haben muss.

Die vier Gebäude Oppenheimer Straße 7 bis 19 im vorgesehenen Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit insgesamt 32 Wohnungen wurden im Frühjahr 2012 abgebrochen.

Der Vorhabenträger hat mit dem am 12.11.2012 eingegangenen Antrag schriftlich die Einleitung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans gemäß § 12 BauGB beantragt.

Die Schaffung neuen Baurechts für die geplante Wohnbebauung ist erforderlich, weil nach § 34 BauGB die Grundstücke nicht in der angestrebten Tiefe bebaubar sind.

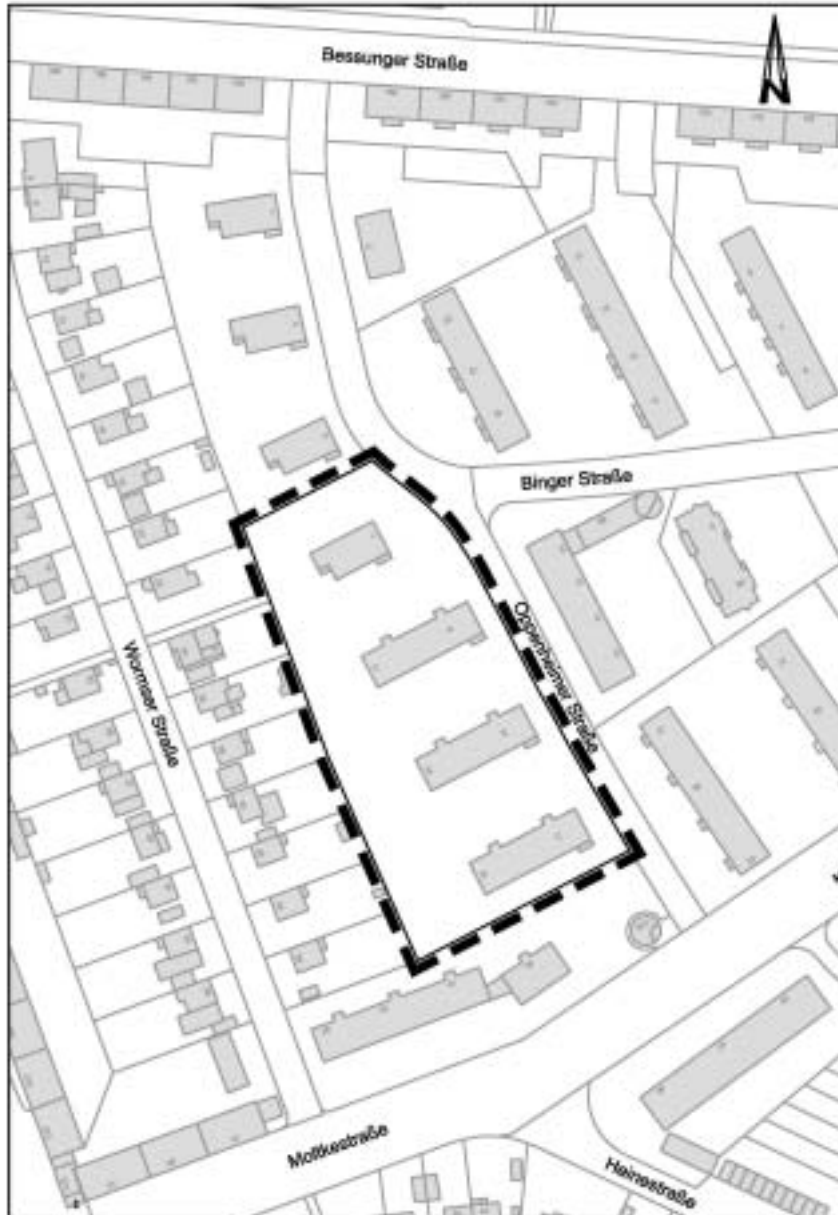
Ziel des Bebauungsplans ist die Schaffung von zeitgemäßem Wohnraum und die moderate Nachverdichtung im Bereich der Postsiedlung. Dabei stellt die Errichtung von 19 Reihenhäusern und 10 Doppelhaushälften westlich der Oppenheimer Straße einen Übergang zwischen der viergeschossigen Bebauung im Osten und der offenen Einfamilienhausbebauung der Wormser Straße im Westen dar.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan soll die Errichtung von Gebäuden mit zwei Vollgeschossen und einem Staffelgeschoss ermöglichen. Die Erschließung der Gebäude ist durch das vorhandene Straßennetz gesichert. Die Bebauung hält zu den Gärten der Wormser Straße einen Abstand zwischen 7 und 14 Metern. Dies ermöglicht den weitgehenden Erhalt von Bäumen und Gehölzen im westlichen Grundstückstreifen. Inwieweit weitere Bäume erhalten werden können, wird im Rahmen der weiteren Planung im Einzelnen geprüft. Entlang der Oppenheimer Straße bleibt ein Grünstreifen von rund 5 Metern frei von Bebauung und frei von Stellplätzen. Dort ist eine neu anzupflanzende Baumreihe geplant.

Die vorhandene Fußwegebeziehung zwischen der Wormser Straße und der Oppenheimer Straße bleibt erhalten und wird dauerhaft in einer Breite von mindestens 2 Metern durch ein öffentliches Wegerecht gesichert.

Die Bauverein AG hat am 7.11.2012 mit einer öffentlichen Veranstaltung die Bewohner der Postsiedlung und der umgebenden Bebauung über die vorgesehene Gesamtentwicklung der Postsiedlung informiert, insbesondere über die vorgesehene Doppel- und Reihenhausbauung an

der Oppenheimer Straße (siehe **Anlage**: Städtebauliches Konzept zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan W 55).



Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans W 55 (ohne Maßstab)

Die Dezernentin III:

Brigitte Lindscheid
Stadträtin

Darmstadt, den 12.11.2012
III/61.2 ha Nst. 2112