

Magistratsvorlage

Wissenschaftsstadt
Darmstadt



Eingang Magistrats- geschäftsstelle: 19.06.2019	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. 2019/0186 Magistratsbeschluss-Nr.
Produkt-Nr.: 511020 Kostenstelle: 061-001-1000 Kostenträger: 5110-21		
Investitionsnummer: Sachkonto:		

**Betreff: Östliche Teilaufhebung des Bebauungsplans W 6 – Niersteiner Straße –
(Aufstellungsbeschluss)**

Vorlage vom: 07.06.2019

Beschlussvorschlag:

Der Bebauungsplan W 6 – Niersteiner Straße – soll für den östlichen Teilbereich zwischen Niersteiner Straße, Ingelheimer Straße, Kattreinstraße und Bessunger Straße (Geltungsbereich s. Abb. 2 S. 4) aufgehoben werden. Die Aufhebung dieses Teilbereichs ist erforderlich, weil die Festsetzungen des Bebauungsplans über das Maß der baulichen Nutzung und die überbaubare Grundstücksfläche funktionslos sind und die Festsetzung über die Art der baulichen Nutzung nicht mehr weiter verfolgt wird.

Mit diesem Aufstellungsbeschluss stimmt die Stadtverordnetenversammlung der Einleitung des Aufhebungsverfahrens nach den Vorschriften des Baugesetzbuches (BauGB) zu.

Anlagen:

Datenschutzrelevante Anlage: ☐

Folgekosten: ☐ Ja ☒ Nein

Beschluss des Magistrats vom

Begründung zur Magistratsvorlage 2019/0186 vom 07.06.2019:

Der seit 29.01.1971 rechtskräftige Bebauungsplan W 6 – Niersteiner Straße – für das Gebiet zwischen Ingelheimer Straße, Groß Gerauer Weg, Kattreinstraße und Bessunger Straße wurde in der Vergangenheit bereits im westlichen Teilbereich durch den Bebauungsplan W 6.2 - Ingelheimer Straße / Niersteiner Straße - (rechtskräftig seit 27.08.1985) und seiner Teiländerung durch den Bebauungsplan W 6.2.1 – Wendepunkt Ingelheimer Straße – (rechtskräftig seit 16.12.1986) überplant (s. Abb. 1).

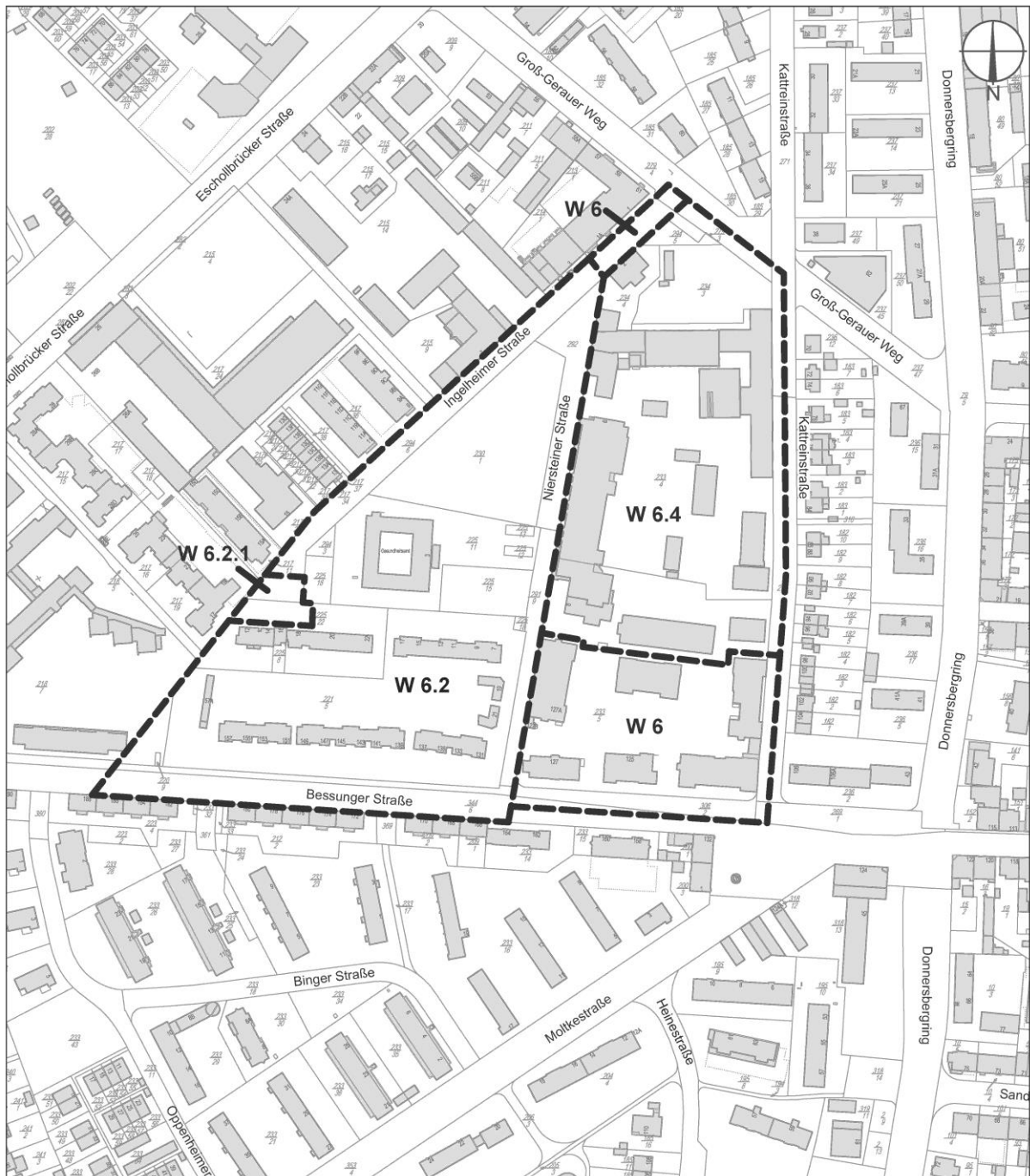


Abb. 1: Geltungsbereich des Bebauungsplans W 6 und seine Teilaufhebungen (ohne Maßstab)

Mit dem am 30.06.2018 rechtskräftig gewordenen Bebauungsplan W 6.4 – Östlich des Ingelheimer Gartens – wurde die Wiedernutzbarmachung des ehemaligen Betriebsgeländes des Eigenbetriebs für kommunale Aufgaben und Dienstleistungen (EAD) für Wohnzwecke gesichert.

Im Parallelverfahren zum Bebauungsplanverfahren W 6.4 erfolgte die 12. Änderung des Flächennutzungsplanes (Rechtskraft am 27.06.2018) für die Fläche des ehemaligen EAD-

Betriebsgeländes sowie für das Areal des Technischen Stadthauses. Die Flächendarstellung des Flächennutzungsplans wurde von gemischter Baufläche und Gemeinbedarfsfläche in Wohnbaufläche geändert.

Östliche Teilaufhebung

Der Bebauungsplan W 6 soll nun in seinem östlichen Teilbereich für das Gebiet zwischen Niersteiner Straße, Ingelheimer Straße, Kattreinstraße und Bessunger Straße aufgehoben werden (s. Abb. 2: Geltungsbereich der geplanten Teilaufhebung).

Das Aufhebungsverfahren richtet sich nach den Vorschriften des Baugesetzbuches (BauGB). Danach gilt für die Aufhebung von Bebauungsplänen der gleiche Verfahrensablauf wie bei der Aufstellung. Die Aufhebung des östlichen Teilbereichs des Bebauungsplans W 6 wird im sog. Normalverfahren vollzogen.

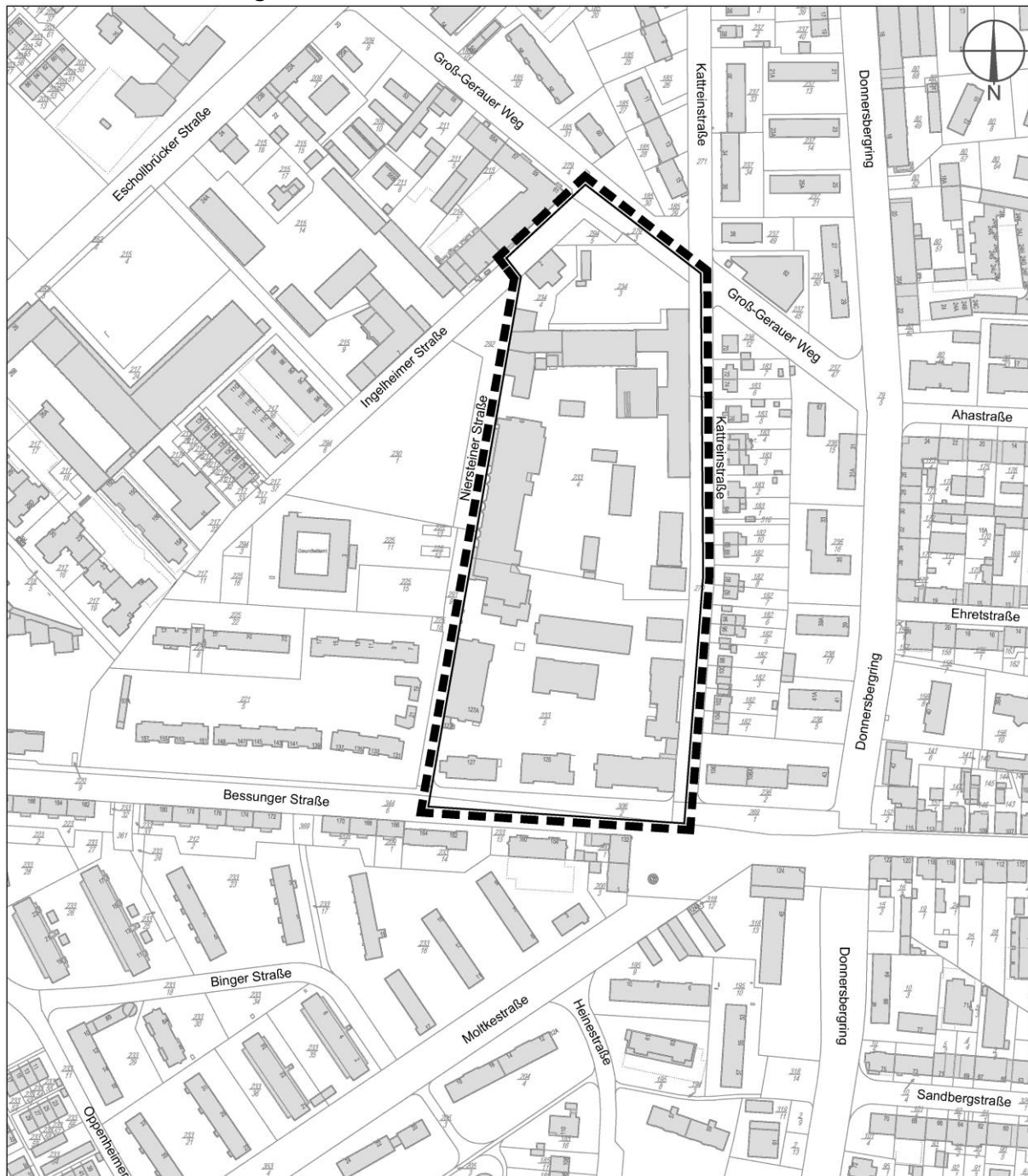


Abb. 2: Geltungsbereich der geplanten östlichen Teilaufhebung des Bebauungsplans W 6 (ohne Maßstab)

Der rechtskräftige Bebauungsplan W 6.4 ändert den Teilbereich des Bebauungsplans W 6 im Gebiet des ehemaligen EAD-Geländes. Im östlichen Teilbereich des W 6 verbleiben das Gebiet des denkmalgeschützten Ensembles (Techn. Stadthaus) und eine kleine nordöstliche Teilfläche der Ingelheimer Straße, die als „öffentliche Straßenverkehrsfläche“ festgesetzt ist. Letzt genannte Fläche verblieb nach der Überplanung durch den Bebauungsplan W 6.4 als Restfläche und soll ebenfalls förmlich aufgehoben werden. Sie wird weiterhin als öffentliche Straßenverkehrsfläche genutzt (s. Abb. 1).

Im Gebiet des denkmalgeschützten Ensembles setzt der seit 1971 rechtskräftige Bebauungsplan W 6 – Niersteiner Straße – die Art der Nutzung als Sondergebiet mit Gemeinbedarfsfläche für Verwaltung fest. Das Maß der baulichen Nutzung ist mit einer GRZ 0,25 und GFZ 1,5 festgesetzt. Die Zahl der Vollgeschosse reicht von II- bis XIV-Geschosse (s. Abb. 3 unten).

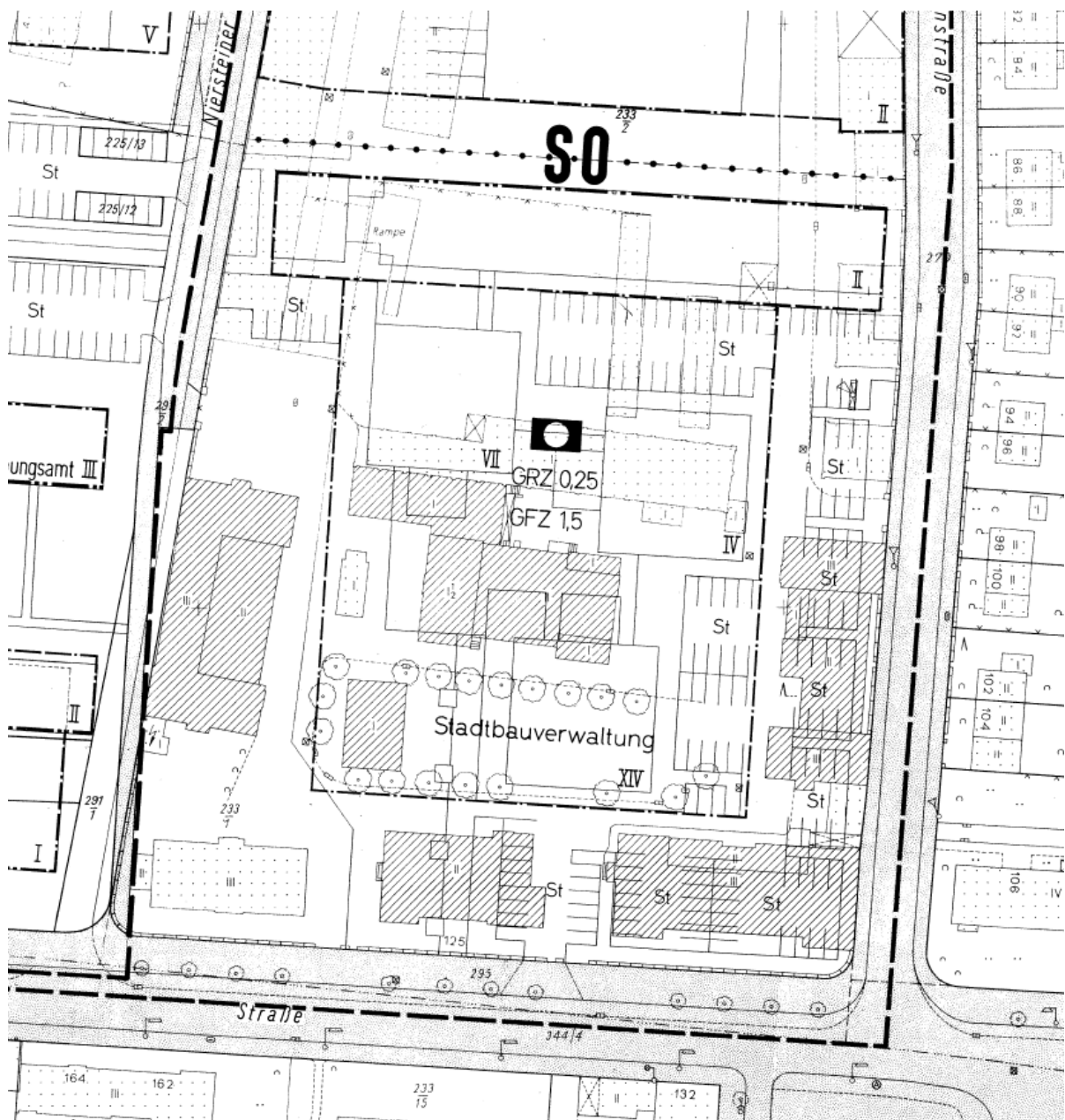


Abb. 3: Auszug aus dem Bebauungsplan W 6 im Bereich der ehem. Artillerie-Kaserne (ohne Maßstab)

Die Gesamtanlage ‚Neue Artillerie-Kaserne Bessunger Straße 125 - 127‘ wurde zwischen 1986 und 1994 (Erscheinungsjahr der Denkmaltopographie) unter Denkmalschutz gestellt. Aufgrund des Denkmalschutzes sind sowohl die Gebäude als auch die Einfriedungen und Freiflächen zu erhalten. Eine Planverwirklichung des W 6 in diesem Teilbereich ist daher nicht mehr möglich. Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung und zur überbaubaren Grundstücksfläche des Bebauungsplans W 6 sind funktionslos und sind somit nicht mehr anzuwenden. Die Art der baulichen Nutzung „Gemeindebedarfsfläche für Verwaltung“ wird nicht mehr weiterverfolgt, da die technischen Ämter neue Verwaltungsstandorte beziehen werden und das Gelände bis spätestens 2021 vollständig freigezogen sein soll. Um eine Nachnutzung für andere Nutzungsarten zu ermöglichen, ist eine Teilaufhebung erforderlich.

Die Teilaufhebung des Bebauungsplans W 6 betrifft auch das Gebiet des ehemaligen EAD-Geländes, so dass auch für diesen Teilbereich bei eventuellem Wegfall des Bebauungsplans W 6.4 der Bebauungsplan W 6 nicht wieder angewendet werden muss.

Nach der geplanten Teilaufhebung wird das Gebiet des denkmalgeschützten Ensembles planungsrechtlich nach § 34 BauGB beurteilt. Danach ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt.

Auf Grund des Denkmalschutzes sind sowohl die Gebäude als auch die Einfriedungen und Freiflächen zu erhalten und Maßnahmen (wie Umgestaltung, Instandsetzung) am Kulturdenkmal und in dessen Umgebung erfordern einer Genehmigung durch die Denkmalschutzbehörde gem. § 18 des Hessischen Denkmalschutzgesetzes.

Nach der östlichen Teilaufhebung für den östlichen Teilbereich des Bebauungsplans W 6 wird die städtebauliche Ordnung und Qualität für das Gebiet durch die Anwendung des § 34 BauGB sowie durch den Denkmalschutz gesichert und es bedarf keiner weiteren Planaufstellung.

Dezernat III:

i.V.

Jochen Partsch
Oberbürgermeister