

## Magistratsvorlage

Wissenschaftsstadt  
Darmstadt



|                                                                                                                                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                                                                              |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------|
| Eingang Magistrats-<br>geschäftsstelle:<br>23.01.2019                                                                                              | 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"/> | Grünflächenamt<br><br><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. 2019/0018</b><br><br>Magistratsbeschluss-Nr.                                  |
| <b>Produkt-Nr.:</b> 511020<br><b>Kostenstelle:</b> 061-010-1000<br><b>Kostenträger:</b> 5110-21<br><b>Investitionsnummer:</b><br><b>Sachkonto:</b> |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                                                                              |

**Betreff: Vorhabenbezogener Bebauungsplan W 61 - Nördlicher Haardtring/Berliner Allee - (Satzungsbeschluss)**

**Vorlage vom: 08.01.2019**

### Beschlussvorschlag:

1. Im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange an der Bauleitplanung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB (frühzeitige Beteiligung) und gemäß § 4 Abs. 2 BauGB (Einholung von Stellungnahmen) gingen die in Anlage 1 zusammengefassten Stellungnahmen ein. Über die eingegangenen Stellungnahmen wird im Sinne der jeweiligen Prüfung (**Anlage 1**) abschließend entschieden.  
  
Im Rahmen der frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 und der Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan W 61 gingen keine Stellungnahmen ein.
2. Dem Entwurf zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan W 61 mit der im Plan enthaltenen Satzung über die Gestaltung baulicher Anlagen (**Anlage 2, Plan wird zu den Sitzungen aufgehängt / ausgelegt**) und der dazugehörigen Begründung mit Umweltbericht (**Anlage 3**) wird

zugestimmt.

3. Dem als Voraussetzung für den Satzungsbeschluss zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan W 61 abgeschlossenen Durchführungsvertrag (**Anlage 4, datenschutzrelevante Anlage**) mit Vorhaben- und Erschließungsplan (**Anlage 2 der Anlage 4**) wird zugestimmt.
4. Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans W 61 - Nördlicher Haardtring/Berliner Allee - für das Gebiet der ehemaligen Nahrungsmittelwerke W. Engel GmbH und der Stolze GmbH zwischen Berliner Allee, Haardtring, Pfalzweg und den Grundstücken der Mercedes-Benz Niederlassung Darmstadt sowie der Freien Montessori-Schule Darmstadt mit der im Plan enthaltenen Satzung über die Gestaltung baulicher Anlagen (**Anlage 2**) wird mit seiner Begründung mit Umweltbericht (**Anlage 3**), sowie dem zugehörigen Durchführungsvertrag mit Vorhaben- und Erschließungsplan (**Anlage 4, datenschutzrelevante Anlage**) zur Satzung beschlossen.

|                 |                                                                                                                                                            |
|-----------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Anlagen:</b> | <b>Anlage 1</b> - Abschließende Prüfung der Stellungnahmen der TÖB                                                                                         |
|                 | <b>Anlage 2</b> - Vorhabenbezogener Bebauungsplan W 61 ( <b>wird zu den Sitzungen aufgehängt / ausgelegt</b> )                                             |
|                 | <b>Anlage 3</b> - Begründung mit Umweltbericht zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan W 61                                                                    |
|                 | <b>Anlage 4</b> - Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan W 61 mit Vorhaben- und Erschließungsplan ( <b>datenschutzrelevante Anlage</b> ) |

**Datenschutzrelevante Anlage:** ☒

**Folgekosten:** ☐ Ja ☒ Nein

**Beschluss des Magistrats vom**

**Begründung zur Magistratsvorlage 2019/0018 vom 08.01.2019:**

Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan W 61 – Nördlicher Haardtring / Berliner Allee – wird die planungsrechtliche Voraussetzung für eine Entwicklung der Grundstücke der ehemaligen Nahrungsmittelwerke W. Engel GmbH und der Stolze GmbH geschaffen. Der Vorhabenträger beabsichtigt die Realisierung einer Bebauung mit Büro- und vorwiegend Wohnnutzung.

Das städtebauliche Konzept, welches auch der frühzeitigen Beteiligung und der Offenlage des Bebauungsplanentwurfs zugrunde lag, nimmt die orthogonale Baustruktur aus der umgebenden Bebauung auf und erzeugt durch Zeilen- und Punktbaukörper eine aufgelockerte Gliederung der Baugrundstücke mit differenzierten Freiräumen. Die Zeilenbebauungen im Westen und Norden des Gebietes dienen jeweils als Lärmschutzriegel zur Bahn und zum Gewerbe (Mercedes-Benz-Niederlassung) im Norden.

Die im Osten des Plangebiets noch genutzten Bürogebäude Berliner Allee 7 und 9 sollen durch einen Anbau / Neubau ergänzt und planungsrechtlich gesichert werden.

Der größte Teil des Plangebiets wird durch eine begrünte Tiefgarage unterbaut, so dass die Grundstücksfreiflächen für die privaten und die gemeinschaftlichen Nutzungen zur Verfügung stehen und einen Teil der Qualität dieses Wohnquartiers ausmachen. Es sind ca. 680 Wohneinheiten geplant mit Wohnungsgrößen von 1- bis 5-Zimmer-Wohnungen. Da aufgrund der zentralen und verkehrstechnisch guten Lage ein großer Bedarf an Mikro-Apartments gesehen wird, soll ca. die Hälfte der Wohneinheiten als Mikro-Apartments entstehen.

Der vorhandene Grünzug entlang des Haardtrings wird im Bebauungsplan gesichert. Er sorgt mit den begrünten Freiflächen zwischen den Wohnbaukörpern für eine gute Durchgrünung des Gebietes.

Der Bebauungsplanentwurf sieht u.a. Wohnflächen vor, die mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden können. Die Verpflichtung zur Errichtung durch den Vorhabenträger erfolgt im Durchführungsvertrag.

Für das Plangebiet existiert kein rechtskräftiger Bebauungsplan, jedoch liegt es im Geltungsbereich eines Fluchtlinienplans (Nr. 143) aus dem Jahre 1959. Dieser wird in dem Teilbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans W 61 durch diesen ersetzt.

Um die Entwicklung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans W 61 aus dem Flächennutzungsplan (FNP) zu gewährleisten, war eine Änderung des Flächennutzungsplans erforderlich. Diese Änderung (13. Flächennutzungsplanänderung) erfolgte im „Parallelverfahren“ gem. § 8 Abs. 3 BauGB. Hierzu wurde bereits ein Feststellungsbeschluss von der Stadtverordnetenversammlung gefasst. Die 13. Flächennutzungsplanänderung liegt derzeit dem Regierungspräsidium zur Genehmigung vor. Die gesetzlich vorgegebene Genehmigungsfrist von 3 Monaten endet im Dezember 2018.

**Zu 1.:**

In **Anlage A** wurden die im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 und Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen zusammengefasst und geprüft. Bei der Tabelle handelt es sich nun um die abschließende Prüfung.

Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 und 2 BauGB gingen keine Stellungnahmen ein.

### **Zu 3.:**

Der Durchführungsvertrag (**Anlage 4**) enthält die Regelungen zur Realisierung des Vorhabens innerhalb bestimmter Fristen und die Verpflichtung des Vorhabenträgers zur Kostentragung Planungs- und Ausführungskosten. Darüber hinaus sind umfangreiche weitere Regelungen insbesondere zum Lärmschutz für die Punkthäuser (Baufelder 6 bis 12) durch die zuerst entstehenden Gebäuderiegel entlang der Bahn und des Mercedes-Benz-Areals erforderlich. Als Anlage 2 der Anlage 4 ist der Vorhaben- und Erschließungsplan als fester Vertragsbestandteil enthalten, der mit dem Satzungsbeschluss Teil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans wird. Der Durchführungsvertrag ist gemäß § 12 Abs. 1 Satz 1 BauGB vor dem Satzungsbeschluss abzuschließen und wird erst mit Rechtskraft des vorhabenbezogenen Bebauungsplans W 61 oder mit erteilter Baugenehmigung nach § 33 BauGB wirksam.

### **Zu 2. und 4.:**

Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans W 61 – Nördlicher Haardtring / Berliner Allee – (**Anlage 2, wird zu den Sitzungen aufgehängt/ausgelegt**), einschließlich der enthaltenen Satzung über die Gestaltung baulicher Anlagen, ist mit seiner Begründung mit Umweltbericht (**Anlage 3**) und dem Vorhaben- und Erschließungsplan (**Anlage 2 zu Anlage 4**) gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung zu beschließen.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan W 61 wird nach Rechtskraft der 13. Flächennutzungsplanänderung durch öffentliche Bekanntmachung in Kraft gesetzt.

### **Die Dezernentin III:**

Dr. Barbara Boczek  
Stadträtin

### **Vorab werden übersandt:**

- 9 Exemplare des Entwurfs zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan W 61 für die Fraktionen der Stadtverordnetenversammlung
- Akten z. Hd. des Berichterstatters

Darmstadt, den 08.01.2019  
III/61.2 zim      Nst. 2603