

Magistratsvorlage

Wissenschaftsstadt
Darmstadt



Eingang Magistrats- geschäftsstelle: 15.05.2019	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. 2019/0160 Magistratsbeschluss-Nr.
Produkt-Nr.: 511020 Kostenstelle: 061-001-1000 Kostenträger: 5110-21 Investitionsnummer: Sachkonto:		

**Betreff: Vorhabenbezogener Bebauungsplan N 8.4.4 – Kastanienallee / Elfeicher Weg –
(Aufstellungsbeschluss)**

Vorlage vom: 09.05.2019

Beschlussvorschlag:

1. Dem mit den städtischen Ämtern abgestimmten Vorhaben- und Erschließungsplan zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan N 8.4.4 – Kastanienallee / Elfeicher Weg – **(Anlage 1)** wird zugestimmt.
2. Die mit dem Vorhabenträger vereinbarte Grundzustimmung **(Anlage 2, datenschutzrelevante Anlage)** wird zur Kenntnis genommen.
3. Dem Antrag der Projekt Kastanienallee am Teich GmbH & Co auf Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens nach § 12 BauGB wird zugestimmt.

Für das Gebiet Gemarkung Darmstadt, Flur 30 mit den Flurstücken Nr. 47/3, 47/4, 48/19 zwischen der Kastanienallee und dem Elfeicher Weg, ist ein vorhabenbezogener Bebauungsplan im Sinne des § 12 BauGB, zur teilweisen Änderung des Bebauungsplans N 8.4 – Darmstadt Nord-Ost – aufzustellen.

Die Zielsetzung des Bebauungsplans ist die Entwicklung des derzeit als private Grün- und Wasserfläche genutzten Gebietes mit Wohnnutzung in verschiedenen Einfamilienhaustypen.

Anlagen:	Anlage 1: Vorhaben- und Erschließungsplan zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan N 8.4.4 (Pläne werden zu den Sitzungen aufgehängt / ausgelegt) Anlage 2: Grundzustimmung (datenschutzrelevante Anlage)
-----------------	--

Datenschutzrelevante Anlage:	☒
-------------------------------------	-------------------------------------

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

Beschluss des Magistrats vom

Begründung zur Magistratsvorlage 2019/0160 vom 09.05.2019:

Für das im Darmstädter Norden gelegene Plangebiet Kastanienallee / Elfeicher Weg soll gemäß dem Vorhaben- und Erschließungsplan ein vorhabenbezogener Bebauungsplan mit dem Ziel der Realisierung einer Wohnnutzung aufgestellt werden. Dabei wird die Entwicklung eines Wohngebietes auf einer ca. 25.000 m² großen Fläche mit Einfamilienhausbebauung als Reihen-, Doppel- und Einzelhäuser rund um einen Teich vorgesehen. Entsprechende Festsetzungen zur Nutzung der Grundstücksteilflächen sollen im vorhabenbezogenen Bebauungsplan getroffen werden.

Das Plangebiet befindet sich im nördlichen Bereich des Bürgerparks Nord östlich des Bayerischen Biergartens. Es wird im Süden von der Kastanienallee und im Norden durch den Elfeicher Weg begrenzt und befindet sich innerhalb des Geltungsbereiches des rechtskräftigen Bebauungsplanes N 8.4 – Darmstadt Nord–Ost –, in Kraft getreten am 08.11.1986, welcher für das Vorhabengebiet eine Parkanlage mit Wegen und Teichen festsetzt. Diese Festsetzungen lassen die Realisierung der vom Vorhabenträger angestrebten Planung nicht zu, womit ein Planerfordernis nach § 1 Abs. 3 BauGB entsteht. Der neu aufzustellende vorhabenbezogene Bebauungsplan N 8.4.4 – Kastanienallee / Elfeicher Weg – wird damit für seinen Geltungsbereich den rechtskräftigen Bebauungsplan N 8.4 ersetzen. Für die östlich anschließende Wohnbebauung an der Kastanienallee setzt der Bebauungsplan N 8.4 ein allgemeines Wohngebiet fest, welches bereits realisiert wurde.

Das frühere Bebauungsplanverfahren N 8.4.2 an gleicher Stelle konnte nicht weitergeführt werden, da der damalige Vorhabenträger nicht mehr über die Grundstücke verfügen kann.

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Wissenschaftsstadt Darmstadt ist das Plangebiet aufgrund einer für das frühere Bebauungsplanverfahren N 8.4.2 bereits durchgeführten Flächennutzungsplanänderung größtenteils als Wohnbaufläche dargestellt. Außerdem liegt im Bereich des Grundstücks Gemarkung Darmstadt Flur 30, Nr. 47/3 eine Darstellung als Parkanlage und sonstige öffentliche und private Grünanlage vor. Aufgrund der geringen Grundstücksgröße von unter 0,5 ha ist eine Änderung des Flächennutzungsplanes in diesem als Parkanlagen und sonstige öffentliche und private Grünanlagen dargestellten Teilbereich nicht erforderlich. Die das Plangebiet umgebenden Flächen sind im Flächennutzungsplan ebenfalls als Parkanlagen und sonstige öffentliche und private Grünanlagen dargestellt.

Der Vorhabenträger ist Eigentümer des im Plangebiet gelegenen Grundstücks Gemarkung Darmstadt Flur 30, Nr. 47/3. Für die beiden weiteren Grundstücke im Plangebiet Gemarkung Darmstadt Flur 30, Nr. 47/4 sowie 48/19 sind Eigentumsübertragungsvormerkungen für den Vorhabenträger im Grundbuch eingetragen.

Zu 1:

Grundlage und Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist gemäß § 12 Abs. 1 BauGB ein mit der Gemeinde abgestimmter Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP). Der vorliegende VEP (Anlage 1), Stand Mai 2019, wurde mit den betroffenen städtischen Ämtern abgestimmt. Er stellt das Vorhaben und die Erschließung zeichnerisch und durch eine Vorhabenbeschreibung dar.

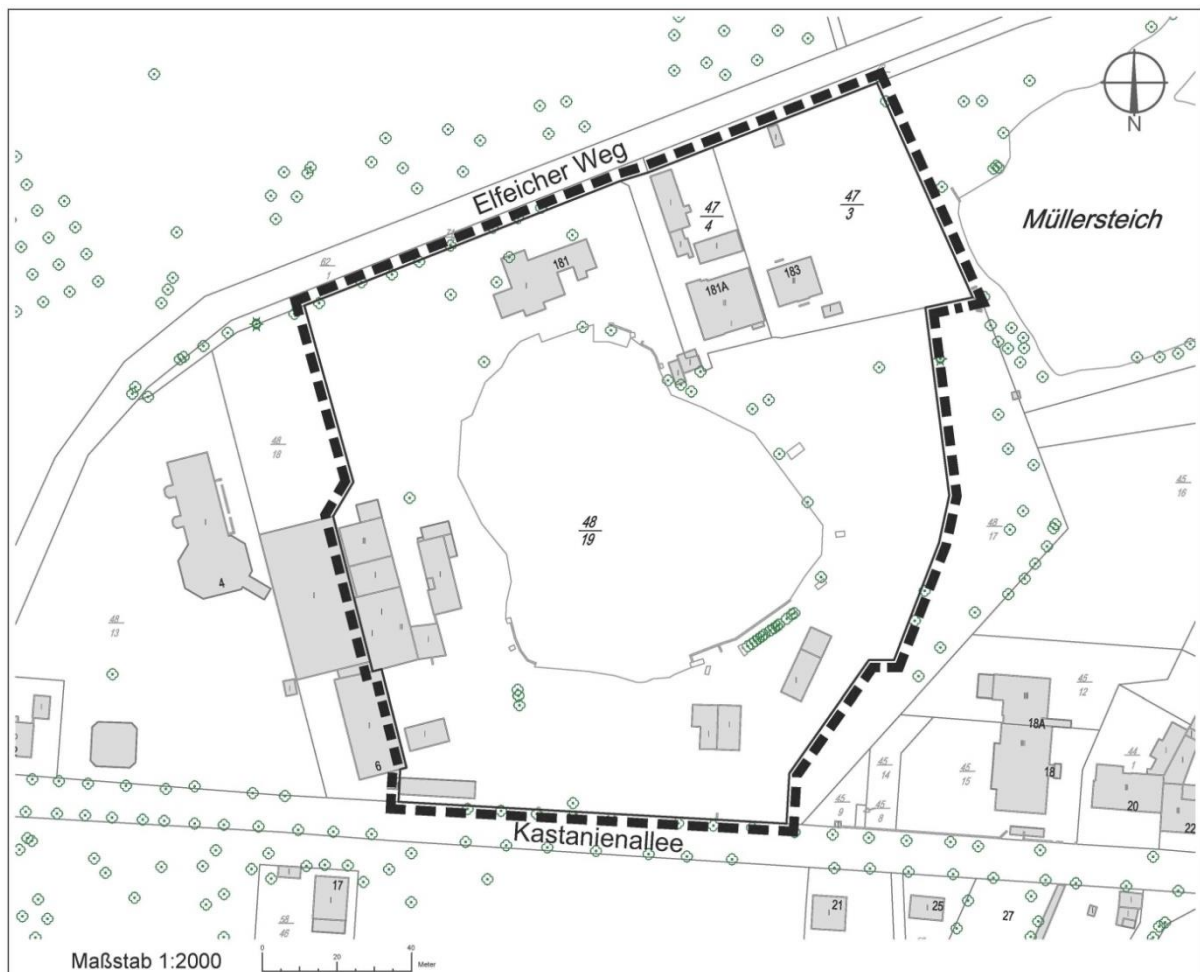
Zu 2:

Aufgrund des Stadtverordnetenbeschlusses vom 02.03.2017 (Vorlage-Nr. 2017/0031 „Sicherung des sozial geförderten Wohnungsbaus“) hat der Vorhabenträger mit Antrag auf Einleitung des Bebauungsplanverfahrens eine einseitig unterzeichnete „Grundzustimmung“ (Anlage 2) eingereicht. Da der Vorhabenträger auf dem Vorhabengrundstück ausschließlich als Eigentum zu veräußernde Einfamilienhäuser in Einzel-, Doppel- und Reihenausführung plant, welche sich nicht zur Verwirklichung von sozial gefördertem Wohnraum im Plangebiet selbst eignen, wurde eine Vereinbarung zur finanziellen Beteiligung des Vorhabenträgers am Erwerb von Belegungsrechten durch die Stadt für den sozial geförderten Wohnungsbau oder zur Schaffung von sozial gefördertem Wohnraum für Haushalte mit geringem und mittlerem Einkommen im Stadtgebiet (zweckgebundene Verwendung) getroffen.

Zu 3:

Der Vorhabenträger Projekt Kastanienallee am Teich GmbH & Co hat gem. § 12 Abs. 2 BauGB einen Antrag auf Einleitung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans für das geplante Vorhaben gestellt. Der Vorhabenträger beabsichtigt das Gebiet mit Wohnnutzung für vorwiegend junge Familien zu entwickeln.

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans N 8.4.4 – Kastanienallee / Elfeicher Weg – umfasst die Flurstücke in der Gemarkung Darmstadt, Flur 30, Nr. 47/3, 47/4, 48/19 wie folgt:



Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans N 8.4.4

Nach Beschluss der Stadtverordnetenversammlung wird der Aufstellungsbeschluss zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan N 8.4.4 – Kastanienallee / Elfeicher Weg – im Darmstädter Echo öffentlich bekannt gemacht.

Dezernat III:

i.V.

Jochen Partsch
Oberbürgermeister

Darmstadt, den 09.05.2019
III/61.2 ms Nst. 3650