

Magistratsvorlage

Wissenschaftsstadt
Darmstadt



Eingang Magistrats- geschäftsstelle: 23.10.2019	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 ☒ ☐	Grünflächenamt ☐ OBW bei abschl. Beschlussfassung Magistrat
Verteiler:	Ja Nein Internetfähig ☒ ☐	Vorlage-Nr. 2019/0322 Magistratsbeschluss-Nr.
Produkt-Nr.: 511020 Kostenstelle: 061-010-1000 Kostenträger: 5110-21 Investitionsnummer: Sachkonto:		

**Betreff: Vorhabenbezogener Bebauungsplan A 43 – Frankfurter Landstraße 171 bis 173 –
(Aufstellungs- und Offenlagebeschluss)**

Vorlage vom: 11.10.2019

Beschlussvorschlag:

Aufstellungsbeschluss

1. Dem Antrag der Vorhabenträgerin ALDI GmbH & Co. KG Mörfelden zur Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens für einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan gemäß § 12 BauGB wird zugestimmt.

Für die Grundstücke zwischen der Frankfurter Landstraße sowie der Darmstädter Straße im Zentrum von Darmstadt-Arheilgen, Gemarkung Arheilgen, Flur 1, Flurstücke Nr. 100/1, 100/4, 101/2, 102/1, 103/4, 104/1 sowie teilweise die Straßenparzellen der Frankfurter Landstraße Nr. 113/5 und Flur 10, Nr. 639/5 als auch die der Darmstädter Straße Flur 1, Nr. 289, ist ein vorhabenbezogener Bebauungsplan im Sinne des § 12 BauGB zur Änderung des rechtsverbindlichen Bebauungsplans A 7.1 – An der Reitbahn – aufzustellen, um Planungsrecht für einen großflächigen Lebensmittelmarkt mit Tiefgarage und einer Wohnbebauung zu schaffen.

Offenlagebeschluss

2. Zu den allgemeinen Zielen und Zwecken der Planung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan A 43 gingen im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB (Anlage 1) sowie im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB (Anlage 2, datenschutzrelevant) die in den Anlagen 1 und 2 zusammengefassten Stellungnahmen ein. Der vorläufigen Prüfung der Stellungnahmen **(Anlage 1 und 2)** wird zugestimmt.
3. Dem vorliegenden Vorhaben- und Erschließungsplan **(Anlage 3, Plan wird zu den Sitzungen aufgehängt)** zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan A 43 – Frankfurter Landstraße 171 bis 173 – wird zugestimmt.
Der Vorhaben- und Erschließungsplan ist der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB zugrunde zu legen.
4. Dem vorliegenden Entwurf zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan A 43 – Frankfurter Landstraße 171 bis 173 – **(Anlage 5, Plan wird zu den Sitzungen aufgehängt)**, der dazugehörigen Begründung mit Umweltbericht **(Anlage 4)** und der im Plan enthaltenen Satzung über die Gestaltung baulicher Anlagen wird zugestimmt.
Sie sind ebenfalls der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB zugrunde zu legen.
5. Der vorliegende Entwurf zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan A 43 – Frankfurter Landstraße 171 bis 173 – ist mit seiner Begründung und der im Plan enthaltenen Satzung über die Gestaltung baulicher Anlagen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen und gem. § 4a Abs. 4 BauGB in das Internet einzustellen.
Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gem. § 4 Abs. 2 BauGB parallel zu beteiligen.

Anlagen:	Anlage 1: Vorläufige Prüfung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange Anlage 2: Vorläufige Prüfung der Stellungnahmen der Öffentlichkeit (datenschutzrelevante Anlage) Anlage 3: Vorhaben- und Erschließungsplan zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan A 43 (wird zu den Sitzungen aufgehängt) Anlage 4: Begründung mit Umweltbericht zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan A 43 Anlage 5: Entwurf zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan A 43 (wird zu den Sitzungen aufgehängt)
-----------------	---

Datenschutzrelevante Anlage: ☒

Folgekosten: ☐ Ja ☒ Nein

Beschluss des Magistrats vom

Begründung zur Magistratsvorlage 2019/0322 vom 11.10.2019:

Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan A 43 – Frankfurter Landstraße 171 bis 173 – wird die planungsrechtliche Voraussetzung für die geplante Bebauung der Grundstücke im Geltungsbereich (s. zu 1.) geschaffen. Das innerörtliche Grundstück mit einer Größe von 2.977m² wird im Osten durch die Darmstädter Straße und im Westen durch die Frankfurter Landstraße begrenzt.

Die Schaffung von Baurecht für die geplante Bebauung ist erforderlich, da nach dem derzeit für das Plangebiet rechtsverbindlichen Bebauungsplan A 7.1 – An der Reitbahn – die Grundstücke in der gewünschten Form nicht bebaubar sind.

Eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange hat aufgrund des Magistratsbeschlusses vom 07.03.2018 bereits vom 13.03.2018 bis zum 13.04.2018 stattgefunden.

Vorhaben

Die geplante Projektierung umfasst die Errichtung von 15 Wohneinheiten, einem großflächigen Lebensmittelmarkt mit maximal 1.050 m² Verkaufsfläche sowie einer Tiefgarage mit 41 Stellplätzen. Konzipiert ist ein Mix von Zwei- bis Vierzimmerwohnungen mit Küche, Bad und Balkon. Im Bereich der Frankfurter Landstraße werden die Wohnungen barrierefrei erschlossen. Insgesamt sind 8 öffentlich geförderte Wohnungen geplant. Die Wohnungsgrößen richten sich nach den Anforderungen der Wohnraumförderung für Sozialwohnungen (4 Wohnungen) bzw. nach den Richtlinien für Haushalte mit mittlerem Einkommen (4 Wohnungen). Hiermit wird die im Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 02.03.2017 („Sicherung des sozial geförderten Wohnungsbaus“, MV-Nr. 2017/0031) vorgegebene Quotenregelung eingehalten und übertroffen.

Funktionen für die Ortsentwicklung Arheilgen

Die Planung dient der Verbesserung der Nahversorgung im Ortszentrum des Stadtteils und der Errichtung von teilweise öffentlich gefördertem Wohnraum und stellt dadurch eine nachhaltige städtebauliche Weiterentwicklung des Arheilger Zentrums dar. Zudem handelt es sich bei dieser städtebaulichen Entwicklung um eine Maßnahme der Innentwicklung, der grundsätzlicher Vorrang gegenüber der Außenentwicklung auf baulich nicht vorgeprägten Flächen zu gewähren ist. Durch die Ansiedlung eines großflächigen Lebensmittelmarktes wird der zentrale Versorgungsbereich im Zentrum Arheilgens gestärkt. Die Funktion des Versorgungsbereichs wird ausgebaut und die Nahversorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs wird für weite Teile der Bevölkerung, darunter auch weniger mobile Bevölkerungsgruppen gesichert.

Städtebauliche Konzeption

Das Vorhaben greift die Trauf- und Firsthöhen der Nachbarbebauung auf. Entlang der Frankfurter Landstraße wird die Fluchtachse der nördlich angrenzenden Bebauung nach Süden fortgeführt. Der Baukörper wird in diesem Bereich entlang der Straße ausgerichtet und erhält an dieser Stelle gemäß der umliegenden Bebauung ein Satteldach. Auf der eingeschossigen hinteren Flachdachfläche des Lebensmittelmarktes sind Photovoltaikanlagen vorgesehen. An der Darmstädter Straße greift das Vorhaben die Gebäudetypologie insbesondere der nördlich angrenzenden Bebauung auf. Diese ist bestimmt durch zweigeschossige, giebelständige Wohnhäuser mit Satteldach, welche unmittelbar an die straßenseitige Grundstücksgrenze angebaut sind. Der neue, ebenfalls zweigeschossige, giebelständige Baukörper mit Satteldach wird im nördlichen Grundstücksbereich an der Darmstädter Straße in der Flucht der angrenzenden Bebauung platziert. Der Abstand zur südlich anschließenden, denkmalgeschützten Gesamtanlage wird durch eine begrünte Freifläche mit Baumpflanzungen und einem Spielplatz gestaltet.

Erschließung und ruhender Verkehr

Die Anlieferung des erdgeschossigen Marktes erfolgt ausschließlich über die Frankfurter Landstraße. Der am nördlichen Rand des Grundstückes gelegene Anlieferungsbereich für LKW wird aus Lärmschutz sowie nachbarschaftsschützenden Gründen vollständig eingehaust. Die Tiefgarage dient sowohl den Kunden des Marktes als auch den Bewohnern der neuen Wohnungen und ist durch eine gemeinsame Zu- und Abfahrt über die Frankfurter Landstraße

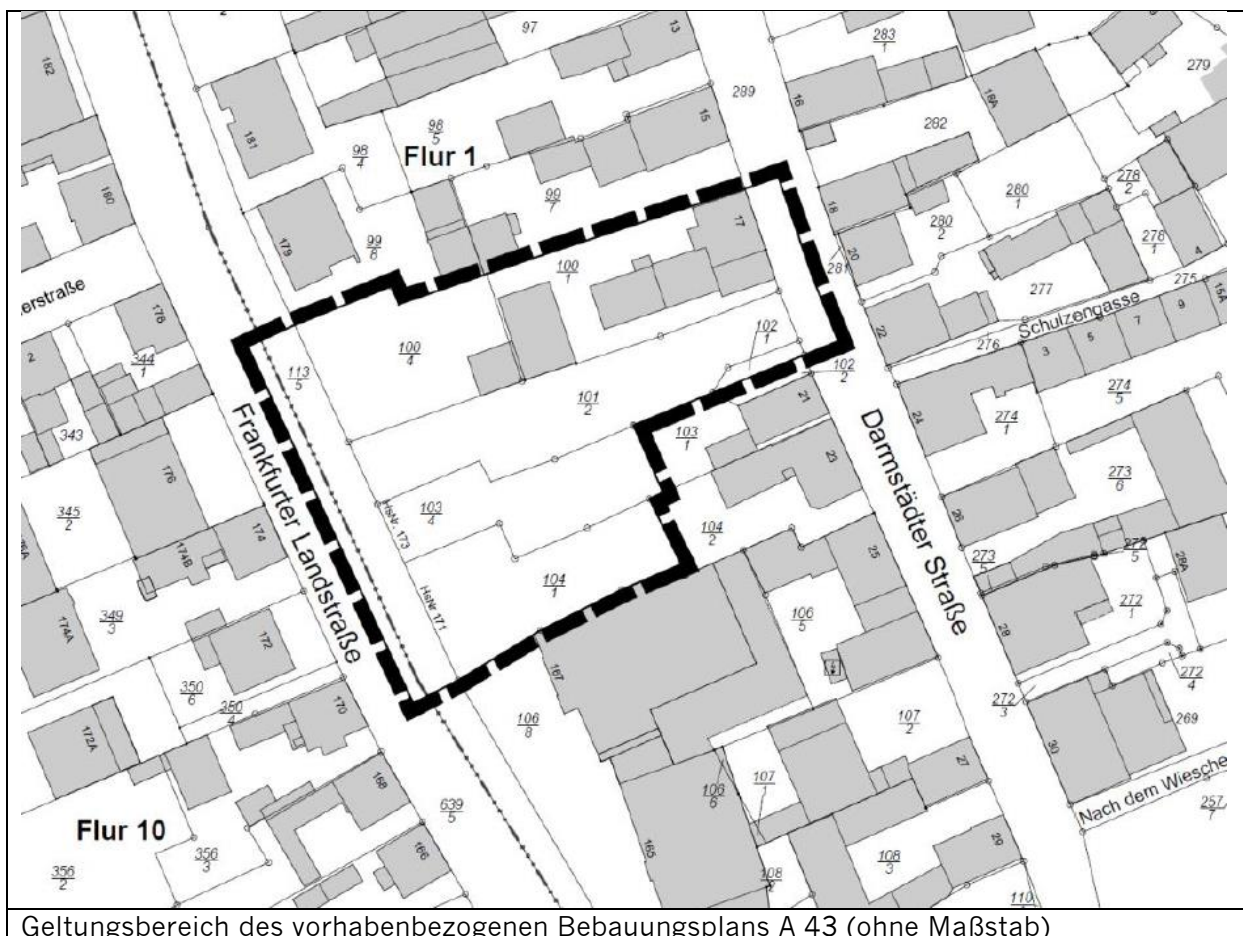
erreichbar. Die Zu- und Abfahrt ist in das Gebäude integriert, um diese städtebaulich besser einzufügen und auch hier einen möglichst optimierten Immissionsschutz zu gewährleisten.

Vorstellung im Gestaltungsbeirat

Nach Eingang der Stellungnahmen der Bürgerinnen und Bürger im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung und entsprechender Änderungen der Planungen, wurde das Vorhaben mit Vorhaben- und Erschließungsplan auch dem Gestaltungsbeirat vorgestellt. In der 22. Sitzung des Gestaltungsbeirats sprachen sich die Mitglieder für eine Überarbeitung des Entwurfs aus. In Folge dessen wurde die Tiefgaragenein- und -ausfahrt an der Frankfurter Landstraße weiter nördlich und im Baukörper angeordnet, die Eingangssituation des Lebensmittelmarktes umgestaltet, die Dachform der Wohngebäude dem Ortsbild Arheilgens entsprechend als Satteldach ausgestaltet und die Bebauung an der Darmstädter Straße an die umliegende denkmalgeschützte Bebauung angepasst. Der überarbeitete Entwurf, der die Vorschläge des Beirats berücksichtigt und nun Grundlage des Vorhaben- und Erschließungsplans ist, wurde dem Gestaltungsbeirat in der 23. Sitzung am 22.08.2019 vorgestellt und von den Mitgliedern positiv bewertet.

Zu 1.:

Das Gebiet zwischen Frankfurter Landstraße und Darmstädter Straße umfasst die Grundstücke in der Gemarkung Arheilgen, Flur 1, Flurstücke Nr. 100/1, 100/4, 101/2, 102/1, 103/4, 104/1 sowie teilweise die Straßenparzellen der Frankfurter Landstraße Nr. 113/5 und Flur 10, Nr. 639/5 als auch die der Darmstädter Straße Flur 1, Nr.289 und weist eine Katasterfläche von insgesamt 3.581 m² auf. Für diesen Bereich hat die ALDI GmbH & Co. KG Mörfelden einen Antrag auf Einleitung eines Verfahrens zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans am 02.10.2019 gestellt. Der Vorhaben- und Erschließungsplan (**Anlage 3**) wurde als Basis dieses Antrags mit den städtischen Fachämtern abgestimmt. In dieser Abstimmungsphase wurde das Vorhaben dem Gestaltungsbeirat vorgelegt.



Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans A 43 (ohne Maßstab)

Zu 2.:

In **Anlage 1** wurden die im Rahmen der frühzeitigen Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB eingegangenen Stellungnahmen zu den allgemeinen Zielen und Zwecken der Planung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan A 43 zusammengefasst und entsprechend geprüft.

In **Anlage 2 (datenschutzrelevante Anlage)** wurden die im Rahmen der frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB eingegangenen Stellungnahmen zu den allgemeinen Zielen und Zwecken der Planung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan A 43 zusammengefasst und entsprechend geprüft.

Es handelt sich bei den **Anlagen 1 und 2** um vorläufige Abwägungstabellen, die nach der Offenlage fortgeschrieben werden. Über die Abwägung wird erst im Rahmen des Satzungsbeschlusses gemeinsam mit den zur Offenlage eingehenden Stellungnahmen endgültig entschieden.

Zu 3.:

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 3, wird zu den Sitzungen aufgehängt**) wurde mit den betroffenen städtischen Ämtern abgestimmt. Er stellt detailliert das Vorhaben und die Erschließung zeichnerisch sowie durch eine Vorhabenbeschreibung dar.

Zu 4. und 5.:

Auf Grundlage des Vorhaben- und Erschließungsplans wurde der Entwurf zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan A 43 – Frankfurter Landstraße 171 bis 173 – (**Anlage 5, wird zu den Sitzungen aufgehängt**) und die Begründung mit Umweltbericht (**Anlage 4**) erarbeitet.

Nach dem Offenlagebeschluss der Stadtverordnetenversammlung erfolgt die öffentliche Bekanntmachung im Darmstädter Echo zur öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanentwurfs und der zugehörigen Begründung sowie den wesentlichen umweltbezogenen Stellungnahmen gem. § 3 Abs. 2 BauGB und die Einstellung der Auslegungsunterlagen in das Internet gem. § 4a Abs. 4 BauGB.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden werden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB parallel beteiligt.

Die Dezernentin III:

Die Dezernentin V:

Dr. Barbara Boczek
Stadträtin

Barbara Akdeniz
Stadträtin

Vorab werden übersandt:

- 9 Exemplare des Entwurfs zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan A 43 für die Fraktionen der Stadtverordnetenversammlung
- Akten z. Hd. des Berichterstatters