

Magistratsvorlage

Wissenschaftsstadt
Darmstadt



Eingang Magistrats- geschäftsstelle: 28.10.2019	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 Amt für Wirtschaft und Stadtentwicklung ☐ OBW bei abschl. Beschlussfassung Magistrat
Verteiler:	Ja Nein Internetfähig ☒ ☐	Vorlage-Nr. 2019/0306 Magistratsbeschluss-Nr.
Produkt-Nr.: 511020 Kostenstelle: 061-040-1000 Kostenträger: 5110-21		
Investitionsnummer: Sachkonto:		

Betreff: Bebauungsplan S 25.1 – Lincoln-Siedlung – (Satzungsbeschluss)

Vorlage vom: 24.09.2019

Beschlussvorschlag:

1. Im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange an der Bauleitplanung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB (frühzeitige Beteiligung) und § 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.
2. Im Rahmen der frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 und der Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zum Bebauungsplan S 25.1 gingen die in Anlage 2 zusammengefassten Stellungnahmen ein. Über die eingegangenen Stellungnahmen wird im Sinne der jeweiligen Prüfung (**Anlage 2, datenschutzrelevante Anlage**) abschließend entschieden.
3. Dem Entwurf des Bebauungsplans S 25.1 – Lincoln-Siedlung – mit den im Plan enthaltenen Satzungen über die Gestaltung baulicher Anlagen und zur Schaffung von Anlagen zum

Sammeln oder Verwenden von Niederschlagswasser (**Plan wird zu den Sitzungen aufgehängt / ausgelegt**) und der dazugehörigen Begründung mit Umweltbericht (**Anlage 3**) wird zugestimmt.

4. Der Entwurf des Bebauungsplans S 25.1 – Lincoln-Siedlung – zur Änderung des Bebauungsplans S 25 für das Gebiet der Lincoln-Siedlung zwischen der Karlsruher Straße, der Noackstraße, der Mittellinie der Heidelberger Straße, dem Wald südlich der Lincoln-Siedlung und der Dauerkleingartenanlage Südwest/Neuschneise, mit den im Plan enthaltenen Satzungen über die Gestaltung baulicher Anlagen und zur Schaffung von Anlagen zum Sammeln oder Verwenden von Niederschlagswasser, wird mit seiner Begründung incl. Umweltbericht (**Anlage 3**) zur Satzung beschlossen.

Zu diesem Bebauungsplan gehört ein städtebaulicher Vertrag, der die Details der Realisierung des Bebauungsplans regelt und durch zwei Nachträge fortgeschrieben wurde sowie die Einschränkungs- und Verzichtssatzung Lincoln-Siedlung.

Hinweis:

Folgekosten wie z.B. die Herstellung und Unterhaltung der öffentlichen und sozialen Infrastruktur werden den entsprechenden Kostenträgern zugeordnet und sind nicht Gegenstand der Bauleitplanung.

Anlagen:	Anlage 1: Abschließende Prüfung der Stellungnahmen der TÖB
	Anlage 2: Abschließende Prüfung der Stellungnahmen der Öffentlichkeit (datenschutzrel. Anlage)
	Anlage 3: Begründung mit Umweltbericht zum Bebauungsplanentwurf S 25.1
	Bebauungsplan S 25.1 - Teil 1 (wird zu den Sitzungen aufgehängt / ausgelegt)
	Bebauungsplan S 25.1 - Teil 2 (wird zu den Sitzungen aufgehängt / ausgelegt)

Datenschutzrelevante Anlage: ☒

Folgekosten:	☒ Ja	☐ Nein
	s.o.	
	Hinweis	

Beschluss des Magistrats vom

Begründung zur Magistratsvorlage 2019/0306 vom 25.09.2019

Der seit 15.07.2016 rechtskräftige Bebauungsplan S 25 - Lincoln-Siedlung - hat die Aufgabe, die städtebauliche Ordnung für die Entwicklung des Wohngebietes Lincoln-Siedlung mit ca. 1.600 Wohneinheiten sowie die notwendigen Infrastruktureinrichtungen wie z.B. Schule und Kindertagesstätten durch Bestandsentwicklung und Neubebauung zu sichern.

Die Zielsetzungen des Bebauungsplans S 25 sollen für den Bebauungsplan S 25.1 unverändert bestehen bleiben mit der Ausnahme, dass die Anzahl der realisierbaren Wohneinheiten um bis zu 400 erhöht und die Infrastruktur entsprechend angepasst werden soll.

Die wesentlichen Änderungen betreffen die Baufelder N3, N4 (neu) und B3.1 bzw. B3.3 (neu) sowie zum Teil geänderte Festsetzungen zu den Freiflächen. Die vorgesehene Erhöhung auf insgesamt 2.000 WE wird jedoch voraussichtlich erst zu einem späteren Zeitpunkt (ab 2025) durch Nachverdichtung bzw. Neubebauung der Baufelder B1.1 bis B1.4 und B4.1 entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplans realisiert werden. Hier sollen zunächst die Bestandsgebäude weiter genutzt werden.

Im Bebauungsplangebiet sind über den städtebaulichen Vertrag Flächenanteile bzw. feste Wohnungsanzahlen für einzelne Baufelder festgelegt, auf denen entweder geförderter Wohnungsbau (Soziale Wohnraumförderung), zielgruppenorientiertes Wohnen (mittlere Einkommen, altengerechtes Wohnen, Studierende, Asylbegehrende) oder Vorhaben von Baugruppen realisiert werden sollen. Die Verteilung erfolgt über das gesamte Plangebiet, um eine gute Durchmischung im Quartier zu erreichen.

Die Grundlagen für die Lincoln-Siedlung als Modellquartier für auto- bzw. verkehrsreduziertes Wohnen mit den Schwerpunkten Mobilitätsmanagement, Stellplatzorganisation, flächendeckendes CarSharing und Elektromobilität sind mittlerweile geschaffen durch die verschiedenen Instrumente, wie Bebauungsplan und städtebaulicher Vertrag (MV Nr. 2015/0457 und MV Nr. 2015/0455) sowie der Einschränkungs- und Verzichtssatzung Lincoln Siedlung vom 06.10.2016. Mit dem Durchführungsvertrag zur Umsetzung des Mobilitätsmanagements in der Lincoln-Siedlung (MV-Nr. 2017/0017) wurde die BVD New Living zur Umsetzung bzw. zur Weitergabe der Verpflichtung an Grundstückskäufer sowie deren Rechtsnachfolger ihrerseits verpflichtet.

Seit der Unterzeichnung des städtebaulichen Vertrages am 15.12.2015 haben sich einige städtebauliche Randbedingungen fortentwickelt, was eine Anpassung des Vertrages in Form zweier Nachträge erforderlich machte. Der 1. Nachtrag zum städtebaulichen Vertrag betrifft das in der Siedlung einzurichtende Mobilitätskonzept und die Realisierung öffentlich geförderter Wohnraums. Durch den 2. Nachtrag zum städtebaulichen Vertrag (unterzeichnet am 25.07.2019) erfolgte insbesondere eine Anpassung auf die Einkommensgrenzen des Förderprogrammes des Landes Hessen und die prognostizierten Preissteigerungen, eine Fortschreibung der Flächenanteile, auf denen entweder geförderter Wohnungsbau (Soziale Wohnraumförderung), zielgruppenorientiertes Wohnen (mittlere Einkommen, altengerechtes Wohnen, Studierende, asylbegehrende und geflüchtete Menschen) oder Vorhaben von Baugruppen realisiert werden müssen sowie die Verortung der Gemeinbedarfseinrichtungen wie z.B. Kindertagesstätte, Kinder- und Jugendhilfe im Baufeld N4.

Aufgrund der neuen Einstellplatzsatzung der Wissenschaftsstadt Darmstadt vom 26.06.2019 muss die Einschränkungs- und Verzichtssatzung Lincoln Siedlung vom 06.10.2016 redaktionell

geändert werden. Die Beschlussfassung zur Änderung der Einschränkungs- und Verzichtssatzung Lincoln Siedlung wird zeitnah zu diesem Satzungsbeschluss erfolgen.

Die Erarbeitung des Entwurfs zum Bebauungsplan S 25.1 – Lincoln-Siedlung - erfolgte in enger Abstimmung mit der BVD New Living GmbH & Co. KG als Entwicklungsträgerin für das Plangebiet.

Zu 1:

In **Anlage 1** 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.

Zu 2:

Im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs.1 und 2 BauGB im Bebauungsplanverfahren zum Bebauungsplan S 25.1 – Lincoln-Siedlung – gingen die in **Anlage 2 (datenschutzrel. Anlage)** zusammengefassten und abschließend geprüften Stellungnahmen ein.

Zu 3 und 4:

Der Entwurf des Bebauungsplans S 25.1 – Lincoln-Siedlung – (**wird zu den Sitzungen aufgehängt/ausgelegt**), einschließlich der im Plan enthaltenen Satzungen über die Gestaltung baulicher Anlagen und zur Schaffung von Anlagen zum Sammeln oder Verwenden von Niederschlagswasser, ist mit seiner Begründung mit Umweltbericht (**Anlage 3**) gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung zu beschließen.

Der Bebauungsplan S 25.1 – Lincoln-Siedlung – wird anschließend durch öffentliche Bekanntmachung in Kraft gesetzt.

Der Dezernent I:

Die Dezernentin III:

Die Dezernentin V:

Jochen Partsch
Oberbürgermeister

Dr. Barbara Boczek
Stadträtin

Barbara Akdeniz
Stadträtin

Vorab werden übersandt:

- 9 Exemplare des Bebauungsplans (Teil 1 und 2) für die Fraktionen der Stadtverordnetenversammlung
- Akten z. Hd. des Berichterstatters