

Magistratsvorlage

Wissenschaftsstadt
Darmstadt



Eingang Magistrats- geschäftsstelle: 22.10.2020	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 ☒ ☐	Dezernat V ☐ OBW bei abschl. Beschlussfassung Magistrat
Verteiler:	Ja Nein Internetfähig ☒ ☐	Vorlage-Nr. 2020/0294 Magistratsbeschluss-Nr.
Produkt-Nr.: 511020 Kostenstelle: 061-001-1000 Kostenträger: 5110-21 Investitionsnummer: Sachkonto:		

Betreff: Vorhabenbezogener Bebauungsplan A 43 – Frankfurter Landstraße 171 bis 173 –
(Satzungsbeschluss)

Vorlage vom: 19.10.2020

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.
2. Im Rahmen der frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB, der Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie der eingeschränkten Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit gemäß § 4a Abs. 3 Satz 2 bis 4 BauGB 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 Vorhaben- und Erschließungsplans zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan A 43 (**Anlage 3, Plan wird zu den Sitzungen aufgehängt / ausgelegt**), dem Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans A 43 mit der im Plan enthaltenen Satzung über die Gestaltung baulicher Anlagen (**Anlage 4, Plan wird zu den Sitzungen aufgehängt / ausgelegt**) und der dazugehörigen Begründung mit Umweltbericht (**Anlage 5**) wird zugestimmt.
4. Der als Voraussetzung für den Satzungsbeschluss zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan A 43 abgeschlossenen Durchführungsvertrag (**Anlage 6, datenschutzrelevante Anlage**) wird zur Kenntnis genommen.
5. Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans A 43 - mit der im Plan enthaltenen Satzung über die Gestaltung baulicher Anlagen (**Anlage 4**) und der Entwurf des Vorhaben- und Erschließungsplans (**Anlage 3**) werden zur Satzung beschlossen.

Anlagen:	Anlage 1 - Abschließende Prüfung der Stellungnahmen der TÖB Anlage 2 - Abschließende Prüfung der Stellungnahmen der Öffentlichkeit (datenschutzrelevante Anlage) Anlage 3 - Vorhaben- und Erschließungsplan zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan A 43 (wird zu den Sitzungen aufgehängt / ausgelegt) Anlage 4 - Vorhabenbezogener Bebauungsplan A 43 (wird zu den Sitzungen aufgehängt / ausgelegt) Anlage 5 - Begründung mit Umweltbericht zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan A 43 Anlage 6 - Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan A 43 (datenschutzrelevante Anlage)
-----------------	---

Datenschutzrelevante Anlage: ☒

Folgekosten: ☐ Ja ☒ Nein
--

Beschluss des Magistrats vom

Begründung zur Magistratsvorlage 2020/0294 vom 19.10.2020:

Mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans A 43 – Frankfurter Landstraße 171 bis 173 – mit Vorhaben- und Erschließungsplan soll der bestehende Bebauungsplan A 7.1 – An der Reitbahn – im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans A 43 ersetzt werden. Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan A 43 werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die geplante Bebauung der Grundstücke im Geltungsbereich geschaffen.

Das innerörtliche Grundstück mit einer Größe von 2.977 m² wird im Osten durch die Darmstädter Straße und im Westen durch die Frankfurter Landstraße begrenzt. Die Planaufstellung ist erforderlich, weil nach den Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplans A 7.1 das Vorhaben nicht möglich ist. Mit dem Vorhaben soll das Stadtteilzentrum gestärkt und langfristig gesichert werden und somit ein Ziel der Einzelhandels- und Zentrenkonzepte (2004, 2009, 2012, 2016) umgesetzt werden.

Eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange hat aufgrund des Magistratsbeschlusses vom 07.03.2018 vom 13.03.2018 bis zum 13.04.2018 stattgefunden. Die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte nach Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 03.12.2019 in der Zeit vom 17.12.2019 bis einschließlich 31.01.2020 mit Ausnahme des Zeitraums vom 24.12.2019 bis 01.01.2020. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB und die Abstimmung mit den Nachbargemeinden erfolgte mit Schreiben vom 05.12.2019.

Da der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans A 43 nach dem Verfahren nach § 3 Abs. 2 sowie § 4 Abs. 2 BauGB geringfügig geändert und ergänzt werden musste, erfolgte eine eingeschränkte Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit gem. § 4a Abs. 3 Satz 2 bis 4 BauGB mit Schreiben vom 08.09.2020 und Frist zur Stellungnahme bis einschließlich 30.09.2020.

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 Haushalte mit geringen Einkommen (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 Stärkung und langfristigen Sicherung des Stadtteilzentrums Arheilgen und der Errichtung von teilweise öffentlich gefördertem Wohnraum. Dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan A 43 gelingt es, eine Vielzahl an grundlegenden Zielen der aktuellen bundesweiten Stadtentwicklung (Nutzungsmischung, Stadt der kurzen Wege, Nachverdichtung, Schaffung von preisgünstigem Wohnraum, Verbesserung der fußläufigen Nahversorgung, Stärkung des Umweltverbunds, effiziente Parkraumgestaltung in

Tiefgaragen) in sich zu vereinen. Dadurch stellt er eine nachhaltige städtebauliche Weiterentwicklung des Arheilger Zentrums dar.

Städtebauliche Konzeption

Da das Stadtteilzentrum im Kernbereich mit einem ausdifferenzierten und ergänzenden Angebot an zentrenrelevantem Einzelhandel gestärkt und städtebaulich verdichtet werden soll, orientiert sich die Bebauung an der höheren Dichte der südlichen Reitbahn. Dabei wird das historische Ortsbild gewahrt. Dies geschieht insbesondere durch zwei städtebauliche Ansätze: die geschlossene, traufständige Bebauung an der Frankfurter Landstraße, deren maximale Gebäudehöhe der Nachbarschaft entspricht sowie die giebelständige Bebauung in der Darmstädter Straße, die Trauf- und Firsthöhe des derzeitigen Bestandsgebäudes übernimmt. Entlang der Frankfurter Landstraße wird die Bauflucht der nördlich angrenzenden Bebauung nach Süden fortgeführt, die Baulücke durch eine gegliederte Zeile mit Satteldach geschlossen und ein attraktiver Abschluss des Angers geschaffen.

An der Darmstädter Straße greift das Vorhaben die Gebäudetypologie der vorhandenen Bebauung auf. Diese ist zum einen bestimmt durch giebelständige Häuser mit Satteldach, welche unmittelbar an die straßenseitige Grundstücksgrenze angebaut sind und zum anderen durch dreigeschossige Gebäude, wie an der Ecke Darmstädter Straße/Untere Mühlstraße. Der dreigeschossige, giebelständige Baukörper mit Satteldach wird im nördlichen Grundstücksbereich an der Darmstädter Straße platziert. Der Abstand zur südlich anschließenden, denkmalgeschützten Gesamtanlage wird durch eine begrünte Freifläche mit Baumpflanzungen und einer Spielfläche gestaltet.

Klimaschutz

Das Vorhaben berücksichtigt grün- und landschaftsplanerische Elemente, indem die gesamten Flachdächer sowie einzelne Fassaden begrünt werden. Am Gebäudeteil an der Darmstädter Straße entsteht eine Grün- und Spielfläche mit einem hochstämmigen Baum

1. Ordnung. Insgesamt weist das Vorhaben dadurch eine deutlich positive Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung vor. Energetisch wird der gesetzliche Standard eingehalten, ebenso werden zur Förderung der erneuerbaren Energien Photovoltaikanlagen auf den Flachdachflächen errichtet. Insgesamt ist das Vorhaben durch die vorgenannten und durchzuführenden Maßnahmen stadtklimatologisch verträglich.

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 Gründen des Lärmschutzes und des Nachbarschutzes vollständig eingehaust. Die Tiefgarage dient sowohl den Kundinnen und Kunden des Marktes als auch den Bewohnerinnen und 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.

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 gingen die in **Anlage 2 (datenschutzrelevante Anlage)** zusammengefassten und abschließend geprüften Stellungnahmen ein.

Zu 3.:

Dem Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans A 43 – Frankfurter Landstraße 171 bis 173 – (**Anlage 4, wird zu den Sitzungen aufgehängt/ausgelegt**), einschließlich der enthaltenen Satzung über die Gestaltung baulicher Anlagen, ist mit seiner Begründung mit Umweltbericht (**Anlage 5**) und dem Entwurf des Vorhaben- und Erschließungsplans (**Anlage 3, wird zu den Sitzungen aufgehängt/ausgelegt**) zuzustimmen.

Zu 4.:

Der Durchführungsvertrag (**Anlage 6**) enthält die Regelungen zur Realisierung des Vorhabens innerhalb bestimmter Fristen und die Verpflichtung des Vorhabenträgers zur Kostentragung der Planungs- und Ausführungskosten. Darüber hinaus sind umfangreiche weitere Regelungen, insbesondere zur Gestaltung baulicher Anlagen im Hinblick auf den Denkmalschutz, zu Ladenöffnungs- und Andienungszeiten des Lebensmittelmarktes, zum Schallschutz, zum geförderten Wohnungsbau, zu Dach- und Fassadenbegrünung sowie zu Neupflanzung und Erhalt von Laubbäumen, getroffen. Der Durchführungsvertrag ist gemäß § 12 Abs. 1 Satz 1 BauGB vor dem Satzungsbeschluss abzuschließen und wird erst mit Rechtskraft des vorhabenbezogenen Bebauungsplans A 43 oder mit erteilter Baugenehmigung nach § 33 BauGB wirksam.

Zu 5.:

Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans A 43 – Frankfurter Landstraße 171 bis 173 – (**Anlage 4, wird zu den Sitzungen aufgehängt/ausgelegt**), einschließlich der enthaltenen Satzung über die Gestaltung baulicher Anlagen, und der Entwurf des Vorhaben- und Erschließungsplans (**Anlage 3, wird zu den Sitzungen aufgehängt/ausgelegt**) sind gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung zu beschließen.

Der Vorhaben- und Erschließungsplan wird mit Satzungsbeschluss Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans, welcher anschließend durch öffentliche Bekanntmachung in Kraft tritt.

Dezernat III

Dr. Barbara Boczek
Stadträtin

Dezernat V

Barbara Akdeniz
Stadträtin

Vorab werden übersandt:

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