

Magistratsvorlage

Wissenschaftsstadt
Darmstadt



Eingang Magistrats- geschäftsstelle: 24.07.2020	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: III 61 V 67 Stvv	Ja Nein Internetfähig ☒ ☐	Vorlage-Nr. 2020/0209 Magistratsbeschluss-Nr.
Produkt-Nr.: 511020 Kostenstelle: 061-010-1000 Kostenträger: 5110-21 Investitionsnummer: Sachkonto:		

Betreff: Bebauungsplan S 26 – Ludwigshöhviertel – (Änderung des Aufstellungsbeschlusses und Offenlagebeschluss)

Vorlage vom: 20.07.2020

Beschlussvorschlag:

Änderung des Aufstellungsbeschlusses

1. Die Bezeichnung des Bebauungsplans S 26 – Cambrai-Fritsch-Kaserne / Jefferson Siedlung – wird geändert in S 26 – Ludwigshöhviertel –.
2. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans S 26 – Ludwigshöhviertel – wird gegenüber dem Aufstellungsbeschluss vom 08.12.2005 (siehe Abb. 1) im südlichen Anschluss an die Villenkolonie geringfügig geändert.

Der neue Geltungsbereich (siehe Abb. 2) des Bebauungsplans S 26 – Ludwigshöhviertel – für das Gebiet der ehemaligen Cambrai-Fritsch-Kaserne und der Jefferson-Siedlung zwischen dem Stadtteilen Bessungen und Eberstadt, der Bessunger Kiesgrube und dem Wald an der Ludwigshöhe und dem Moosberg umfasst die Flurstücke Gemarkung Darmstadt, Flur 22

Nr. 122/2, 147/4, 147/5, 147/6, 147/7, 147/9 und Flur 58 Nr. 3/8 und 3/14.

Die Zielsetzung des Bebauungsplans S 26 – Ludwigshöhviertel – zur Konversionsfläche Cambrai-Fritsch-Kaserne / Jefferson Siedlung, wie sie durch das städtebauliche Strukturkonzept und die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung der frühzeitigen Beteiligung zugrunde lag, bleibt unverändert.

Offenlagebeschluss

3. Zu den allgemeinen Zielen und Zwecken der Planung und dem Strukturkonzept (Vorentwurf zum Bebauungsplan S 26) gingen im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB die in Anlage 1 zusammengefassten Stellungnahmen ein. Der vorläufigen Prüfung der Stellungnahmen **(Anlage 1)** wird zugestimmt.
4. Im Rahmen der frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB gingen zu den allgemeinen Zielen und Zwecken der Planung und dem Strukturkonzept (Vorentwurf zum Bebauungsplan S 26) die in Anlage 2 zusammengefassten Stellungnahmen ein. Der vorläufigen Prüfung der Stellungnahmen **(Anlage 2, datenschutzrelevante Anlage)** wird zugestimmt.
5. Dem vorliegenden Entwurf zum Bebauungsplan S 26 – Ludwigshöhviertel – **(Anlage 3, Plan wird zu den Sitzungen aufgehängt)**, der dazugehörigen Begründung incl. Umweltbericht und den im Plan enthaltenen Satzungen über die Gestaltung baulicher Anlagen und zur Schaffung von Anlagen zum Sammeln oder Verwenden von Niederschlagswasser **(Anlage 4)**, wird zugestimmt.
Sie sind 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.
6. Der vorliegende Entwurf zum Bebauungsplan S 26 – Ludwigshöhviertel – für das Gebiet der ehemaligen Cambrai-Fritsch-Kaserne und der Jefferson-Siedlung zwischen den Stadtteilen Bessungen und Eberstadt, der Bessunger Kiesgrube (Naturschutzgebiet) sowie dem Wald an der Ludwigshöhe und dem Moosberg, mit den Flurstücken Gemarkung Darmstadt, Flur 22 Nr. 122/2, 147/4, 147/5, 147/6, 147/7, 147/9 und Flur 58 Nr. 3/8 und 3/14, ist mit seiner Begründung und den im Plan enthaltenen Satzungen 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
	Anlage 3: Begründung mit Umweltbericht zum Bebauungsplan S 26
	Bebauungsplanentwurf S 26 Planteil 1 (zeichnerische Teil) (wird zu den Sitzungen aufgehängt)
	Bebauungsplanentwurf S 26 Planteil 2 (textliche Festsetzungen) (wird zu den Sitzungen aufgehängt)
	Bebauungsplanentwurf S 26 Planteil 3 (textliche Festsetzungen)
Planteile 1 bis 3 werden zu den Sitzungen aufgehängt	

Datenschutzrelevante Anlage: ☒

Folgekosten:	☒ Ja ☐ Nein
	<u>Hinweis:</u> Folgekosten werden entstehen für die Herstellung und Unterhaltung der öffentlichen Infrastruktureinrichtungen, sowie für die Unterhaltung der öffentlichen Verkehrswege und Grünflächen. Diese Kosten werden den entsprechenden Kostenträgern zugeordnet und sind nicht Gegenstand der Bauleitplanung.

Beschluss des Magistrats vom

Begründung zur Magistratsvorlage 2020/0209 vom 20.07.2020:

Mit dem Bebauungsplan S 26 – Ludwigshöhviertel – sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine zivile Folgenutzung der ehemaligen Cambrai-Fritsch-Kaserne sowie der Jefferson-Siedlung geschaffen werden.

Bereits am 08.12.2005 wurde der Aufstellungsbeschluss (Vorlage Nr. 2005/0670) für den Bebauungsplan S 26 – Cambrai-Fritsch-Kaserne / Jefferson-Siedlung – von der Stadtverordnetenversammlung gefasst.

Nach intensiver öffentlicher Diskussion, Planungswerkstätten und einem mehrstufigen Abstimmungsprozess beschloss die Stadtverordnetenversammlung am 21.06.2011 die Rahmenplanung für den Konversionsbereich Bessungen Süd mit den Entwicklungskonzepten für die Lincoln-Siedlung und die Cambrai-Fritsch-Kaserne / Jefferson-Siedlung (V.-Nr. 2011/0202), die im Internet einsehbar ist (<http://www.darmstadt.de/standort/stadtentwicklung-und-stadtplanung/konversion/rahmenplan-bessungen-sued>).

Mit Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 13.06.2017 erfolgte durch die Definition von Zielen für die Entwicklung der Flächen eine Qualifizierung (Vorlage Nr. 2017/0150), welche die Grundlage für die Auslobung des städtebaulichen und landschaftsplanerischen Ideenwettbewerbs für die Cambrai-Fritsch-Kaserne und die Jefferson-Siedlung bildete.

Gegenstand der frühzeitigen Beteiligung im Bebauungsplanverfahren war das aus dem Wettbewerbsergebniss weiterentwickelte Strukturkonzept. Die frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB fand nach Magistratsbeschluss vom 14.11.2018 und Bekanntmachung am 15.11.2018 in der Zeit von 19.11.2018 bis einschließlich 19.12.2018 statt.

Mit dem vorliegenden erarbeiteten Bebauungsplanentwurf S 26 soll nach Beschluss die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt werden.

Zu 1.:

Der Magistrat hat in seiner Sitzung am 10.04.2019 beschlossen, dass der neue Stadtteil, das auf dem Gebiet der ehemaligen Cambrai-Fritsch-Kaserne und der Jefferson-Siedlung entstehen wird, „Ludwigshöhviertel“ heißen soll.

Dieser Entscheidung ging ein Namensfindungswettbewerb unter Beteiligung der Darmstädter Bürgerschaft voraus. Zur Klarstellung soll nun auch die Bezeichnung des Bebauungsplans in S 26 – Ludwigshöhviertel – geändert werden.

Zu 2.:

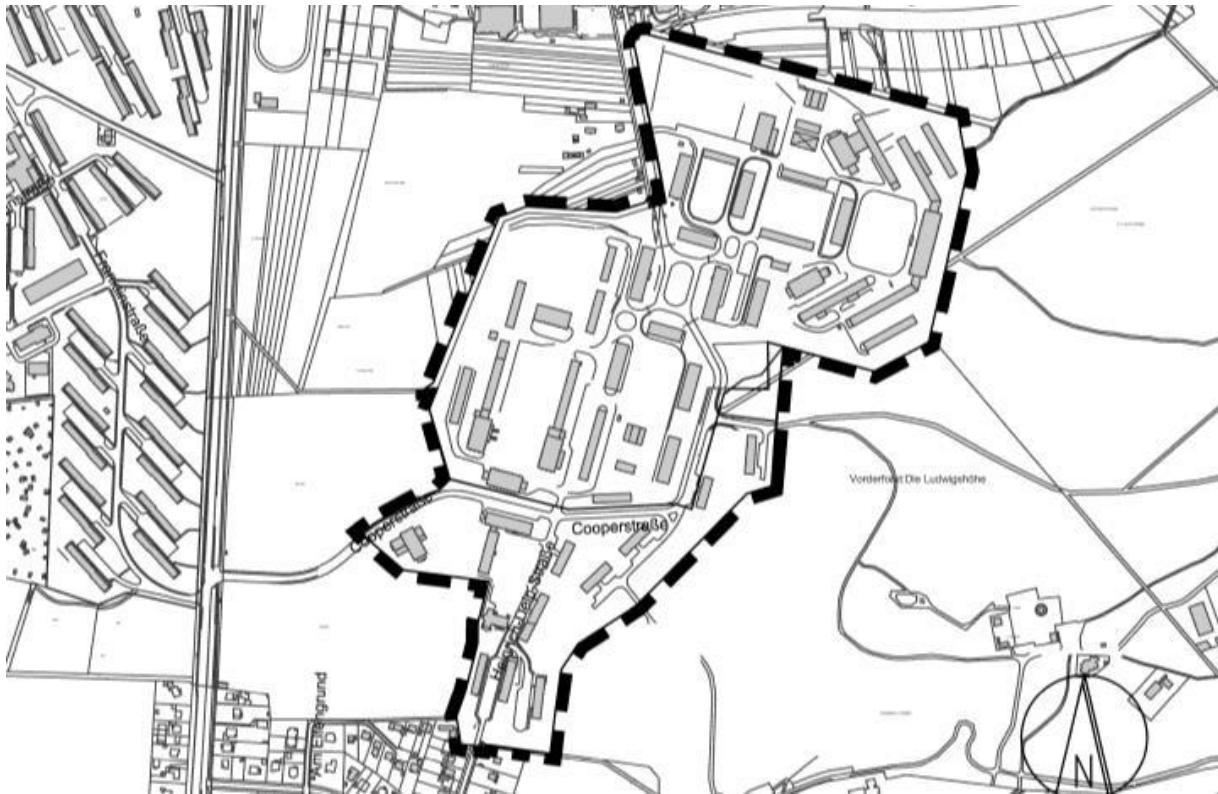


Abb. 1: Bisheriger Geltungsbereich des Bebauungsplanes S 26 lt. Aufstellungsbeschluss vom 08.12.2005 (ohne Maßstab)

Der bisherige Geltungsbereich (siehe Abb. 1) wird bzgl. des südwestlichen Anschlusses an die Villenkolonie geringfügig geändert. Die nicht zur Konversionsfläche gehörenden Flurstücke Flur 58, Flurstück Nr. 3/6, 3/11, 3/12, 7 und 8 entfallen. Die Flurstücke 3/6, 7 und 8 gehören zum bestehenden Wegenetz und die Flurstücke 3/11 und 3/12 sind Privatgrundstücke.

Der neue Geltungsbereich (siehe Abb. 2) umfasst das Gebiet der ehemaligen Cambrai-Fritsch-Kaserne und der Jefferson-Siedlung zwischen den Stadtteilen Bessungen und Eberstadt, der Bessunger Kiesgrube (Naturschutzgebiet), dem Wald zur Heidelberger Straße sowie dem Wald an der Ludwigshöhe und dem Moosberg, mit den Flurstücken Gemarkung Darmstadt, Flur 22 Nr. 122/2, 147/4, 147/5, 147/6, 147/7, 147/9 und Flur 58 Nr. 3/8 und 3/14.

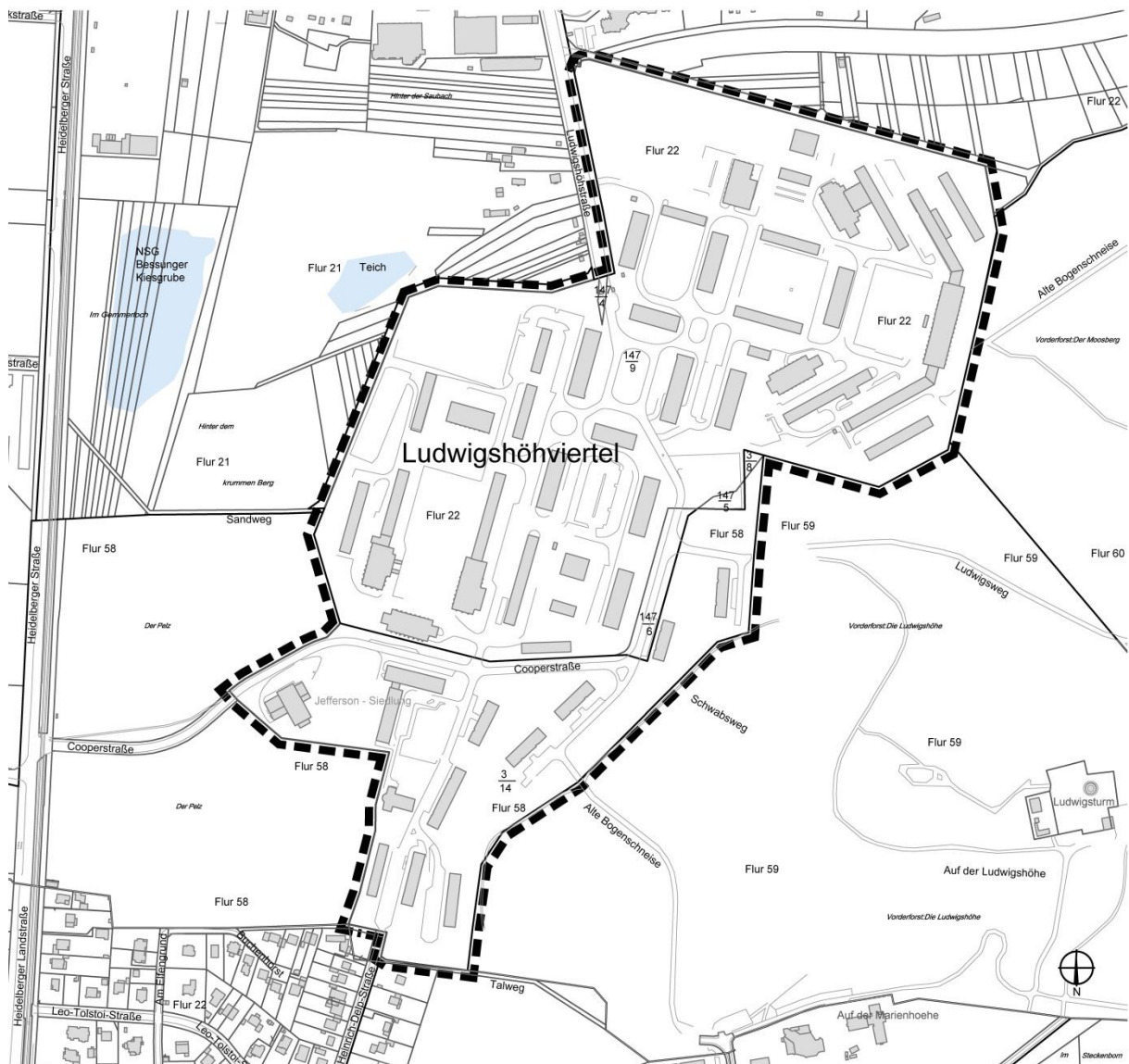


Abb.2: Neuer Geltungsbereich des Bebauungsplans S 26 – Ludwigshöhviertel –

(ohne Maßstab)

Für den überwiegenden Teil des Plangebiets liegt kein Bebauungsplan vor. Kleinflächige Überschneidungen gibt es im Westen mit dem rechtskräftigen Bebauungsplan S 12 - Paul-Wagner-Straße Süd - (Inkrafttreten am 02.07.1975) und im Norden des Geltungsbereichs mit dem rechtskräftigen Bebauungsplan S 13 - Bessungen Südost - (Inkrafttreten am 19.07.1979) (Vergleiche Abb. 3 auf nächster Seite).

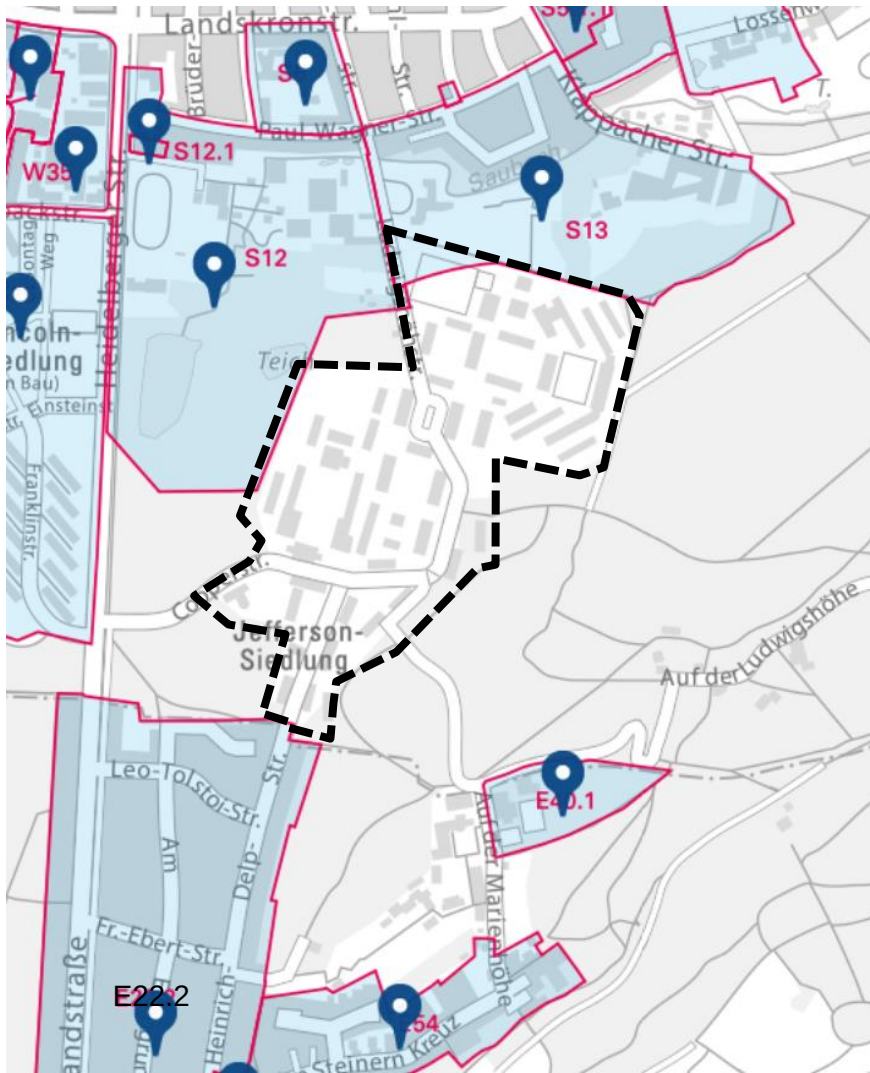


Abb. 3: Bebauungspläne in der Umgebung mit Abgrenzung des Geltungsbereichs S 26 -Ludwigshöfviertel - (ohne Maßstab)

Die Überschneidung der Geltungsbereiche S 12 und S 26 betrifft ein schmales langes Flurstück in einer im Bebauungsplan S 12 festgesetzten öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz Freizeitgelände Kiesgrube“. Die Planung wurde nicht wie im Bebauungsplan S 12 festgesetzt umgesetzt, sondern das Gebiet unter Naturschutz gestellt (Naturschutzgebiet „Bessunger Kiesgrube“).

Die Überschneidung der Geltungsbereiche S 13 und S 26 betrifft eine Freihaltezone für eine geplante Autobahn (A 661), einen Lärmschutzwall sowie ein unterirdisches Umspannwerk mit Zufahrt im Lärmschutzwall. Diese Planung ist jedoch nicht mehr aktuell und wird nicht weiterverfolgt: Im Bundesverkehrswegeplan 2003 war der betreffende Abschnitt der Autobahn nicht mehr enthalten und auch der Entwurf des Bundesverkehrswegeplans 2030 sieht die Streckenführung nicht vor. Auch der Lärmschutzwall und das Umspannwerk wurden entsprechend nicht verwirklicht.

Mit dem Inkrafttreten des Bebauungsplans S 26 – Ludwigshöfviertel - werden die Bebauungspläne S 12 und S 13 im Überschneidungsbereich geändert.

Zu 3.:

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 Bebauungsplan S 26 zusammengefasst und entsprechend geprüft.

Zu 4:

Von Seiten der Öffentlichkeit gingen im Rahmen der frühzeitigen Unterrichtung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB zu den allgemeinen Zielen und Zwecken der Planung und dem Strukturkonzept zum Bebauungsplan S 26, die in der **Anlage 2** (datenschutzrelevante Anlage) zusammengefasst und entsprechend geprüften Stellungnahmen ein.

Bei den Tabellen der Anlagen 1 und 2 handelt sich um **vorläufige** Abwägungstabellen, die nach der Offenlage gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB fortgeschrieben werden. Über die **endgültige** Abwägung zu den eingegangenen Stellungnahmen wird erst im Rahmen des Satzungsbeschlusses entschieden.

Zu 5. und 6.:

Der Entwurf zum Bebauungsplan S 26 – Ludwigshöhviertel –, bestehend aus drei Planteilen (wird zu den Sitzungen aufgehängt/ausgelegt) und die dazugehörige Begründung incl. Umweltbericht (**Anlage 3**) wurden erarbeitet.

Nach Beschluss 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 gleichzeitige Einstellung 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 zur Offenlage beteiligt.

Die Dezernentin III:

Die Dezernentin V:

Dr. Barbara Boczek
Stadträtin

Barbara Akdeniz
Stadträtin

Vorab werden übersandt:

- 9 Exemplare des Entwurfs zum Bebauungsplan S 26 für die Fraktionen der Stadtverordnetenversammlung
- Akten z. Hd. des Berichterstatters

Darmstadt, den 20.07.2020
III/61.2 ha Nst. 2112