

Magistratsvorlage

Wissenschaftsstadt
Darmstadt



Eingang Magistrats- geschäftsstelle: 28.10.2020	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 ☒ ☐	☐ OBW bei abschl. Beschlussfassung Magistrat
Verteiler:	Ja Nein Internetfähig ☒ ☐	Vorlage-Nr. 2020/0322 Magistratsbeschluss-Nr.
Produkt-Nr.: 511020 Kostenstelle: 061-001-1000 Kostenträger: 5110-21 Investitionsnummer: Sachkonto:		

Betreff: Bebauungsplan W 65 – Heimstättensiedlung Nord – (Aufstellungsbeschluss)

Vorlage vom: 23.10.2020

Beschlussvorschlag:

Für das Gebiet an der Eschollbrücker Straße zwischen der Straße Am Pelz und dem Nachtigallenweg, der nördlichen Grenze der Kleingartenanlage und der Straße Am Sandacker, ist ein Bebauungsplan W 65 – Heimstättensiedlung Nord – im Sinne des § 30 BauGB aufzustellen (siehe Abb. 1, Seite 3).

Anlagen:

Datenschutzrelevante Anlage: ☐

Folgekosten: ☐ Ja ☒ Nein

Beschluss des Magistrats vom

Begründung zur Magistratsvorlage 2020/0322 vom 23.10.2020:

Der Metrokonzern veräußert seine Real-Markt-Standorte, u. a. an der Eschollbrücker Str. in Darmstadt. Um eine städtebaulich geordnete Entwicklung und die planungsrechtliche Sicherung öffentlicher Flächen für den Gemeinbedarf, z.B. Feuerwehr und soziale Infrastruktur wie Schule und Kita, zu gewährleisten, ist ein Bebauungsplanverfahren und im ersten Schritt der Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplans W 65 erforderlich.

Ziel ist es, eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu einem gemischt genutzten Gebiet (Wohn- und Gewerbenutzung) zur Deckung des anhaltenden Wohnraumbedarfs und zur Sicherung von Flächen für den Gemeinbedarf (z.B. Feuerwehr und soziale Infrastruktureinrichtungen) zu gewährleisten.

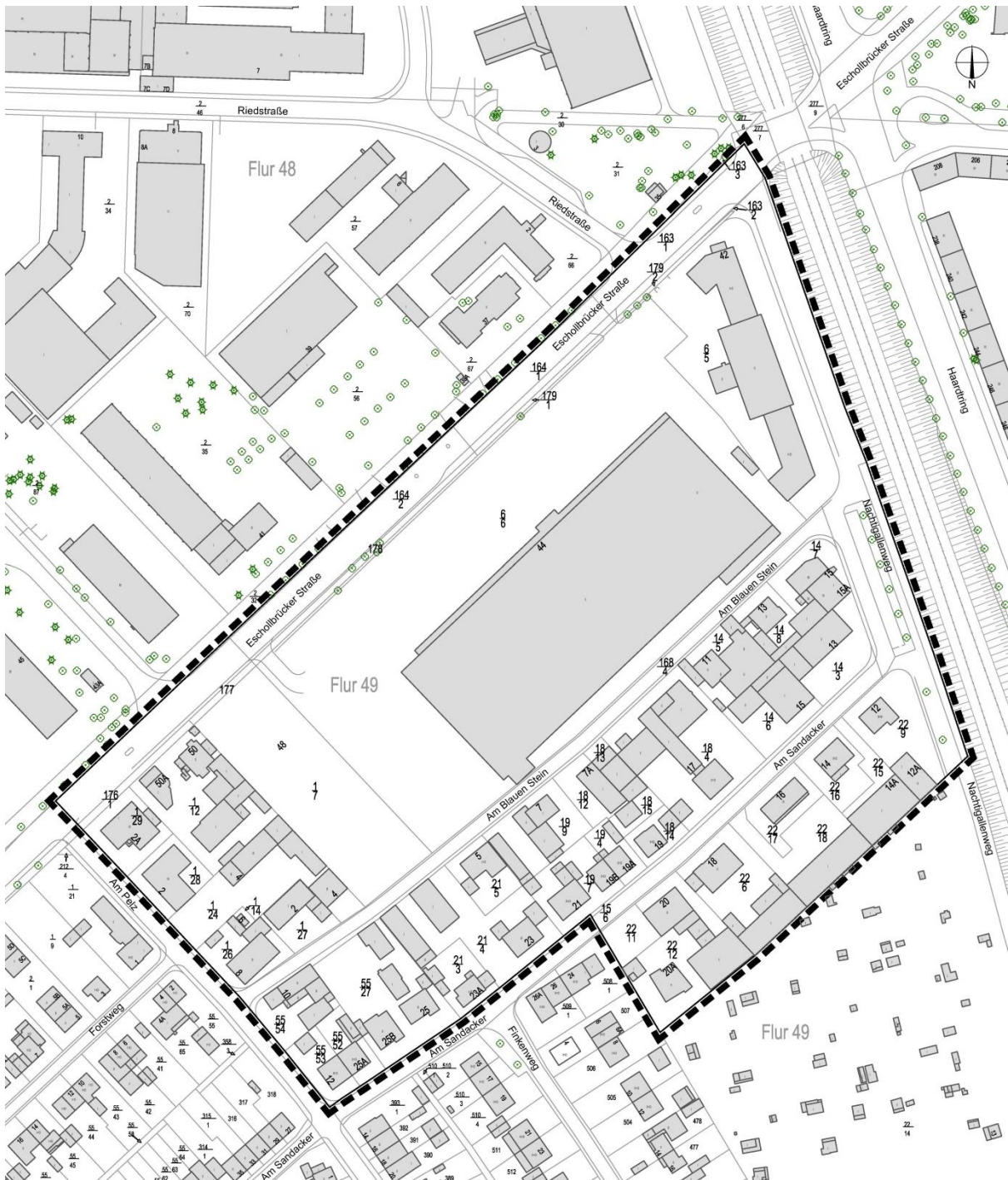


Abb. 1: Geltungsbereich des Bebauungsplans W 65 – Heimstättensiedlung Nord –
(ohne Maßstab)

Das Plangebiet befindet sich im Südwesten von Darmstadt im nordöstlichen Teil der Heimstättensiedlung. Der Geltungsbereich (siehe Abb. 1) umfasst insgesamt eine Fläche von 73.315 m², wobei der nördliche Planbereich, der den wesentlich neu zu entwickelnden Planbereich an der Eschollbrücker Straße ausmacht, eine Fläche von 46.740 m² einnimmt. In diesem Teilbereich, zwischen der Eschollbrücker Straße, der Straße Am Pelz, der Straße Am Blauen Stein und dem Nachtigallenweg, befindet sich das Grundstück Flur 49, Flurstücknummer 6/6, mit einer Fläche von 26.371 m² (entspricht 36 % der Fläche des Geltungsbereichs), das derzeit durch den großflächigen Einzelhandelsmarkt Real genutzt wird. Das östlich daran angrenzende Grundstück, Flur 49, Flurstück Nr. 6/5 mit einer Fläche von 4.434 m², ist derzeit mit einem eingeschossigen Gebäudekomplex bebaut, welcher durch ein Fitnessstudio, einen Friseursalon, eine Spielhalle, zwei Restaurants bzw. Imbisse sowie ein Boardinghaus genutzt wird. Das westlich des Realmarkts angrenzende Grundstück (Flur 49, Flurstücknummer 1/7) liegt brach. Alle anderen Grundstücke im südlichen Plangebiet sind einer Gemengelage zuzuordnen, die u.a. folgende Nutzungen aufweist: ein Hotel, Praxen, Büros, Lager, Druckerei, Autohandel, Tischlerei, eine Kfz-Werkstatt, Wäscherei, erotische Massage, Firma für Bodenbeläge sowie Wohnen.

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans W 17 – Heimstättensiedlung – 2. Abschnitt, aus dem Jahre 1970, der jedoch aufgrund eines Verkündungsmangels unwirksam ist. Dieser Bebauungsplan sah im Geltungsbereich ein Gewerbegebiet vor. Eventuelle Bauvorhaben werden derzeit auf der Grundlage von § 34 BauGB beurteilt. Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Wissenschaftsstadt Darmstadt ist das Gebiet an der Eschollbrücker Straße mit dem Grundstück des Real-Marktes und den östlich und westlich angrenzenden Grundstücken als gewerbliche Baufläche dargestellt. Das verbleibende Gebiet ist als gemischte Baufläche dargestellt. Im Osten des Plangebiets, parallel zur Bahntrasse sind eine „Freihaltung für ICE-Trassenvarianten“ und ein Hauptrad- und fußweg dargestellt (siehe Abb. 2).

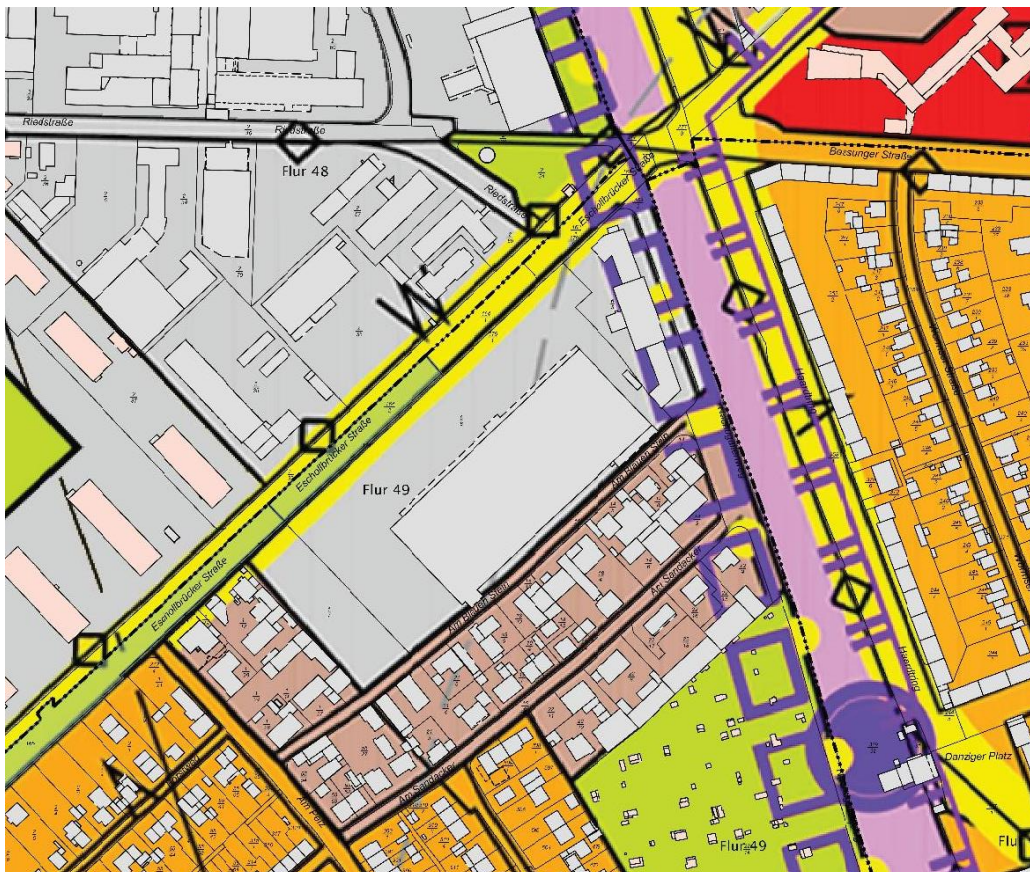


Abb. 2: Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Wissenschaftsstadt Darmstadt (ohne Maßstab)

Für die geplanten Nutzungen im Gebiet ist gemäß § 8 Abs. 2 BauGB (Entwicklungsgebot) eine Änderung des Flächennutzungsplans erforderlich. Das Änderungsverfahren erfolgt im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB.

Ziel des Bebauungsplans W 65 ist die Entwicklung eines gemischt genutzten Gebietes, in dem Wohnen, Gemeinbedarfseinrichtungen (z.B. Feuerwehr, Schule und Kita) und Büro- und Verwaltungsnutzungen sowie nicht störende gewerbliche Betriebe nebeneinander möglich sind.

Angesichts des begrenzten Siedlungsflächenpotentials der Wissenschaftsstadt Darmstadt eignen sich die Flächen durch ihre gute integrierte Lage, der auch perspektivisch weiter hohen Nachfrage nach Wohnraum im Stadtgebiet in relevantem Größenumfang zu begegnen. Die Nutzungsart „Gewerbegebiet“, die der unwirksame Bebauungsplan W 17 noch vorsah, soll nicht mehr weiter verfolgt werden.

Stattdessen wird für die Feuerwehr Süd ein ca. 7.500 m² großes Grundstücksteil vorgesehen. Relevante Grundstücksgrößen in Lagen, die eine optimale Anbindung und Versorgung durch die Feuerwehr gewährleisten, sind nur sehr begrenzt verfügbar. Der Bedarf einer Feuerwache Süd ergibt sich aus dem Feuerwehrbedarfs- und Entwicklungsplan der Wissenschaftsstadt Darmstadt. Die neue Feuerwache Nord ist auf einem Grundstück in der Pfnorstraße vorgesehen. Die Standorte müssen gewährleisten, dass die vom Gesetzgeber vorgeschriebene maximale Eintreffzeit von 10 Minuten überall im Stadtgebiet eingehalten werden kann.

Eine Möglichkeit zur Nahversorgung im Rahmen der Zulässigkeit gemäß Einzelhandelskonzept soll vorgesehen werden. Gleichzeitig sollen Flächen für die soziale Infrastruktur wie Kita oder Schule gesichert werden.

Desweiteren sollen u. a. ein gemischtes Wohnungsangebot für unterschiedliche Nutzergruppen und eine ausgewogene Sozialstruktur geschaffen werden. Hierbei sind die städtischen Vorgaben bzgl. der Anteile für sozial geförderten Wohnungsbau und Wohnraum für mittlere Einkommen zu gewährleisten.

Im folgenden Bauleitplanverfahren ist auf Basis eines städtebaulichen Konzeptes Art und Maß der baulichen Nutzung zu klären. Zu betrachten sind dabei u. a. die Emissionsbelastungen, die von angrenzenden Nutzungen (z.B. Bahn- und Verkehrslärm) ausgehen, als auch die Immissionen unterschiedlicher Nutzungen im Gebiet selbst.

Nach Beschluss der Stadtverordnetenversammlung wird der Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan W 65 – Heimstättensiedlung Nord – im Darmstädter Echo öffentlich bekannt gemacht.

Gemäß § 8 Abs. 3 BauGB wird im Parallelverfahren hierzu der Aufstellungsbeschluss zur 19. Flächennutzungsänderung erfolgen.

Dezernat III:

Dr. Barbara Boczek
Stadträtin