

Magistratsvorlage

Wissenschaftsstadt
Darmstadt



Eingang Magistrats- geschäftsstelle: 18.05.2020	an den Magistrat ☐ zur Kenntnis ☒ zur Beschlussfassung	Beteiligt vor Magistratsbeschlussfassung: Amt 67
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. 2020/0122 Magistratsbeschluss-Nr.
Produkt-Nr.: 511020 Kostenstelle: 061-010-1000 Kostenträger: 5110-21 Investitionsnummer: Sachkonto:		

**Betreff: Vorhabenbezogener Bebauungsplan N 8.4.4 - Kastanienallee / Elfeicher Weg -
(Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung)**

Vorlage vom: 27.04.2020

Beschlussvorschlag:

1. Dem mit den städtischen Ämtern abgestimmten Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) **(Anlage 1)** und dem Vorentwurf zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan N. 8.4.4 – Kastanienallee / Elfeicher Weg – **(Anlage 2)** sowie den „Allgemeinen Zielen und Zwecken der Planung mit Vorentwurf des Umweltberichtes“ **(Anlage 3)** wird zugestimmt. Sie sind der frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB und der Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB zugrunde zu legen.
2. Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erfolgt durch Einstellung der unter Punkt 1 genannten Unterlagen für die Dauer eines Monats auf der Internetseite des Stadtplanungsamtes der Wissenschaftsstadt Darmstadt unter <https://www.darmstadt.de/standort/stadtentwicklung-und-stadtplanung/stadtplanung>.

Während dieser Zeit ist der Öffentlichkeit Gelegenheit zur Äußerung und ggf. telefonischen Erörterung gegeben. Die frühzeitige Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB erfolgt parallel hierzu.

Anlagen:	Anlage 1: Vorhaben- und Erschließungsplan zum Bebauungsplan N 8.4.4 (Pläne im Originalmaßstab sind im Parlis abrufbar) Anlage 2: Vorhabenbezogener Bebauungsplan N 8.4.4 – Kastanienallee / Elfeicher Weg – ((Vorentwurf) Pläne im Originalmaßstab sind im Parlis abrufbar)) Anlage 3: Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung mit Vorentwurf des Umweltberichtes zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan N 8.4.4 – Kastanienallee / Elfeicher Weg –
-----------------	--

Datenschutzrelevante Anlage: ☐

Folgekosten: ☐ Ja ☒ Nein

Beschluss des Magistrats vom

Begründung zur Magistratsvorlage 2020/0122 vom 27.04.2020:

Für das Plangebiet nördlich der Kastanienallee sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung einer Wohnbebauung mit 47 Wohneinheiten (WE), davon 20 WE in Reihenhäusern, 22 WE in Doppelhäusern und 5 WE in Einzelhäusern, zuzüglich 27 Einliegerwohnungen in den Doppel- und freistehenden Einfamilienhäusern geschaffen werden.

Das Plangebiet liegt östlich des Bayerischen Biergartens und wird im Süden von der Kastanienallee und im Norden durch den Elfeicher Weg begrenzt.

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungs- und Landschaftsplans N 8.4 – Darmstadt Nord-Ost –. Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans N 8.4.4 ist erforderlich, da der rechtskräftige Bebauungsplan N 8.4 aus dem Jahr 1986 in diesem Teilbereich eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage mit Wegen sowie Teiche festsetzt. Mit der beabsichtigten Wohnbebauung wird das bisher nicht betretbare und auch visuell abgeschottete Grundstück auch für die Öffentlichkeit zugänglich. Der neu aufzustellende vorhabenbezogene Bebauungsplan N 8.4.4 – Kastanienallee / Elfeicher Weg – wird für seinen Geltungsbereich den rechtskräftigen Bebauungsplan N 8.4 ersetzen.

Nach dem Aufstellungsbeschluss durch die Stadtverordnetenversammlung der Wissenschaftsstadt Darmstadt am 29.08.2019 zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan N 8.4.4 – Kastanienallee / Elfeicher Weg – wurden Unterlagen erarbeitet, welche einen ausreichenden Stand haben, um sie der Öffentlichkeit und den Behörden sowie sonstigen Trägern öffentlicher Belange im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung nach § 3 Abs. 1 bzw. § 4 Abs. 1 BauGB zur Stellungnahme vorzulegen.

Der Vorhaben- und Erschließungsplan sieht vor, dass sich die Gebäude um einen See positionieren. Insgesamt sollen 47 Einfamilienhäuser als Einzel-, Doppel- und Reihenhäuser errichtet werden (20 Reihenhäuser, 11 Doppelhäuser und 5 Einzelhäuser). Die freistehenden Einfamilienhäuser und die Doppelhäuser haben zusätzlich 27 Einliegerwohnungen. Die Höhe der Gebäude orientiert sich mit ca. 10 bis 12 Metern, zwei Vollgeschossen und einem zusätzlichen Staffelgeschoss sowie bei fünf Reihenhäusern mit drei Vollgeschossen ohne zusätzliches Staffelgeschoss an der Wohnbebauung entlang der Kastanienallee und dem dort festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet (WA) mit zwei Vollgeschossen.

Durch die geplante Riegelbebauung mit entsprechenden Lärmschutzfestsetzungen im Westen des Plangebietes, kann der Lärmschutz (Bayerischer Biergarten) für die geplante Wohnbebauung gewährleistet werden.

Durch den Erhalt von Bestandsbäumen im Plangebiet sowie durch Baumneupflanzungen innerhalb des Plangebiets, wird ein naturnahes Wohnen im Grünen ermöglicht. Ergänzt werden die Bäume von zahlreichen Sträuchern, Hecken und Pflanzen. Circa 25 bis 30 der vorhandenen Bestandsbäume auf dem Grundstück müssen für das Bauvorhaben gefällt werden. Die vorhandene Baumallee im rechtsverbindlich festgesetzten Naturdenkmal Kastanienallee wird komplett erhalten.

Erschlossen wird das Gebiet über die Kastanienallee mit zwei privaten Wohnwegen, welche rund um den See führen und im Elfeicher Weg münden. Ein privater Wohnweg wird mit einem Gehrecht für die Öffentlichkeit belegt, um eine fußläufige Durchquerbarkeit des

Vorhabengebietes zu ermöglichen. Im Süden des Plangebiets befindet sich ein Zugang für Wartungszwecke an den See, welcher von den Eigentümern im Plangebiet genutzt werden kann. Der See soll künftig visuell und stadträumlich wahrnehmbar werden, ein öffentlicher Zugang zum privaten See ist aber aufgrund von rechtlichen Haftungsfragen nicht möglich.

Zu 1:

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 1**), Stand April 2020, wurde mit den betroffenen städtischen Ämtern abgestimmt. Er stellt das Vorhaben und die Erschließung zeichnerisch und durch eine Vorhabenbeschreibung dar.

Auf Grundlage des VEP wurde ein Vorentwurf zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan N 8.4.4 – Kastanienallee / Elfeicher Weg – (**Anlage 2**) erarbeitet, welcher die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen zum Planvorhaben enthält. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wird durch die „Allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung mit Vorentwurf des Umweltberichtes“ (**Anlage 3**) ergänzt, in denen die planerische Intention des Vorhabens sowie die Belange des Umweltschutzes näher erläutert werden.

Zu 2:

Das BauGB schreibt in § 3 Abs. 1 zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung vor, die Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung frühzeitig zu unterrichten und allgemein Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung zu geben. Dazu erfolgt eine einmonatige öffentliche Einstellung der unter Ziffer 1 genannten Unterlagen auf der Internetseite des Stadtplanungsamtes der Wissenschaftsstadt Darmstadt unter <https://www.darmstadt.de/standort/stadtentwicklung-und-stadtplanung/stadtplanung>. Im gleichen Zeitraum wird den Bürgerinnen und Bürgern die Möglichkeit gegeben, ihre Stellungnahmen vorzubringen und ggf. telefonisch zu erörtern. Dies wird ortsüblich bekannt gemacht.

Parallel dazu werden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB schriftlich über die Planung informiert. Nach Ablauf dieser frühzeitigen Beteiligung werden die eingegangenen Stellungnahmen geprüft und ggf. in der weiteren Planung berücksichtigt.

Dezernat III:

Dr. Barbara Boczek
Stadträtin

Dezernat V:

Barbara Akdeniz
Stadträtin

Darmstadt, den 27.04.2020