

Magistratsvorlage

Wissenschaftsstadt
Darmstadt



Eingang Magistrats- geschäftsstelle: 29.09.2021	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. 2021/0286 Magistratsbeschluss-Nr.
Produkt-Nr.: 511020 Kostenstelle: 061-001-1000 Kostenträger: 5110-21 Investitionsnummer: Sachkonto:		

**Betreff: Vorhabenbezogener Bebauungsplan N 8.4.4 - Kastanienallee / Elfeicher Weg -
(Beschluss zur Änderung des Aufstellungsbeschlusses und zur Offenlage)**

Vorlage vom: 09.09.2021

Beschlussvorschlag:

Änderung des Aufstellungsbeschlusses

1. Der Aufstellungsbeschluss vom 29.08.2019 zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan N 8.4.4 -Kastanienallee / Elfeicher Weg -, zur teilweisen Änderung des Bebauungsplans N 8.4 – Darmstadt Nord-Ost – für das Gebiet Gemarkung Darmstadt, Flur 30 mit den Flurstücken Nr. 47/3, 47/4, 48/29, 48/30, 48/31, 60/1 (teilw.) zwischen der Kastanienallee und dem Elfeicher Weg wird aufgrund einer Vergrößerung des Geltungsbereiches geändert. Die Zielsetzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist die Entwicklung von Wohnnutzung in verschiedenen Einfamilienhaustypen des derzeit als private Grün- und Wasserfläche genutzten Gebietes.

Offenlagebeschluss

2. Dem vorliegenden Vorhaben- und Erschließungsplan (**Anlage 3**, Plan ist in Parlis einsehbar

und wird im Falle von Präsenzsitzungen aufgehängt/ausgelegt) zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan N 8.4.4 – Kastanienallee / Elfeicher Weg – wird zugestimmt.

3. Zu den allgemeinen Zielen und Zwecken der Planung und dem Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans N 8.4.4 gingen im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB sowie im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB die in den Anlagen 1 und 2 (datenschutzrelevant) zusammengefassten Stellungnahmen ein. Der vorläufigen Prüfung der Stellungnahmen (**Anlage 1 und 2**) wird zugestimmt.
4. Dem vorliegenden Entwurf zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan N 8.4.4 – Kastanienallee / Elfeicher Weg – (**Anlage 4**, Plan ist in Parlis einsehbar und wird im Falle von Präsenzsitzungen aufgehängt/ausgelegt), der dazugehörigen Begründung mit Umweltbericht (**Anlage 5**) und den im Plan enthaltenen Satzungen wird zugestimmt.
5. Der öffentlichen Auslegung und der Einstellung in das Internet gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und § 4a Abs. 4 BauGB des vorliegenden Entwurfes des vorhabenbezogenen Bebauungsplans N 8.4.4 – Kastanienallee / Elfeicher Weg – mit seiner Begründung, den im Plan enthaltenen Satzungen, dem Vorhaben- und Erschließungsplan sowie den wesentlichen umweltbezogenen Stellungnahmen wird zugestimmt. 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 (datenschutzrelevante Anlage) (wegen des Umfangs im PARLIS ersichtlich)
	Anlage 3: Vorhaben- und Erschließungsplan zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan N 8.4.4 (Plan ist in Originalgröße in Parlis einsehbar und wird im Falle von Präsenzsitzungen aufgehängt/ausgelegt)
	Anlage 4: Entwurf zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan N 8.4.4 (Plan ist in Originalgröße in Parlis einsehbar und wird im Falle von Präsenzsitzungen aufgehängt/ausgelegt)
	Anlage 5: Begründung mit Umweltbericht zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan N 8.4.4 (wegen des Umfangs im PARLIS ersichtlich)

Datenschutzrelevante Anlage: ☒

Folgekosten: ☐ Ja ☒ Nein

Beschluss des Magistrats vom

Begründung zur Magistratsvorlage 2021/0286 vom 09.09.2021

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungs- und Landschaftsplans N 8.4 – Darmstadt Nord-Ost – aus dem Jahr 1986, welcher in diesem Teilbereich eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage mit Wegen sowie Teiche festsetzt. Der Aufstellungsbeschluss des vorhabenbezogenen Bebauungsplans N 8.4.4 erfolgte mit Stadtverordnetenbeschluss vom 29.08.2019 und war dadurch begründet, dass die festgesetzte Nutzungsart im Bebauungsplan N 8.4 nicht den Zielen der beabsichtigten Wohnbebauung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes N 8.4.4 entspricht.

Eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange hat aufgrund des Magistratsbeschlusses vom 27.05.2020 vom 08.06.2020 bis zum 08.07.2020 stattgefunden.

Das Plangebiet liegt östlich des Bayerischen Biergartens und wird im Süden von der Kastanienallee und im Norden vom Elfeicher Weg begrenzt. Für das Plangebiet 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 Einzelhäusern geschaffen werden. 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.

Städtebauliche Konzeption

Der Vorhaben- und Erschließungsplan sieht vor, dass sich die Wohngebäude um einen See positionieren. Insgesamt sollen 47 Einfamilienhäuser als Einzel-, Doppel- und Reihenhäuser errichtet werden (20 Reihenhäuser, 11 Doppelhäuser und 5 Einzelhäuser). Die freistehenden Einzelhäuser und die Doppelhäuser haben zusätzlich 27 Einliegerwohnungen. Die Höhe der Gebäude orientiert sich mit 11,5 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.

Der Plan enthält ein detailliertes Schallschutzkonzept gegenüber benachbarten Emissionsquellen. Durch die geplante Reihenhausbauung mit entsprechenden Schallschutzfestsetzungen, kann im Westen des Plangebietes der Schallschutz (Lärmquelle: Bayerischer Biergarten) für die geplante Wohnbebauung gewährleistet werden. Hinsichtlich des Schallschutzes gegenüber anderen Freizeitnutzungen im Bürgerpark (u.a. Grillhütte Bezirksverein Martinsviertel) werden in dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan ebenfalls Festsetzungen und Maßnahmen getroffen, um die Konflikte zu bewältigen und die Nutzungen in ihrem Fortbestand zu sichern.

Die Form des Sees soll bei der Entwicklung des Grundstücks maßgeblich erhalten bleiben und lediglich durch einen Zugang bzw. eine Zufahrt zur Wasserfläche zu Reinigungs- und Revisionszwecken des Sees und der technischen Anlagen erweitert werden. So können der See und z.B. das Schilf gepflegt werden. Die heutigen Stege werden rückgebaut; das bestehende Biotop (Schilfröhricht) am westlichen Ufer wird gesichert und erweitert.

Grünstruktur und Klimaschutz

Das Plangebiet öffnet sich durch die Entfernung der bestehenden Zäune erstmalig für die Öffentlichkeit. Innerhalb des Plangebiets wird mit detaillierten Festsetzungen zur Grünplanung die Begrünung gesichert. So werden von 45 bestehenden Bäumen 12 erhalten, ebenso erhalten wird die Heckenstruktur im südlichen Plangebiet entlang des geschützten und zu erhaltenden Naturdenkmals Kastanienallee. Die östlich des Plangebietes verlaufende freiwachsende Hecke wird innerhalb des Plangebietes erweitert. Neue Hecken werden ebenfalls im Norden entlang des Elfeicher Weges sowie westlich, angrenzend zur gastronomischen Nutzung angelegt. Als Ausgleich für die 33 zu entfernenden Bestandsbäume werden auf den gemeinschaftlich genutzten sowie den privaten Grundstücken 26 großkronige und ca. 179 mittel- bis kleinkronige Bäume sowie etwa 130 Solitärsträucher gepflanzt. Des Weiteren werden umfassende Regelungen zum Erhalt des gesetzlich geschützten Schilfröhrichtes sowie zur Grüngestaltung des Ufers getroffen.

Die Gebäude werden entsprechend den Kriterien des KfW-40-Programms geplant und errichtet. Durch den auf dem Grundstück vorhandenen See ergibt sich die Möglichkeit zur Wärmeerzeugung mithilfe der Energiegewinnung aus dem Seewasser. Diese erfolgt in Form einer zentralen Wärmeerzeugung mit Sole-Wasser-Wärmetauschern im See und einer Wärmeverteilung. Anlagen für die Nutzung von Solarenergie sind auf den Dachflächen der Wohngebäude zulässig und ermöglichen zusätzlich eine Versorgung mit erneuerbaren Energien. Die verpflichtende Ausführung dieser Anlagen wird vertraglich geregelt. Für alle Dächer ab einer Größe von 3m² ist eine extensive Dachbegrünung vorgesehen. Die bewachsenen Dächer begünstigen die kleinklimatische Situation im Vorhabengebiet und tragen zu einer Rückhaltung des im Baugebiet anfallenden Niederschlagswassers bei. Eine Begrünung der Gebäudefassaden ist vorgesehen. Die Fassadenbegrünung stellt bereits nach kurzer Zeit die Entwicklung ökologisch und gestalterisch wirksamer Grünstrukturen sicher. Zudem bewirkt die Herstellung von begrünten Fassaden positive Auswirkungen auf die Schutzgüter Klima sowie das Landschafts- und Ortsbild. So wirkt die Fassadenbegrünung ausgleichend auf die Auswirkungen baulicher Verdichtung und trägt zur Verbesserung des örtlichen Klimas bei.

Erschließung und ruhender Verkehr

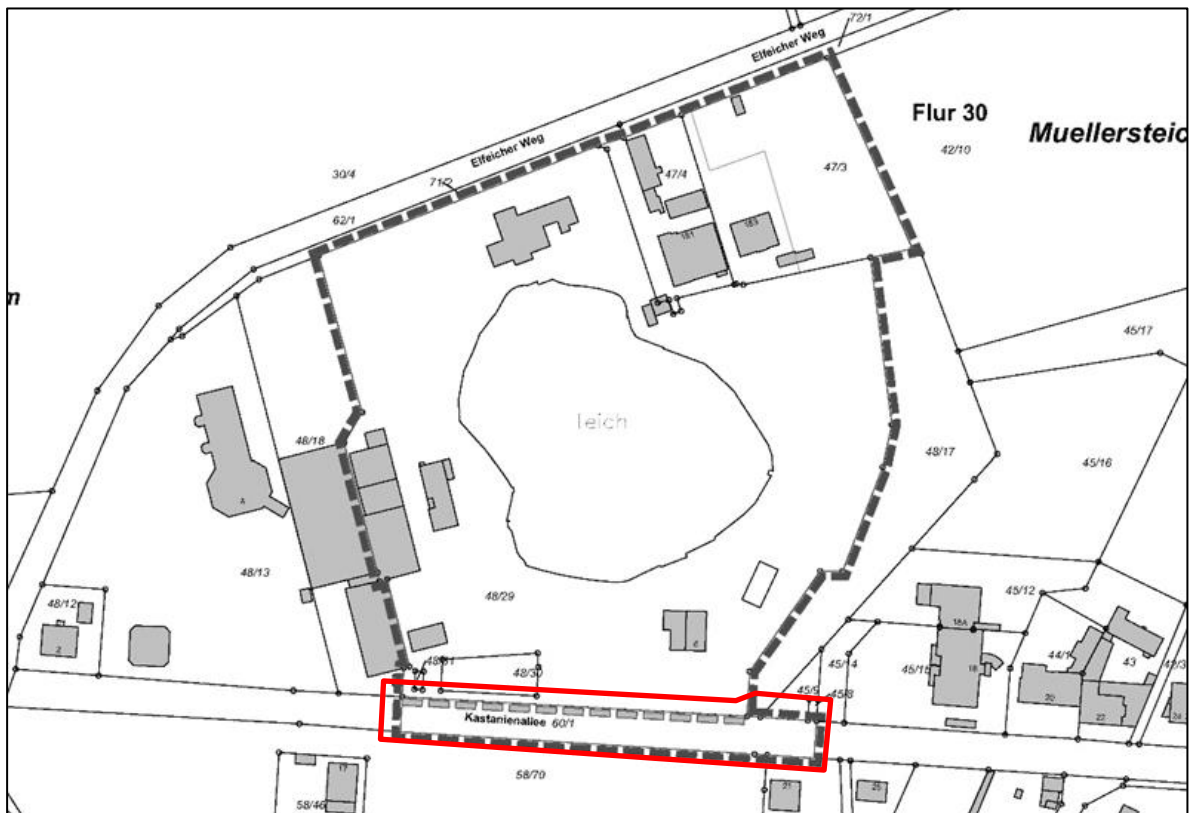
Insgesamt führen zwei private Wohnwege durch das Vorhabengebiet und erschließen die Häuser von der dem See abgewandten Seite. Das Quartier soll für die Öffentlichkeit fußläufig durchquerbar sein. Hierfür wird der westliche Weg zwischen dem Bayerischen Biergarten und den Reihenhäusern für die Öffentlichkeit über ein entsprechendes Gehrecht zugänglich gemacht und dauerhaft gesichert. Die Zufahrt der Feuerwehr, sonstiger Rettungskräfte sowie der Müllfahrzeuge zu den Gebäuden und den zentralen Unterflur-Müllsammelplätzen ist über die Zufahrten von der Kastanienallee und dem Elfeicher Weg gesichert. Die Stellplätze zu den Häusern werden vorwiegend nicht direkt auf den einzelnen Grundstücken verortet, sondern sollen entlang der privaten Wohnwege angeordnet werden. An allen Stellplätzen wird es einen Stromanschluss geben, um das Laden von Elektrofahrzeugen zu ermöglichen. Die notwendigen Stellplätze der Wohnhäuser werden durch 14 Besucherstellplätze im gesamten Plangebiet und vier Car-Sharing-Angebote (mit E-Anschluss) im südlichen Teil des Plangebiets ergänzt.

Zu 1.:

Der Vorhabenträger Projekt Kastanienallee am Teich GmbH & Co hat gem. § 12 Abs. 2 BauGB einen Antrag auf Einleitung eines Verfahrens zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans für das geplante Vorhaben gestellt, welchem von der Stadtverordnetenversammlung am 29.08.2019 zugestimmt wurde.

Da sich nach der frühzeitigen Beteiligung gemäß §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans N 8.4.4 um Teile der Kastanienallee erweitert hat, damit die Erschließung des Vorhabens gesichert werden kann, muss der Aufstellungsbeschluss geändert werden. Der Antrag der Projekt Kastanienallee am Teich GmbH & Co auf Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens nach § 12 BauGB vom 25.04.2019, welchem bereits in der Stadtverordnetenversammlung am 29.08.2019 zugestimmt wurde, behält hierzu, ebenso wie die vom Vorhabenträger unterzeichnete Grundzustimmung, weiterhin seine Gültigkeit. Mit der Grundzustimmung sichert der Vorhabenträger u.a. auch seine Beteiligung an der Sicherung des sozial geförderten Wohnraumes zu, in dem er der Stadt einen zweckgebundenen Betrag zur Verfügung stellt, den die Stadt zum Ankauf von Belegungsrechten oder zur Schaffung von sozial gefördertem Wohnraum verwenden wird.

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans N 8.4.4 – Kastanienallee / Elfeicher Weg – wurde um das Flurstück Gemarkung Darmstadt, Flur 30 Nr. 60/1 (teilw.) erweitert und umfasst jetzt die Flurstücke in der Gemarkung Darmstadt, Flur 30 Nr. 47/3, 47/4, 48/29, 48/30, 48/31, 60/1 (teilw.) wie folgt:



Aufgrund der Einbeziehung des Flurstückes 60/1 (teilw.) (rot markiert) in den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans N 8.4.4 – Kastanienallee / Elfeicher Weg – wird die Änderung des Aufstellungsbeschlusses vom 29.08.2019 notwendig.

Zu 2.:

Grundlage und Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist gemäß § 12 Abs. 1 BauGB ein mit der Gemeinde abgestimmter Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP, **Anlage 3**). Der vorliegende VEP (Plan ist in Parlis einsehbar und wird im Falle von Präsenzsitzungen aufgehängt/ausgelegt) wurde mit den betroffenen städtischen Ämtern abgestimmt. Er stellt detailliert das Vorhaben und die Erschließung zeichnerisch sowie durch eine Vorhabenbeschreibung dar.

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 vorhabenbezogenen Bebauungsplan N 8.4.4 zusammengefasst und entsprechend geprüft.

In **Anlage 2 (datenschutzrelevante Anlage)** wurden die im Rahmen der frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB eingegangenen Stellungnahmen zu den allgemeinen Zielen und Zwecken der Planung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan N 8.4.4 zusammengefasst und entsprechend geprüft.

Es handelt sich bei den **Anlagen 1 und 2** um vorläufige Abwägungstabellen, die nach der Offenlage fortgeschrieben werden. Über die endgültige Abwägung wird erst im Rahmen des Satzungsbeschlusses, gemeinsam mit den zur Offenlage eingehenden Stellungnahmen, entschieden.

Zu 4. und 5.:

Auf Grundlage des Vorhaben- und Erschließungsplans wurde der Entwurf zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan N 8.4.4 – Kastanienallee / Elfeicher Weg – (**Anlage 4**, Plan ist in Parlis einsehbar und wird im Falle von Präsenzsitzungen aufgehängt/ausgelegt) und die Begründung mit Umweltbericht (**Anlage 5**) erarbeitet.

Nach dem Offenlagebeschluss der Stadtverordnetenversammlung erfolgt die öffentliche Bekanntmachung im Darmstädter Echo zur öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanentwurfs, der zugehörigen Begründung mit Umweltbericht, dem Vorhaben- und Erschließungsplan sowie den wesentlichen umweltbezogenen Stellungnahmen gem. § 3 Abs. 2 BauGB und die Einstellung der Auslegungsunterlagen 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 beteiligt.

Dezernat III

Michael Kolmer
Stadtrat

Vorab werden übersandt:

- Akten (z. Hd. des Berichterstatters)
- 10 Exemplare des Bebauungsplanentwurfs N 8.4.4 für die Fraktionen der Stadtverordnetenversammlung