

Magistratsvorlage

Wissenschaftsstadt
Darmstadt



Eingang Magistrats- geschäftsstelle: 26.05.2021	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. 2021/0046 Magistratsbeschluss-Nr.
Produkt-Nr.: 511020 Kostenstelle: 061-001-1000 Kostenträger: 5110-21 Investitionsnummer: Sachkonto:		

Betreff: Vorhabenbezogener Bebauungsplan N 84 – Gräfenhäuser Straße 71 – (Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung)

Vorlage vom: 30.04.2021

Beschlussvorschlag:

Dem mit den städtischen Ämtern abgestimmten Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan N 84 (**Anlage 1**) sowie den „Allgemeinen Zielen und Zwecken der Planung“ (**Anlage 2**) wird zugestimmt. Sie sind der frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie der frühzeitigen Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB zu Grunde zu legen und gemäß § 4a Abs. 4 BauGB in das Internet einzustellen.

Anlagen:	Anlage 1 Vorhaben- und Erschließungsplan (Pläne sind in Originalgröße in Parlis einsehbar u. werden im Falle von Präsenzsitzungen aufgehängt/ausgelegt Anlage 2 Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung
-----------------	--

Datenschutzrelevante Anlage: ☐

Folgekosten: ☐ Ja ☒ Nein

Beschluss des Magistrats vom

Begründung zur Magistratsvorlage 2021/0046 vom 30.04.2021:

Plangebiet

Das Vorhabengrundstück Gräfenhäuser Straße 71 befindet sich in einem überwiegend gewerblich geprägten Gebiet im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans N 6.2.1.2 – Gräfenhäuser Straße / Leydheckerstraße –. Nordwestlich des Plangebiets schließen sich die Betriebsflächen von Auto Primus GmbH & Co. KG (Autowaschanlage) und Linde Gas & More (Gasflaschenanbieter) an. Nordöstlich der privaten Verkehrsfläche, in Verlängerung des Benzwegs, liegt das REWE Center (großflächiger Einzelhandel). Im südöstlich anschließenden Mischgebiet finden sich mischgebietsverträgliche gewerbliche Nutzungen wie der Anbieter von Sicherheitssystemen, die Brüel & Kjaer Vibro GmbH, der Automatenvertrieb Wilfried Erb, der Fachhandel für Bodenbeläge W. & L. Jordan GmbH und der Fitness-Club Kieser Training.

Ziel des Bebauungsplanverfahrens

Die Zielsetzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans N 84, dessen Aufstellungsbeschluss durch die Stadtverordnetenversammlung am 16.05.2019 erfolgte, ist eine Neuentwicklung des ehemals gewerblich genutzten Grundstücks Gräfenhäuser Straße 71 zu einem gemischt genutzten Gebiet mit überwiegend Wohnnutzung, einem Anteil an gewerblicher Nutzung (ca. 30 %) sowie einer sozialen Einrichtung.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan N 84 – Gräfenhäuser Straße 71 – wird in seinem Geltungsbereich den rechtskräftigen Bebauungsplan N 6.2.1.2 – Gräfenhäuser Straße / Leydheckerstraße – ändern. Zum Bebauungsplanverfahren erfolgt im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB die 16. Änderung des Flächennutzungsplans für das Vorhabengebiet und das südöstlich angrenzende Gebiet bis zur Leydheckerstraße. Der Magistratsbeschluss zur frühzeitigen Beteiligung hierzu erfolgte bereits am 17.03.2021 (siehe MV Nr. 2021/0045); die Beteiligung fand vom 26.03.2021 bis einschließlich 26.04.2021 statt.

Vorhabenplanung

Das Vorhaben der EMON Vermögensverwaltung GmbH sieht unter Berücksichtigung der stadträumlichen Rahmenbedingungen eine fünf- bis sechsgeschossige Blockrandbebauung zuzüglich Staffelgeschoss vor. Diese stellt sich nach Nordwesten als Riegelbebauung zum Gewerbe hin dar und lockert sich nach Südosten zum Mischgebiet hin in Einzelbaukörper auf. Im Gebäuderiegel an der Gräfenhäuser Straße ist eine gewerbliche Nutzung in Form eines Boardinghouse als Beherbergungsbetrieb vorgesehen (ca. 92 Zimmer). Zur privaten Erschließungsstraße in Verlängerung des Benzweges hin sind neben Wohnnutzungen auch Räumlichkeiten für eine soziale Einrichtung geplant. Die lange Nord-West-Fassade, die als Riegelbebauung mit nicht offenbaren Fenstern zur Abschirmung des Gewerbelärms dient, wird mit Vor- und Rücksprüngen in der Fassade gegliedert. Die durchgesteckten Wohnungen werden mit offenbaren Fenstern zur lärmabgewandten Seite (Innenhof) ausgeführt.

Der Stellplatzbedarf für Kraftfahrzeuge wird fast ausschließlich in der Tiefgarage realisiert, so dass die Freiflächen wohnungsnahen Nutzungen dienen. Abstellflächen für Fahrräder befinden sich im Erdgeschoss und im UG.

Geförderter Wohnungsbau

Für den geförderten Wohnungsbau sind 25 % der Bruttogeschossfläche (BGF) Wohnen für Wohnungen von Haushalten mit geringem Einkommen und 20 % BGF Wohnen für Wohnungen von Haushalten mit mittlerem Einkommen als öffentlich geförderte Wohnungen nach dem Hessischen Wohnraumförderungsgesetz (HWOFG) geplant und umzusetzen.

Im Wohnungsmix sind auch Wohneinheiten für studentisches Wohnen (ca. 27 Einheiten) vorgesehen.

Ökologie und Klima

Ökologische und klimatische Aspekte finden durch Großgrün mit Bodenanschluss in den nicht unterbauten Randbereichen sowie durch geeignete Maßnahmen bei der Freiflächengestaltung Beachtung. Zudem ist eine intensive Dach- und Fassadenbegrünung vorgesehen, die insbesondere zur Verbesserung des Lokalklimas beiträgt.

Darüber hinaus hat sich der Vorhabenträger vertraglich verpflichtet, die Wohnbebauung in KfW-Effizienzhaus-Standard 40 sowie die gewerbliche Nutzung in KfW-Effizienzhaus-Standard 55 zu realisieren.

Lokalklima und Besonnung

Die Studie zur lokalklimatischen Situation und zur Besonnungssituation der geplanten Bebauung macht deutlich, dass aufgrund der Rahmenbedingungen (Verkehrs- und Gewerbelärm) und der ungünstigen Ausrichtung des Grundstücks den Möglichkeiten einer besseren Belichtung sowie einer guten Durchlüftung Grenzen gesetzt sind. Die Riegelbebauung zum Gewerbe und zur Gräfenhäuser Straße bewirkt zwar eine Abschirmung von Lärm und Luftschadstoffen für den Innenhof, allerdings bedingt sie auch eine Reduktion der Durchlüftung des Innenhofbereiches sowie eine Verringerung der Besonnungsdauer einzelner Wohnungen, die mit 1,5 bis 4 Stunden pro Tag jedoch der DIN EN 17037 entspricht. Lediglich in einer Einheit wird die tägliche Besonnungsdauer der DIN EN 17037 von mindestens 1,5 Stunden unterschritten, so dass dort keine dauerhafte Wohnnutzung, sondern ein Gemeinschaftsbereich vorgesehen wird. Durch eine Durchgrünung des Innenhofes, helle Anstriche sowie Fassaden- und Dachbegrünung soll die Überwärmung reduziert und das Lokalklima verbessert werden.

Beschluss und frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung

Der nun vorliegende VEP (**Anlage 1: Pläne sind in Originalgröße in Parlis einsehbar und werden im Falle von Präsenzsitzungen aufgehängt/ausgelegt**) und die vorliegenden „Allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung“ (**Anlage 2**) sind nach Magistratsbeschluss der frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit (Darlegung) gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie der frühzeitigen Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB zu Grunde zu legen und gemäß § 4a Abs. 4 BauGB in das Internet einzustellen. Damit wird der Öffentlichkeit gleichzeitig Gelegenheit zur Äußerung und telefonischen Erörterung gegeben.

Diese Form der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung wird ortsüblich bekannt gemacht. Die frühzeitige Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB erfolgt parallel zur Öffentlichkeitsbeteiligung digital per E-Mail.

Dezernat III:

i. V.

Jochen Partsch
Oberbürgermeister