

Magistratsvorlage

Wissenschaftsstadt
Darmstadt



Eingang Magistrats- geschäftsstelle: 12.04.2021	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. 2021/0065 Magistratsbeschluss-Nr.
Produkt-Nr.: 511020 Kostenstelle: 061-001-1000 Kostenträger: 5110-21 Investitionsnummer: Sachkonto:		

Betreff: Vorhabenbezogener Bebauungsplan E 56 – Heidelberger Landstraße 223 /
Lagerstraße 13 – (Beschluss zur 2. Offenlage)

Vorlage vom: 06.04.2021

Beschlussvorschlag:

1. Im Rahmen der ersten Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange an der Bauleitplanung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB (1. Offenlage) gingen die in **Anlage 1** zusammengefassten Stellungnahmen ein. Der Prüfung der in der ersten Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange eingegangenen Stellungnahmen wird zugestimmt.
2. Im Rahmen der ersten Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB (1. Offenlage) gingen die in **Anlage 2 (datenschutzrelevante Anlage)** zusammengefassten Stellungnahmen ein. Der Prüfung der in der ersten Beteiligung der Öffentlichkeit eingegangenen Stellungnahmen wird zugestimmt.
3. Den gegenüber der 1. Offenlage geänderten Entwürfen des Vorhaben- und Erschließungsplans (**Anlage 3, wird zu den Sitzungen ausgelegt/aufgehängt**), des

vorhabenbezogenen Bebauungsplanes E 56 – Heidelberger Landstraße 223 / Lagerstraße 13 – (**Anlage 4, wird zu den Sitzungen ausgelegt/aufgehängt**) sowie der dazugehörigen Begründung (**Anlage 5**) wird zugestimmt.

4. Der Entwurf zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan E 56 – Heidelberger Landstraße 223 / Lagerstraße 13 – für das Gebiet mit dem **Teilgeltungsbereich 1**, Heidelberger Landstraße 223 und Parkplatzfläche Griesheimer Weg mit den Grundstücken, Gemarkung Eberstadt, Flur 16, Flurstücks-Nr. 431 (tlw.), 432/4, 438/7 und 438/8 (tlw.) und dem **Teilgeltungsbereich 2**, Lagerstraße 13, Gemarkung Eberstadt, Flur 16, Flurstücks-Nr. 497/4, 497/5, 497/6, 497/7, 497/8 und der Teilfläche der öffentlichen Verkehrsfläche, Flur 16, Flurstücks-Nr. 498/3 (tlw.), ist mit dem Entwurf des Vorhaben- und Erschließungsplans und der dazugehörigen Begründung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB bei gleichzeitiger Einstellung in das Internet gem. § 4a Abs. 4 BauGB erneut öffentlich auszulegen. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden gemäß § 4a BauGB erneut parallel beteiligt.

Anlagen:	Anlage 1 – Vorläufige Prüfung der Stellungnahmen der TÖB Anlage 2 - Vorläufige Prüfung der Stellungnahmen der Öffentlichkeit (datenschutzrelevante Anlage) Anlage 3 - Vorhaben- und Erschließungsplan zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan E 56 (wird zu den Sitzungen aufgehängt / ausgelegt) Anlage 4 - Vorhabenbezogener Bebauungsplan E 56 (wird zu den Sitzungen aufgehängt ausgelegt) Anlage 5 - Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan E 56
-----------------	---

Datenschutzrelevante Anlage:	☒
-------------------------------------	-------------------------------------

Folgekosten:	☐ Ja	☒ Nein
---------------------	-----------------------------	--

Beschluss des Magistrats vom

Begründung zur Magistratsvorlage 2021/0065 vom 06.04.2021

Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan E 56 wird die planungsrechtliche Voraussetzung für die Erweiterung eines vorhandenen Ladengeschäfts zur Einrichtung eines großflächigen Lebensmittelmarktes und eines Wohn- und Geschäftshauses in der Heidelberger Landstraße 223 sowie eines Wohnhauses (9 Wohneinheiten) mit Tiefgarage in der Lagerstraße 13 geschaffen.

Die innerörtlichen Grundstücke mit einer Größe von 4.541 m² werden im Osten durch die Heidelberger Landstraße und im Westen durch angrenzende Wohnbebauung begrenzt. Die beiden Grundstücke werden im vorhabenbezogenen Bebauungsplan E 56 in zwei Teilgeltungsbereiche geteilt, welche durch den Griesheimer Weg unterbrochen werden. Die Planaufstellung ist erforderlich, weil sich das Vorhaben nach den aktuellen planungsrechtlichen Gegebenheiten des § 34 BauGB nicht in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt. Mit dem Vorhaben soll das Stadtteilzentrum von Eberstadt gestärkt sowie langfristig gesichert und somit ein Ziel der Einzelhandels- und Zentrenkonzepte (2004, 2009, 2012, 2016) umgesetzt werden. Das Wohnvorhaben in der Lagerstraße 13 trägt dazu bei, die Versorgung mit Wohnraum im Zentrum von Eberstadt zu verbessern.

Die Stadtverordnetenversammlung hat hierzu am 11.02.2016 einen **Aufstellungsbeschluss** für das Bebauungsplanverfahren E 56 gefasst. Mit dem Beschluss zur öffentlichen Auslegung (**Offenlagebeschluss**) am 15.02.2018 hat die Stadtverordnetenversammlung der Wissenschaftsstadt Darmstadt ebenfalls beschlossen, den vorhabenbezogenen Bebauungsplan E 56 im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufzustellen, in dem eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden sowie der sonstigen Träger öffentlicher Belange entfällt. Die öffentliche Auslegung der Planunterlagen wurde am 23.02.2018 im Darmstädter Echo bekannt gemacht und fand vom 05.03.2018 bis zum 05.04.2018 statt. Die Behörden und sonstigen Träger der öffentlichen Belange wurden mit Schreiben vom 16.02.2018 beteiligt. Eine Einstellung der Planunterlagen in das Internet nach §4a Abs. 4 BauGB erfolgte im Zeitraum vom 19.02.2018 bis 21.05.2018.

Während der Offenlage gingen Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, von städtischen Stellen und aus der Öffentlichkeit ein, die u.a. zu wesentlichen Änderungen des Planentwurfs geführt haben. Die Eingaben wurden, soweit sinnvoll und umsetzbar, berücksichtigt. Neben redaktionellen Klarstellungen wurde im weiteren Verfahren die Großflächigkeit des Lebensmittelmarktes festgestellt, wozu eine Auswirkungsanalyse zu den in § 11 Abs. 3 S. 2 BauNVO genannten Inhalten erstellt werden musste. Die Ergebnisse der Analyse finden sich in der Begründung wieder. Des Weiteren wurden eine Grundfläche, eine zwingend einzuhaltende Anzahl von Vollgeschossen und die Regelungen zu den Nebenanlagen nach § 14 BauNVO im vorhabenbezogenen Bebauungsplan im Detail erstmalig festgesetzt. Im Vorhaben- und Erschließungsplan wurde die innere Grundrissaufteilung des Lebensmittelmarktes dahingehend verändert, dass der Lebensmittelmarkt zwei Ein- und Ausgänge erhält. Die Gestaltung des westlichen Eingangsbereiches des Lebensmittelmarktes wurde aufgrund der erhöhten Anzahl an Fahrradabstellplätzen ebenfalls verändert.

Aufgrund dieser wesentlichen Änderungen des Entwurfs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist eine erneute Offenlage des geänderten Vorhaben- und Erschließungsplanes sowie des Bebauungsplanentwurfs E 56 mit der entsprechend ergänzten Begründung erforderlich. Zudem war eine nachbarrechtliche Einigung des Vorhabenträgers mit einem direkten Anlieger aufgrund von dessen Stellungnahmen zur ersten Offenlage erforderlich, die einen längeren Zeitraum in Anspruch genommen hat.

Vorhaben

Die geplante Projektierung umfasst die Errichtung von einem Mehrfamilienhaus mit 9 Wohneinheiten und einer Tiefgarage mit 20 Stellplätzen in der Lagerstraße 13 sowie einem großflächigen Lebensmittelmarkt mit ca. 930 m² Verkaufsfläche an der Heidelberger Landstraße. Bei beiden Bauvorhaben werden leerstehende Gebäude umgenutzt und erweitert oder abgerissen und neu errichtet. So wird an der Heidelberger Landstraße das aktuell bestehende Wohn- und Geschäftshaus im Erdgeschoss in Richtung Westen erweitert, um den nötigen Raum für einen großflächigen Lebensmitteleinzelhändler, der der Nahversorgung dient, zu erzeugen. Dabei wird ein Teil des öffentlichen Parkplatzes am Griesheimer Weg von der Wissenschaftsstadt Darmstadt an den Vorhabenträger verkauft und durch den Lebensmittelmarkt mit seinem Eingangsbereich überbaut. Für das Bauvorhaben an der Lagerstraße 13 wird das bestehende Gebäude des leerstehenden, ehemaligen LIDL-Marktes abgerissen und durch ein Mehrfamilienhaus mit Tiefgarage neu überbaut. Da beide Vorhaben die Wiedernutzbarmachung von Flächen sowie die Nachverdichtung unterstützen und somit eine Maßnahme der Innenentwicklung im Zentrum von Eberstadt darstellen, erfüllt der vorhabenbezogene Bebauungsplan E 56 die Voraussetzungen für die Anwendung des § 13a BauGB.

Funktionen für die Ortsentwicklung Eberstadts

Die Planung dient der Stärkung und langfristigen Sicherung des Stadtteilzentrums von Eberstadt und der Errichtung von neuem Wohnraum. Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan E 56 gelingt es, eine Vielzahl an grundlegenden Zielen der aktuellen bundesweiten Stadtentwicklung (Nutzungsmischung, Stadt der kurzen Wege, Nachverdichtung, Verbesserung der fußläufigen Nahversorgung, Stärkung des Umweltverbunds, effiziente Parkraumgestaltung in Tiefgaragen) in sich zu vereinen. Dadurch stellt er eine nachhaltige städtebauliche Weiterentwicklung des Eberstädter Zentrums dar.

Städtebauliche Konzeption

Der zentrale Leitgedanke der städtebaulichen Konzeption ist die Stärkung des bisher rückwärtigen sowie städtebaulich undefinierten öffentlichen Parkplatzes. Dies geschieht zum einen durch die Anordnung des Haupteingangs- und -ausgangsbereichs des Lebensmittelmarktes zum Parkplatz hin, zum anderen aber auch durch die städtebauliche Formensprache des neuen Wohngebäudes an der Lagerstraße, das im Süden die Platzrandbebauung ergänzt.

Der Lebensmittelmarkt hat durch die Ein- und Ausgänge auf seinen beiden sich gegenüberliegenden Gebäudeseiten keine Rückseite. Dadurch wird sowohl die Funktion der Heidelberger Landstraße als zentrale Geschäftsstraße gestärkt, als auch der öffentliche Parkplatz weiter aufgewertet. Hier sind schon jetzt der Haupteingang des Geschäfts- und Wohnhauses der City-Arkaden sowie ein gastronomischer Wirtschaftsgarten angesiedelt.

Der erdgeschossige Erweiterungsbau des Lebensmittelmarktes soll durch große Glasanteile in der Fassade einen offenen und einladenden Charakter bekommen. Durch die Erhaltung des Bestandsgebäudes an der Heidelberger Landstraße entsteht ein Gebäude mit einem urbanen Nutzungsmix aus Laden-, Dienstleistungs- und Wohnnutzung. Gleichzeitig wird städtebaulich die vorhandene, mehrgeschossige Fassadenabwicklung entlang der Heidelberger Landstraße gewahrt.

Das Wohnhaus in der Lagerstraße nimmt hinsichtlich der baulichen Struktur die weitgehend geschlossen wirkenden Bauformen im Stadtteilzentrum Eberstadt auf. Die Gestaltung der Fassade ist in Anlehnung an die Maßstäblichkeit der historischen Baustruktur kleinteilig

gegliedert. Trauf- und Gebäudehöhen werden aus der näheren Umgebung übernommen. Das Gebäude weist zwei Vollgeschosse mit Staffelgeschoss auf. Über dem Staffelgeschoss ist ein Flachdach vorgesehen.

Das Wohnhaus Lagerstraße ergänzt die Platzrandbebauung des Parkplatzes. Durch die Dachform und auch die Gebäudelänge wurde eine Form entwickelt, die den Platzrand optisch wirksam fasst und auch seinem neuen Stellenwert Rechnung trägt. Zusammen mit dem verglasten Lebensmittelmarkt und den terrassierten City-Arkaden entstehen hier neue städtebauliche Qualitäten.

Klimaschutz und Grünstruktur

Das Vorhabengebiet ist im aktuellen Zustand bereits stark versiegelt und weist eine intensive anthropogene Prägung auf. Durch das Vorhaben werden neue grünplanerische Elemente erzeugt, indem die gesamten Flachdächer sowie einzelne Fassaden begrünt werden. Die neuen Grünelemente lassen eine deutliche, mikroklimatische Verbesserung der jetzigen Situation erwarten. Auf dem Parkplatz entfallende Bäume werden in gleicher Anzahl und Größe im Plangebiet selbst oder außerhalb an Standorten entlang der Modau neu gepflanzt. Energetisch wird bei den neu zu errichtenden Gebäuden der gesetzliche Standard eingehalten. Insgesamt ist das Vorhaben durch die vorgenannten und durchzuführenden Maßnahmen damit stadtklimatologisch verträglich.

Erschließung und ruhender Verkehr

Die Belieferung des erdgeschossigen Marktes erfolgt ausschließlich über die Heidelberger Landstraße. Hierzu dient ein außerhalb des Geltungsbereichs gelegener Anlieferungsbereich für Lkw. Durch die Neuerrichtung des Lebensmittelmarktes wird der bestehende öffentliche Parkplatz am Griesheimer Weg auf 42 Parkplätze verkleinert. Zur Kompensation der entfallenden Parkplätze soll vor dem geplanten Wohnhaus in der Lagerstraße 13 ein neuer öffentlicher Parkplatz mit 9 Parkplätzen für Pkw errichtet werden. Ebenso werden 27 Fahrradabstellplätze, davon 3 für Lastenfahräder, geschaffen. Die neue Tiefgarage in der Lagerstraße dient den Bewohnerinnen und Bewohnern des Wohnhauses an der Lagerstraße 13, dem Personal des Lebensmittelmarktes sowie den Nutzerinnen und Nutzern der Obergeschosse des Wohn- und Geschäftshauses an der Heidelberger Landstraße 223. Die Zu- und Abfahrt in die Tiefgarage erfolgt von der Lagerstraße aus.

Zu 1.:

In **Anlage 1** wurden die im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen aus der 1. Offenlage zusammengefasst und geprüft. Bei der Tabelle handelt es sich noch nicht um die abschließende Prüfung. Diese erfolgt erst mit dem Satzungsbeschluss.

Zu 2.:

Im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB gingen nach der 1. Offenlage die in **Anlage 2 (datenschutzrelevante Anlage)** zusammengefassten und geprüften Stellungnahmen ein. Bei der Tabelle handelt es sich noch nicht um die abschließende Prüfung. Diese erfolgt erst mit dem Satzungsbeschluss.

Zu 3. und 4.:

Die Entwürfe zum Vorhaben- und Erschließungsplan (**Anlage 3, wird zu den Sitzungen aufgehängt/ausgelegt**) und zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan E 56 – Heidelberger Landstraße 223 / Lagerstraße 13 – (**Anlage 4, wird zu den Sitzungen aufgehängt/ausgelegt**) und die dazugehörige Begründung (**Anlage 5**) wurden nach der 1. Offenlage überarbeitet.

Nach dem Beschluss der Stadtverordnetenversammlung erfolgt die öffentliche Bekanntmachung im Darmstädter Echo zur erneuten öffentlichen Auslegung der Entwürfe des Vorhaben- und Erschließungsplanes sowie des vorhabenbezogenen Bebauungsplans und der dazugehörigen Begründung nach § 4a Abs. 3 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 § 4a BauGB parallel zur Offenlage erneut beteiligt.

Dezernat III

Dr. Barbara Boczek
Stadträtin

Vorab werden übersandt:

- 9 Exemplare des Entwurfs zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan E 56 für die Fraktionen der Stadtverordnetenversammlung
- Akten z. Hd. des Berichterstatters