

Magistratsvorlage

Wissenschaftsstadt
Darmstadt



Eingang Magistrats- geschäftsstelle: 21.09.2022	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. 2022/0291 Magistratsbeschluss-Nr.
Produkt-Nr.: 511020 Kostenstelle: 061-001-1000 Kostenträger: 5110-21		
Investitionsnummer: Sachkonto:		

Betreff: Vorhabenbezogener Bebauungsplan N 8.4.4 - Kastanienallee / Elfeicher Weg -
(Satzungsbeschluss)

Vorlage vom: 19.09.2022

Beschlussvorschlag:

1. Im Rahmen der Beteiligungen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange an der Bauleitplanung gemäß § 4 Abs. 1 und 2 BauGB (frühzeitige Beteiligung und Offenlage) gingen die in Anlage 1 zusammengefassten Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange ein. Über die eingegangenen Stellungnahmen wird im Sinne der jeweiligen Prüfung (**Anlage 1**) abschließend entschieden.
2. Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligungen gemäß § 3 Abs. 1 und 2 BauGB (frühzeitige Beteiligung und Offenlage) gingen die in Anlage 2 zusammengefassten Stellungnahmen ein. Über die eingegangenen Stellungnahmen wird im Sinne der jeweiligen Prüfung (**Anlage 2, datenschutzrelevante Anlage**) abschließend entschieden.
3. Dem Entwurf des Vorhaben- und Erschließungsplans zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan N 8.4.4 (**Anlage 3, Plan wird bei Präsenzsitzungen aufgehängt / ausgelegt**), dem Entwurf des

vorhabenbezogenen Bebauungsplans N 8.4.4 - Kastanienallee / Elfeicher Weg - mit den im Plan enthaltenen Satzungen über die Gestaltung baulicher Anlagen und zur Schaffung von Anlagen zum Sammeln oder Verwenden von Niederschlagswasser (**Anlage 4, Plan wird bei Präsenzsitzungen aufgehängt / ausgelegt**) und der dazugehörigen Begründung mit Umweltbericht (**Anlage 5**) wird zugestimmt.

4. Der als Voraussetzung für den Satzungsbeschluss zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan N 8.4.4 - Kastanienallee / Elfeicher Weg - abgeschlossene Durchführungsvertrag (**Anlage 6, datenschutzrelevante Anlage**) wird zur Kenntnis genommen.
5. Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans N 8.4.4 - Kastanienallee / Elfeicher Weg - mit den im Plan enthaltenen Satzungen über die Gestaltung baulicher Anlagen und zur Schaffung von Anlagen zum Sammeln oder Verwenden von Niederschlagswasser (**Anlage 4**) und der Entwurf des Vorhaben- und Erschließungsplans (**Anlage 3**) als Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans werden zur Satzung beschlossen.

Anlagen:	Anlage 1: Abschließende Prüfung der Stellungnahmen der TÖB Anlage 2: Abschließende Prüfung der Stellungnahmen der Öffentlichkeit (datenschutzrelevante Anlage) -nur über PARLIS ersichtlich- Anlage 3: Vorhaben- und Erschließungsplan zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Anlage 4: Vorhabenbezogener Bebauungsplanentwurf N 8.4.4 (wird zu Präsenzsitzungen aufgehängt / ausgelegt) Anlage 5: Begründung mit Umweltbericht zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan N 8.4.4 -nur über PARLIS ersichtlich- Anlage 6: Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan N 8.4.4 (datenschutzrelevante Anlage)
-----------------	--

Datenschutzrelevante Anlage: ☒

Folgekosten: ☐ Ja ☒ Nein

Beschluss des Magistrats vom

Begründung zur Magistratsvorlage 2022/0291 vom 19.09.2022:

Das Plangebiet liegt östlich des Bayerischen Biergartens und wird im Süden von der Kastanienallee und im Norden vom Elfeicher Weg begrenzt. Für das Plangebiet soll die planungsrechtliche Voraussetzung für die Errichtung einer Wohnbebauung mit Reihen-, Doppel- und Einzelhäuser mit 47 Wohneinheiten (WE), zuzüglich 27 WE in Form von Einliegerwohnungen in den Doppel- und Einzelhäusern, geschaffen werden. Mit der beabsichtigten Wohnbebauung wird das bisher für die Öffentlichkeit nicht zugängliche und nicht einsehbare Gebiet auch für die Öffentlichkeit zugänglich gemacht. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan N 8.4.4 – Kastanienallee / Elfeicher Weg – wird für seinen Geltungsbereich den rechtskräftigen Bebauungsplan N 8.4 vom 08. November 1986 ersetzen.

Verfahren

Der Aufstellungsbeschluss des vorhabenbezogenen Bebauungsplans N 8.4.4 erfolgte durch den Stadtverordnetenbeschluss am 29.08.2019. Die Zielsetzung ist, das Gebiet zur Wohnnutzung mit verschiedenen Einfamilienhaustypen zu entwickeln. Die Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan N 8.4.4 erfolgte am 12.09.2019 im Darmstädter Echo.

Nach Magistratsbeschluss vom 27.05.2020 fand die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange in der Zeit vom 08.06.2020 bis einschließlich 08.07.2020 statt.

Dem Entwurf zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan N 8.4.4 – Kastanienallee / Elfeicher Weg –, auf Grundlage des Vorhaben- und Erschließungsplans, wurde am 11.11.2021 durch die Stadtverordnetenversammlung zugestimmt und der Offenlagebeschluss gefasst. Mit Offenlagebeschluss wurde auch der Aufstellungsbeschluss geändert. Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans wurde um die vorgelagerte Straßenverkehrsfläche Kastanienallee erweitert. Die Beschlüsse wurden am 15.11.2021 im Darmstädter Echo bekannt gemacht.

Städtebauliche Konzeption

Die Wohngebäude werden um den vorhandenen See positioniert. Im Westen aufgrund der Schallproblematik sog. „Riegelbebauung“ zum Biergarten hin und einer aufgelockerten Bebauung mit Doppel- und Einzelhäusern im Osten. Die Höhe der Gebäude orientiert sich mit max. 11,5 m an der Wohnbebauung entlang der Kastanienallee.

Durch ein detailliertes Schallschutzkonzept werden Maßnahmen getroffen, die die Lärmkonflikte mit den benachbarten Nutzungen bewältigen und somit die benachbarten Nutzungen in ihrem Fortbestand sichern.

Die Form des Sees soll bei der Entwicklung des Grundstücks maßgeblich erhalten bleiben und lediglich durch einen Zugang bzw. eine Zufahrt zur Wasserfläche für Reinigungs- und Revisionszwecke des Sees und der technischer Anlagen erweitert werden. Das bestehende Biotop (Schilfröhricht) am westlichen Ufer wird gesichert und erweitert.

Grünstruktur und Klimaschutz

Das geplante Quartier wird in die Umgebung eingebunden durch ergänzende Pflanzungen freiwachsender Hecken, durch den Erhalt der bestehenden Hecke entlang der Kastanienallee, durch Neupflanzungen großkroniger (ca. 26), mittel- bis kleinkroniger (ca. 179) Bäume und Solitärsträucher (ca. 130) sowie den Erhalt von rund 12 Bestandsbäumen im Plangebiet.

Die vorhandene Baumallee im ausgewiesenen Naturdenkmal Kastanienallee ist entsprechend der gesetzlichen Vorgaben (§ 30 BNatSchG i. V. m. § 13 HAGBNatSchG) geschützt und wird komplett erhalten. Eine ökologische Baubegleitung während des Baubetriebs gewährleistet den bestmöglichen Schutz der Allee und der zu erhaltenden Bestandsbäume.

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. 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.

Extensive Dachbegrünungen begünstigen die kleinklimatische Situation im Vorhabengebiet und tragen zu einer Rückhaltung des im Baugebiet anfallenden Niederschlagswassers bei.

Zudem bewirkt die Herstellung von begrünten Fassaden 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 notwendigen Stellplätze werden vorwiegend entlang der privaten Wohnwege angeordnet und durch 14 Besucherstellplätze im gesamten Plangebiet und vier Car-Sharing-Angebote (mit E-Anschluss) im südlichen Teil des Plangebiets ergänzt.

Zu 1.:

In **Anlage 1** wurden die im Rahmen der Beteiligungen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 und 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen zusammengefasst und geprüft. Bei der Tabelle handelt es sich nun um die abschließende Prüfung.

Zu 2.:

Im Rahmen der Beteiligungen der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 und 2 BauGB gingen die in **Anlage 2 (datenschutzrelevante Anlage)** zusammengefassten und abschließend geprüften Stellungnahmen ein.

Zu 3.:

Dem Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans N 8.4.4 – Kastanienallee / Elfeicher Weg – **(Anlage 4, wird bei Präsenzsitzungen aufgehängt/ausgelegt)**, den im Plan enthaltenen Satzungen, seiner Begründung mit Umweltbericht **(Anlage 5)** und dem Entwurf des Vorhaben- und Erschließungsplans **(Anlage 3, wird zu den Sitzungen aufgehängt/ausgelegt)** ist zuzustimmen.

Zu 4.:

Der mit der Projekt Kastanienallee am Teich GmbH & Co. KG abgeschlossene Durchführungsvertrag (Anlage 6, datenschutzrelevante Anlage) enthält die Regelungen zur Realisierung des Vorhabens innerhalb bestimmter Fristen und die Verpflichtung des Vorhabenträgers zur Kostentragung der Planungs- und Ausführungskosten. Da der Vorhabenträger auf dem Vorhabengrundstück ausschließlich als Eigentum zu veräußernde Einfamilienhäuser in Einzel-, Doppel- und Reihenausführung plant, welche sich nicht zur Verwirklichung von sozial gefördertem Wohnraum im Plangebiet selbst eignen, wurde eine Vereinbarung zur finanziellen Beteiligung des Vorhabenträgers am Erwerb von Belegungsrechten durch die Stadt für den sozial geförderten Wohnungsbau oder zur Schaffung von sozial gefördertem Wohnraum für Haushalte mit geringem und mittlerem Einkommen im Stadtgebiet (zweckgebundene Verwendung) getroffen. Darüber hinaus sind umfangreiche Regelungen zum Natur- und Artenschutz, zum Klimaschutz und Energiekonzept, zur Grün- und Freiflächenstruktur, zu Ausgleichsmaßnahmen, zur Sicherung des Schallschutzes sowie zur finanziellen Beteiligung an Folgekosten von Schulbauentwicklungskosten. Des Weiteren wurde der Vorhabenträger verpflichtet einen Bau- und Finanzierungsvertrag zum verkehrsberuhigten Teilausbau der Kastanienallee mit dem Mobilitätsamt abzuschließen. Der Durchführungsvertrag ist gemäß § 12 Abs. 1 Satz 1 BauGB vor dem Satzungsbeschluss abzuschließen und wird erst mit Rechtskraft des vorhabenbezogenen Bebauungsplans N 8.4.4 oder mit erteilter Baugenehmigung wirksam.

Zu 5.:

Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans N 8.4.4 – Kastanienallee / Elfeicher Weg – **(Anlage 4, wird bei Präsenzsitzungen aufgehängt/ausgelegt)**, mit den im Plan enthaltenen Satzungen über die Gestaltung baulicher Anlagen und zur Schaffung von Anlagen zum Sammeln oder Verwenden von Niederschlagswasser und der Entwurf des Vorhaben- und Erschließungsplans **(Anlage 3, wird bei Präsenzsitzungen aufgehängt/ausgelegt)** sind gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung zu beschließen. Der Vorhaben- und Erschließungsplan wird mit Satzungsbeschluss Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans N 8.4.4, welcher anschließend durch öffentliche Bekanntmachung in Kraft tritt.

Dezernat III

Michael Kolmer
Stadtrat

Vorab werden übersandt:

- Akten z. Hd. des Berichterstatters
- 12 Exemplare des Entwurfs zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan N 8.4.4 für die Fraktionen der Stadtverordnetenversammlung