

Magistratsvorlage

Wissenschaftsstadt
Darmstadt



Eingang Magistrats- geschäftsstelle: 28.03.2022	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. 2022/0061 Magistratsbeschluss-Nr.
Produkt-Nr.: 511020 Kostenstelle: 061-001-1000 Kostenträger: 5110-21 Investitionsnummer: Sachkonto:		

Betreff: Vorhabenbezogener Bebauungsplan E 56 – Heidelberger Landstraße 223 /
Lagerstraße 13 – (Satzungsbeschluss)

Vorlage vom: 10.03.2022

Beschlussvorschlag:

1. Im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange an der Bauleitplanung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB (Einholung von Stellungnahmen) und der erneuten öffentlichen Auslegung nach § 4a Abs. 3 BauGB gingen die in Anlage 1 zusammengefassten Stellungnahmen ein. Über die eingegangenen Stellungnahmen wird im Sinne der jeweiligen Prüfung **(Anlage 1)** abschließend entschieden.
2. Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie der erneuten öffentlichen Auslegung nach § 4a Abs. 3 BauGB 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 E 56 **(Anlage 3, Plan wird bei Präsenzsitzungen aufgehängt / ausgelegt)**, dem Entwurf des

vorhabenbezogenen Bebauungsplans E 56 mit der im Plan enthaltenen Satzung über die Beschränkung von Werbeanlagen **(Anlage 4, Plan wird bei Präsenzsitzungen aufgehängt / ausgelegt)** und der dazugehörigen Begründung **(Anlage 5)** wird zugestimmt.

4. Der als Voraussetzung für den Satzungsbeschluss zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan E 56 abgeschlossene Durchführungsvertrag **(Anlage 6, datenschutzrelevante Anlage)** wird zur Kenntnis genommen.
5. Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans E 56 - mit der im Plan enthaltenen Satzung über die Beschränkung von Werbeanlagen **(Anlage 4)** und der Entwurf des Vorhaben- und Erschließungsplans **(Anlage 3)** als Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans werden zur Satzung beschlossen.
6. Der Einziehung einer Teilfläche von ca. 804 m² des öffentlichen Parkplatzes Gemarkung Darmstadt-Eberstadt, Flur 16, Nr. 438/7 wird zugestimmt.

Anlagen:	Anlage 1: Abschließende Prüfung der Stellungnahmen der TÖB Anlage 2: Abschließende Prüfung der Stellungnahmen der Öffentlichkeit (datenschutzrelevante Anlage) Anlage 3: Vorhaben- und Erschließungsplan zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan E 56 (wird im Falle von Präsenzsitzungen aufgehängt / ausgelegt) Anlage 4: Vorhabenbezogener Bebauungsplan E 56 (wird im Falle von Präsenzsitzungen aufgehängt / ausgelegt) Anlage 5: Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan E 56 Anlage 6: Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan E 56 (datenschutzrelevante Anlage) Anlage 7: Einziehungsplan zum Flurstück Gemarkung Darmstadt-Eberstadt, Flur 16, Nr. 438/7
-----------------	--

Datenschutzrelevante Anlage: ☒

Folgekosten: ☐ Ja ☒ Nein
--

Beschluss des Magistrats vom

Begründung zur Magistratsvorlage 2022/0061 vom 10.03.2022

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, womit eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und 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. Eine Einstellung der Planunterlagen in das Internet nach § 4a Abs. 4 BauGB erfolgte im parallelen Zeitraum. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 16.02.2018 beteiligt.

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 wurde. 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 war eine erneute Offenlage des geänderten Vorhaben- und Erschließungsplanes sowie des vorhabenbezogenen Bebauungsplanentwurfs E 56 mit der entsprechend ergänzten Begründung gem. § 4a Abs. 3 BauGB erforderlich. Nach Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 27.05.2021 und der Bekanntmachung im Darmstädter Echo am 02.06.2021 erfolgte die erneute öffentliche Auslegung vom 14.06.2021 bis

14.07.2021 aufgrund der Corona-Pandemie gem. §§ 2 und 3 PlanSiG im Internet. Zusätzlich war für die Öffentlichkeit eine Einsichtnahme der Planunterlagen im o.g. Zeitraum nach vorheriger Terminvereinbarung im Stadtplanungsamt der Wissenschaftsstadt Darmstadt, Stadthaus West, Mina-Rees-Str. 12 möglich. Die erneute Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange sowie die Abstimmung mit den Nachbargemeinden erfolgte mit Schreiben vom 01.06.2021.

Nach der erneuten Offenlage gem. § 4a Abs. 3 BauGB und den dabei eingegangenen Stellungnahmen ergaben sich keine wesentlichen Änderungen mehr an den Planunterlagen, wonach eine abschließende Abwägung der Stellungnahmen und der Satzungsbeschluss des vorhabenbezogenen Bebauungsplans E 56 durchgeführt werden können. Lediglich eine Anpassung des Schallgutachtens erfolgte nach der erneuten Offenlage aufgrund einer Stellungnahme des Regierungspräsidiums Darmstadt, die Anpassungen am Gutachten führten wie o.g. jedoch zu keiner Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanentwurfs E 56.

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/die Vorhabenträger*in 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, Klimaeffizienz) zu vereinen. Dadurch stellt er eine nachhaltige städtebauliche Weiterentwicklung des Eberstädter Zentrums dar.

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 Flach- und Tiefgaragendächer 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 wurde der/die Vorhabenträger*in im Durchführungsvertrag dazu verpflichtet, bei den neu zu errichtenden Gebäuden den höchstmöglichen Gebäudeenergieeffizienzstandard einzuhalten. Im besten Fall wird der Gebäudeenergieeffizienzstandard KfW 40 erreicht. Wenn der/die Vorhabenträger*in Anlagen zur Solarenergiegewinnung errichtet, wird er/sie im Durchführungsvertrag verpflichtet diese Anlagen zu betreiben und die daraus gewonnene Energie auf dem entsprechenden Grundstück zu nutzen. 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 41 Parkplätze verkleinert. Zur Kompensation der entfallenden Parkplätze soll vor dem geplanten Wohnhaus in der Lagerstraße 13 ein neuer öffentlicher Parkplatz mit 9 Parkständen für Pkw errichtet werden. Ebenso werden 27 Fahrradabstellplätze, davon 3 für Lastenfahrräder, 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 und § 4a Abs. 3 BauGB eingegangenen Stellungnahmen zusammengefasst und geprüft. Bei der Tabelle handelt es sich nun um die abschließende Prüfung.

Zu 2.:

Im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 und § 4a Abs. 3 BauGB gingen die in **Anlage 2 (datenschutzrelevante Anlage)** zusammengefassten und abschließend geprüften Stellungnahmen ein.

Zu 3.:

Dem Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans E 56 – Heidelberger Landstraße 223 / Lagerstraße 13 – (**Anlage 4, wird bei Präsenzsitzungen aufgehängt/ausgelegt**), einschließlich der enthaltenen Satzung über die Beschränkung von Werbeanlagen, ist mit seiner Begründung (**Anlage 5**) und dem Entwurf des Vorhaben- und Erschließungsplans (**Anlage 3, wird zu den Sitzungen aufgehängt/ausgelegt**) zuzustimmen.

Zu 4.:

Der 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. Darüber hinaus sind umfangreiche weitere Regelungen getroffen worden, u.a. zur Vermeidung von Vogelschlag, zur Vermeidung von Beeinträchtigungen nachtaktiver Insektenarten, zur Neupflanzung, Erhalt und Ersatz von Laubbäumen, zu Dach- und Fassadenbegrünungen, zum Gebäudestandard, zur Nutzung von Anlagen für Solarenergiegewinnung, zu Lärmschutzmaßnahmen, zur Errichtung von Stell- und Abstellplätzen, zu Anlagen zum Sammeln von Niederschlagswasser, zur Verkaufsfläche sowie zu Ladenöffnungs- und Andienungszeiten des Lebensmittelmarktes. Der Durchführungsvertrag ist gemäß § 12 Abs. 1 Satz 1 BauGB vor dem Satzungsbeschluss abzuschließen und wird erst mit Rechtskraft des

vorhabenbezogenen Bebauungsplans E 56 oder mit erteilter Baugenehmigung nach § 33 BauGB wirksam.

Zu 5.:

Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans E 56 – Heidelberger Landstraße 223 / Lagerstraße 13 – **(Anlage 4, wird bei Präsenzsitzungen aufgehängt/ausgelegt)**, einschließlich der enthaltenen Satzung über die Beschränkung von Werbeanlagen, 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, welcher anschließend durch öffentliche Bekanntmachung in Kraft tritt.

Zu 6. (Einziehung):

Das Flurstück Gemarkung Darmstadt-Eberstadt, Flur 16, Nr. 438/7 ist als öffentlicher Parkplatz gewidmet. Für die Umsetzung des hier zum Beschluss vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist die Einziehung der Fläche erforderlich. Da die Fläche für die Abwicklung des öffentlichen Verkehrs (Parkplatz) mit Inkrafttreten des Bebauungsplans keine Bedeutung mehr hat, kann die Einziehung wegen Wegfalls des Verkehrsbedürfnisses betrieben werden.

Die Fachämter haben keine Bedenken gegen eine Einziehung.

Nach Beschluss wird das Einziehungsverfahren mit einer Amtlichen Bekanntmachung in der Tagespresse betrieben.

Dezernat III

Michael Kolmer
Stadtrat

Vorab werden übersandt:

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