

Magistratsvorlage

Wissenschaftsstadt
Darmstadt



Eingang Magistrats- geschäftsstelle: 08.02.2023	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. 2023/0041 Magistratsbeschluss-Nr.
Produkt-Nr.: 511020 Kostenstelle: 061-001-1000 Kostenträger: 5110-21 Investitionsnummer: Sachkonto:		

Betreff: Bebauungsplan M 34 - Marienplatz - (Offenlagebeschluss)

Vorlage vom: 06.02.2023

Beschlussvorschlag:

1. Zu den allgemeinen Zielen und Zwecken der Planung und dem Vorentwurf zum Bebauungsplan M 34 – Marienplatz – gingen im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB die in Anlage 1 zusammengefassten Stellungnahmen ein. Der vorläufigen Prüfung der Stellungnahmen **(Anlage 1)** wird zugestimmt.
2. Im Rahmen der frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB gingen zu den allgemeinen Zielen und Zwecken der Planung und dem Vorentwurf zum Bebauungsplan M 34 die in Anlage 2 zusammengefassten Stellungnahmen ein. Der vorläufigen Prüfung der Stellungnahmen **(Anlage 2, datenschutzrelevante Anlage)** wird zugestimmt.
3. Dem vorliegenden Entwurf zum Bebauungsplan M 34 – Marienplatz – **(Planteil 1 und 2 werden zu den Sitzungen ausgelegt/aufgehängt)**, der dazugehörigen Begründung mit Umweltbericht **(Anlage 3a und 3b)** und den im Plan enthaltenen Satzungen über die Gestaltung baulicher

Anlagen und zur Schaffung von Anlagen zum Sammeln oder Verwenden von Niederschlagswasser, wird zugestimmt. Sie sind der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB zugrunde zu legen.

4. Der vorliegende Entwurf zum Bebauungsplan M 34 – Marienplatz – für das Gebiet westlich der Heidelberger Straße zwischen Hügelstraße, Sandstraße und Hindenburgstraße, Gemarkung Darmstadt, Flur 17, Flurstücke Nr. 16/27, 16/28 und 16/29 (Teilungszерlegung aus 16/25) ist mit seiner Begründung und den im Plan enthaltenen Satzungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen und gem. § 4a Abs. 4 BauGB in das Internet einzustellen. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gem. § 4 Abs. 2 BauGB parallel zu beteiligen.

Anlagen:	Anlage 1: Abwägung TÖB
	Anlage 2: Abwägung Öffentlichkeit
	Anlage 3a: Begründung
	Anlage 3b: Umweltbericht
	Bebauungsplanentwurf Teil 1 / 2 (wird zu den Sitzungen aufgehängt/ausgelegt)
	Bebauungsplanentwurf Teil 2 / 2 (wird zu den Sitzungen aufgehängt/ausgelegt)
	<u>In Parlis einsehbar:</u>
	G1_Baugrunduntersuchung_2002-08-29
	G2_Erkundung Fundamentreste_2003-08-04
	G3_Geotechn_Bericht_inkl Anlagen_2020-09-16
	G4_Artenschutzgutachten_2020-04-16
	G5_Gutachten Baumbestand_2022-06-21
	G6_Gutachterl. SN_Wurzelsuchgrabung_2022-08-18
	G7_Klimagutachten+Ergänzung_2022-01

G8_Verkehrsuntersuchung_gesamt_2022-09
G9_Mobilitätskonzept_2022-11-24+Anlagen Anhang
G10_Schallgutachten_2022-11-29
G11_Regenwasserbewirtschaftung_2022-11-25
G12_Energiekonzept_2022_09_21
G13_Bodenbewertung_2022-12-09
G14_GOP-Massnahmen_2023-02-06

Datenschutzrelevante Anlage: ☒

Folgekosten: ☐ Ja ☒ Nein

Beschluss des Magistrats vom

Begründung zur Magistratsvorlage 2023/0041 vom 06.02.2023:

Mit dem Bebauungsplan M 34 – Marienplatz – sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Neuentwicklung des Marienplatzes zu einem nachhaltigen, urbanen Wohnquartier geschaffen werden. Grundlage hierfür ist der Siegerentwurf des im Jahre 2019 durchgeführten städtebaulichen Realisierungswettbewerbs des Investors Implenia Developement mit netzwerk Architekten, Darmstadt, die das Pilotprojekt eines zukunftsweisenden und nachhaltigen Quartiers für Darmstadt, in ökologischer, wirtschaftlicher, gestalterischer und sozialer Hinsicht, konzipierten.

Bebauungsplanverfahren

Am 27.05.2021 wurde der Aufstellungsbeschluss (Vorlage Nr. 2021/0062) für den Bebauungsplan M 34 – Marienplatz – von der Stadtverordnetenversammlung gefasst.

Die frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB fand nach Magistratsbeschluss vom 10.11.2021 (Vorlage Nr. 2021/0351) und Bekanntmachung am 12.11.2021 in der Zeit von 15.11.2021 bis einschließlich 15.12.2021 statt. Hierzu wurde der Vorentwurf zum Bebauungsplan M 34 und die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung zum Marienplatz öffentlich ausgelegt und ins Internet eingestellt.

Anschließend wurde der Entwurf des Bebauungsplans M 34 erarbeitet und liegt nun mit seiner Begründung vor. Nach Beschluss dieser Vorlage durch die Stadtverordnetenversammlung wird die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB im Bebauungsplanverfahren M 34 – Marienplatz – durchgeführt.

Städtebauliches Konzept / Siegerentwurf

Das städtebauliche Konzept des Siegerentwurfs sieht eine städtebauliche Dominante (XVI-geschossiges Gebäude) „Hochhaus“ an der Heidelberger Straße vor und eine VI-geschossige mäanderförmige Bebauung von Ost nach West, die entlang der Hügelstraße das Plangebiet mit seiner mäandrierenden Figur prägt. Der „Mäander“ gliedert das Bauvolumen in maßstäbliche Teilabschnitte und lässt im Norden zur Hügelstraße und im Süden sich öffnende, begrünte Hof- und Platzräume entstehen. Die Baustruktur ermöglicht großzügige Freiräume mit gleichzeitig hoher Dichte, hohem Maß an Kompaktheit und Wirtschaftlichkeit.

Sozial geförderte Wohnungen und Wohnformen

Unterschiedliche Wohnformen werden für verschiedene Einkommensgruppen in einer Mischung aus Eigentum und Miete, bezahlbaren senioren- und familiengerechten sowie für Wohngemeinschaften geeigneten Wohnungen angeboten. 25 % der Wohnflächen sind für Wohnungen von Haushalten mit geringem Einkommen und 20 % der Wohnflächen sind für Wohnungen von Haushalten mit mittlerem Einkommen, entsprechend den Förderrichtlinien des Landes Hessen und der Wissenschaftsstadt Darmstadt, vorgesehen.

Soziale und andere Nutzungen

Um dem Bedarf an Kinderbetreuungseinrichtungen im Bereich Stadtmitte gerecht zu werden, ist im Nord-Westen des Plangebietes eine 6-gruppige Kindertageseinrichtung, (3 Krippen- und 3 Kindergartengruppen) geplant, die die Stadt auf ihrem Grundstück errichten wird. Die Außenspielfläche wird durch eine Spielfläche auf dem Dach der Kita ergänzt.

Die derzeit angedachten anderen Nutzungen im Plangebiet sind: ein Nahversorger sowie Arztpraxen und Büroräume bis einschließlich des 4. Obergeschosses des geplanten Hochhauses.

Grünstruktur und Klimaschutz

Die im Plangebiet randlich vorhandenen Grünstrukturen mit Bäumen an der Hügelstraße und einer geschützten Baumallee an der Heidelberger Straße sind zu erhalten. Die Planung wird den Grünflächenanteil innerhalb des Plangebiets erhöhen, indem neue Grünflächen unterschiedlichen Charakters und Dach- und Fassadenbegrünung vorgesehen sind. Durch die grünordnerischen Maßnahmen ist nicht von einer planungsrelevanten Verschlechterung der klimatischen Situation im Bereich des Marienplatzes auszugehen.

Aus Gründen des Klimaschutzes wird im Bebauungsplan festgesetzt, dass bei der Errichtung von Gebäuden und anderen baulichen Anlagen bauliche oder sonstige technische Maßnahmen zur Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung vorzusehen sind. Des Weiteren sind Dachflächen, auf denen eine extensive Dachbegrünung herzustellen ist, zu mindestens 40 % ihrer Fläche mit Anlagen für Solarenergiegewinnung auszustatten.

Erschließung, ruhender Verkehr und Mobilitätskonzept

Das Plangebiet ist durch zwei Zufahrten (Tiefgarage, Rettungsfahrzeuge, ggf. Anlieferung Nahversorger) und einem Anlieferungsbereich für die Kita an der Hügelstraße sowie einer Zufahrt an der Sandstraße an das bestehende Straßenverkehrsnetz angebunden. Der ruhende KFZ-Verkehr soll ausschließlich in der Tiefgarage untergebracht werden, deren Zufahrt von der Hügelstraße erfolgt.

Aufgrund der bereits vorhandenen hohen, innerstädtischen Verkehrsbelastung wird die Reduzierung des motorisierten Individualverkehrs (MIV) auf einen Anteil von 25 % bei innerstädtischen Bauvorhaben in Darmstadt als Zielgröße gefasst. Grundlage zur Erreichung dieses Ziels ist eine Stellplatzreduzierung, die durch eine „Einschränkungs- und Verzichtssatzung im Marienquartier“ („Satzung über die Einschränkung der und auf den Verzicht der Herstellung von notwendigen und nicht notwendigen Stellplätzen im Marienquartier“) geregelt und durch ein begleitendes Mobilitätskonzept sichergestellt wird.

Die Fahrradabstellplätze sind hauptsächlich in der Tiefgarage nachzuweisen. Lediglich die notwendigen Fahrradabstellplätze für Besucher sind in den Erdgeschosszonen vorgesehen.

Städtebaulicher Vertrag

Zur Sicherung der mit der Bauleitplanung verfolgten Ziele auf Basis der Wettbewerbsergebnisse sowie zur Sicherung der Maßnahmen zum Mobilitätskonzept ist ein städtebaulicher Vertrag abzuschließen. Hierzu gehören auch Regelungen und Maßnahmen zum/zur: Artenschutz, Schutz der Baumallee, Energiekonzept, Grün- und Freiflächengestaltung, Schallschutz, Verpflichtung zum Bau von sozial gefördertem Wohnraum, Sicherung des Gehrechtes für die Allgemeinheit und Sicherung des Mobilitätskonzeptes. Der städtebauliche Vertrag ist derzeit in Abstimmung und soll bis Ende des Offenlagezeitraums vom Investor unterzeichnet werden.

Zu 1.:

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 sowie zum Bebauungsplanvorentwurf M 34 zusammengefasst und entsprechend geprüft (vorläufige Prüfung).

Zu 2.:

Von Seiten der Öffentlichkeit gingen im Rahmen der frühzeitigen Unterrichtung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB zu den allgemeinen Zielen und Zwecken der Planung und dem Vorentwurf des Bebauungsplans M 34, die in der **Anlage 2 (datenschutzrelevante Anlage)** zusammengefassten und entsprechend geprüften Stellungnahmen ein.

Bei den Tabellen der Anlagen 1 und 2 handelt sich um **vorläufige Abwägungstabellen**, die nach der Offenlage gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB fortgeschrieben werden. Über die endgültige Abwägung zu den eingegangenen Stellungnahmen wird erst im Rahmen des Satzungsbeschlusses entschieden.

Zu 3. und 4.:

Der Entwurf zum Bebauungsplan M 34 – Marienplatz – (**Planteil 1 und 2 sind in Parlis einsehbar und werden zu den Sitzungen aufgehängt/ausgelegt**) und die dazugehörige Begründung mit Umweltbericht (**Anlage 3a und 3b**) wurden erarbeitet und liegen zur Beschlussfassung vor.

Nach Beschluss der Stadtverordnetenversammlung erfolgt die öffentliche Bekanntmachung im Darmstädter Echo zur öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanentwurfs und der zugehörigen Begründung sowie den wesentlichen umweltbezogenen Stellungnahmen gem. § 3 Abs. 2 BauGB mit gleichzeitiger Einstellung 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 zur Offenlage beteiligt.

Hinweis:

*Zur Einsichtnahme und Information für die Gremienmitglieder sind die der Planung zu Grunde liegenden und inhaltlich in den Bebauungsplanentwurf und die Begründung mit Umweltbericht eingearbeiteten Fachgutachten als **datenschutzrelevante Anlagen** in Parlis eingestellt.).*

Dezernat III:

Michael Kolmer
Stadtrat

Vorab werden übersandt:

- 9 Exemplare des Entwurfs zum Bebauungsplan M 34 für die Fraktionen der Stadtverordnetenversammlung
- Akten z. Hd. des Berichterstatters