

Magistratsvorlage

Wissenschaftsstadt
Darmstadt



Eingang Magistrats- geschäftsstelle: 28.05.2024	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. 2024/0142 Magistratsbeschluss-Nr.
Produkt-Nr.: 511020 Kostenstelle: 061-001-1000 Kostenträger: 5110-21 Investitionsnummer: Sachkonto:		

**Betreff: Vorhabenbezogener Bebauungsplan A 45 - Seniorenwohnen Im Fiedlersee -
(Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung)**

Vorlage vom: 06.05.2024

Beschlussvorschlag:

- Dem Vorhaben- und Erschließungsplan zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan A 45 – Seniorenwohnen Im Fiedlersee – **(Anlage 1, Planzeichnung wird zu Präsenzsitzungen ausgelegt / aufgehängt)**, den Allgemeinen Zielen und Zwecken der Planung **(Anlage 2)** sowie der Bestandsbeschreibung der Biotope und dem Vorentwurf der Eingriffs- Ausgleichsbilanz **(Anlage 3)** werden 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.
- Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erfolgt durch Einstellung der unter Punkt 1 genannten Unterlagen **(Anlagen 1-3)** in das Internet für die Dauer eines Monats, mit der Möglichkeit zur Einsichtnahme, Äußerung und Erörterung sowie zeitgleich durch Auslegung dieser Unterlagen im Stadtplanungsamt. Die frühzeitige

Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB erfolgt parallel hierzu.

Anlagen: Anlage 1 Vorhaben- und Erschließungsplan
Anlage 2 Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung
Anlage 3 Bestandsbeschreibung der Biotope und Eingriff-Ausgleichbilanz

Datenschutzrelevante Anlage: ☐

Folgekosten: ☐ Ja ☒ Nein

Zusätzlich für alle Vorlagen aus dem Bereich des Hochbaus anzugeben:

Klimarelevanz des Vorhabens:

Auswirkungen auf Stadtklima: ☐ ja ☐ nein

Auswirkungen auf THG-Emissionen: ☐ gering¹⁾ ☐ mittel/groß²⁾

Beteiligung Amt f. Klimaschutz & Klimaanpassung: ☐ ja ☐ nein

Zusätzlich bei Beschlüssen zur Baufreigabe:

Wurden Optimierungspotentiale ausgeschöpft? ☐ ja ☐ nein

Falls nein, Kompensationsmaßnahmen festgelegt? ☐ ja ☐ nein

1) bis 10 Tonnen Kohlendioxid-Äquivalente (CO_{2e}) pro Jahr, 2) über 10 Tonnen CO_{2e} pro Jahr.

Beschluss des Magistrats vom

Begründung zur Magistratsvorlage 2024/0142 vom 06.05.2024:

Das Plangebiet des sich in Aufstellung befindenden vorhabenbezogenen Bebauungsplans A 45 liegt im Norden der Wissenschaftsstadt Darmstadt im Stadtteil Arheilgen, am Ende der Straße Im Fiedlersee. Im Westen grenzt das Plangebiet an eine viergeschossige Wohnbebauung an, im Norden schließen sich eine Kita und die Stadtteilschule Arheilgen an; im Osten und Süden liegen öffentliche und private Grün- und Freiflächen.

Aufgrund des Bedarfs und der steigenden Nachfrage nach Wohnlösungen für Seniorinnen und Senioren plant der Vorhabenträger Hemsö Germany Invest 10 GmbH auf dem ca. 1,5 ha großen Vorhabengrundstück, Gemarkung Arheilgen, Flur 18, Flurstück Nr. 232/2, zu dem bereits bestehenden Seniorenzentrum Fiedlersee, die Errichtung von drei weiteren Gebäuden für Service Wohnen, ein Gebäude für eine Tagespflege sowie eine Tiefgarage. Hierfür hat der Vorhabenträger einen Vorhaben- und Erschließungsplan erarbeitet (**s. Anlage 1**). Die geplante Gebäudestruktur gliedert sich in die vier Einzelbaukörper auf, die sich in einer lockeren Anordnung südlich um das Y-förmige, bestehende Hauptgebäude des Seniorenzentrums gruppieren. Die geplante zweigeschossige Tagespflege und die dreigeschossigen Gebäude für Service Wohnen treten gegenüber dem dominanten Solitär des 3 bis 4-geschossigen Seniorenzentrums zurück, welches durch die Planung in seiner Form und Funktion unverändert bleibt.

Während der nördliche und östliche Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes nicht von den baulichen Veränderungen betroffen ist und dadurch in seinen bestehenden Freiflächenanlagen unverändert erhalten bleiben kann, wird im Süden und Westen, bedingt durch den baulichen Eingriff, eine Neugestaltung der Freiflächenanlagen erforderlich. Das Gestaltungskonzept für die Freiflächenanlagen verfolgt das Ziel, für die geplante bauliche Erweiterung einen parkähnlichen Rahmen zu schaffen. Dabei gilt es in erster Linie, einen Teil des vorhandenen Baumbestands und des pflanzlichen Rahmens aus Feldgehölzen mit integriertem Jungbaumaufwuchs zu erhalten und diesen im Anschluss an die Baumaßnahmen zu erweitern.

Entsprechende Festsetzungen zur Nutzung der Grundstücksflächen (inklusive Grünflächen), Nutzung von erneuerbaren Energien und Maßnahmen für den Klimaschutz, sollen im vorhabenbezogenen Bebauungsplan getroffen werden, der im weiteren Verlauf des Verfahrens noch erarbeitet wird. Ein Energiekonzept wird im weiteren Bebauungsplanverfahren ebenfalls erstellt.

Zu 1:

Grundlage und Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist gemäß § 12 Abs. 1 BauGB ein mit der Gemeinde abgestimmter Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP). Der vorliegende VEP (**Anlage 1**), Stand Mai 2024, stellt das Vorhaben und die Erschließung zeichnerisch dar. In den „Allgemeinen Zielen und Zwecken“ (**Anlage 2**) wird die planerische Intention des Vorhabens des vorhabenbezogenen Bebauungsplans A 45 näher erläutert. Im bisherigen Bebauungsplanverfahren wurden sowohl erste Bestandsaufnahmen bzgl. der Biotopstrukturen als auch erste Bewertungen des zu erwartenden Eingriffs durch die Baumaßnahme und deren Ausgleichsmöglichkeiten durchgeführt (**Anlage 3**). Das in Anlage 3 aufgeführte Dokument dient ebenso als erste Vorstufe eines Umweltberichtes, der bis zur Offenlage des vorhabenbezogenen Bebauungsplans A 45 erarbeitet wird.

Zu 2:

Nach dem Beschluss des Magistrats zu dieser Vorlage erfolgt die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und die frühzeitige Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB. Dazu erfolgt eine Einstellung der genannten Unterlagen in das Internet für die Dauer eines Monats mit der Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung sowie parallel eine öffentliche Auslegung der o.g. Unterlagen im Stadtplanungsamt mit gleichzeitiger Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung. 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 digital per E-Mail parallel zur Öffentlichkeitsbeteiligung.

Dezernat III:

Michael Kolmer
Stadtrat