

Magistratsvorlage

Wissenschaftsstadt
Darmstadt



Eingang Magistrats- geschäftsstelle: 08.03.2024	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. 2024/0056 Magistratsbeschluss-Nr.
Produkt-Nr.: 511020 Kostenstelle: 061-001-1000 Kostenträger: 5110-21 Investitionsnummer: Sachkonto:		

Betreff: Bebauungsplan W 66 - Pfungstädter Weg / Brandschneise - (Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung)

Vorlage vom: 08.03.2024

Beschlussvorschlag:

1. Dem Vorentwurf zum Bebauungsplan W 66 – Pfungstädter Weg / Brandschneise – mit seinen Festsetzungen **(Anlage 1 und 2, Planzeichnung wird zu Präsenzsitzungen ausgelegt / aufgehängt)** sowie seinen Allgemeinen Zielen und Zwecken der Planung mit Vorentwurf zum Umweltbericht **(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.
2. 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 Vorentwurf Bebauungsplan (wird zu den Präsenzsitzungen aufgehängt)
Anlage 2 Vorentwurf Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan
Anlage 3 Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung mit Vorentwurf des Umweltberichts

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 2024/0056 vom 08.03.2024

Das Plangebiet des im Aufstellungsverfahren befindlichen Bebauungsplans W 66 befindet sich im Westen von Darmstadt. Es liegt südlich von Griesheim und der Griesheimer Düne direkt an der Stadtgrenze zu Pfungstadt westlich des Pfungstädter Wegs und nördlich des Baumschulenwegs. Dabei überspannt das Planungsgebiet Teilflächen beiderseits der Brandschneise.

Das Grundstück liegt inmitten von landwirtschaftlich genutzten Flächen. Der gesamte Bestand an Grünflächen auf dem Plangebiet besteht aus landwirtschaftlich und gartenbaulich genutzten Flächen, die u.a. Blühpflanzen, Obstbäume und Obststräucher, sowie Baumsetzlinge für die Forstwirtschaft und einige Gemüsepflanzen beherbergen.

Die Erschließung des Gebietes erfolgt über den Pfungstädter Weg und dessen Anschluss an die südlich verlaufende L3303 bzw. L3097 (Verlängerung der Eschollbrücker Straße); sie erfolgt dabei auch über Flächen der Stadt Pfungstadt.

Der in Aufstellung befindliche Bebauungsplans W 66 – Pfungstädter Weg / Brandschneise – ist erforderlich um die praxisnahe Erprobung des biologisch-dynamischen Ansatzes in der Landwirtschaft, Boden und Düngung, die Lebensmittelqualität, die Biodiversität sowie die Weiterentwicklung des ökologischen Landbaus und den dafür erforderlichen Ausbau landwirtschaftlicher Forschungsbetriebe vor Ort zu ermöglichen. Die ansässigen Firmen planen diverse Neubauten, die in einem umfassend konzipierten Ökolandbau-Campus integriert werden sollen. Konkret handelt es sich bei den geplanten Nutzungen um:

- a) die neue Demeter-Bundesgeschäftsstelle
- b) Gebäude für Büros sowie Forschungszwecke und Labore
- c) Verwaltungs- und Fortbildungsgebäude
- d) Hofläden, welche Produkte aus den ortsansässigen Landwirtschaftsbetrieben vertreiben sollen mit einer zusammengekommen max. Verkaufsfläche von 450 qm
- e) Kantinen sowie Cafés welche in den Demeterneubau integriert werden sollen
- f) Eine Kindertagesstätte für die Mitarbeitenden vor Ort
- g) Beherbergungsmöglichkeiten für Lehrlinge, Arbeitspersonal und Tagungsbesuchende
- h) Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen, Betriebsinhabende und Betriebsleitende

Es ist hervorzuheben, dass bei den geplanten oder möglichen Nutzungen der Bezug zur Landwirtschaft und den Landwirtschaftsbetrieben immer gegeben sein muss. Die Ansiedlung von klassischen Gewerbetreibenden wird im Rahmen des Bebauungsplanes nicht verfolgt.

Um die o.g. Nutzungen zu ermöglichen, wurde im Vorentwurf des Bebauungsplanes der Geltungsbereich als Sondergebiet „Landwirtschaftliche Forschung“ mit der Zweckbestimmung „Betriebe, Verbände und Forschung zur Landwirtschaft“ ausgewiesen. Der Vorentwurf des Bebauungsplanes enthält zudem weiter ausdifferenzierte Festsetzungen, welche die Nutzungsarten und deren Maß im Detail regeln (s. **Anlage 1 und 2**).

Schon bereits im Geltungsbereich des Bebauungsplans ansässige Betriebe, u.a. ein Gartenbaubetrieb mit Gewächshäusern und angeschlossenen Gartencenter, werden mit in die Planung des Ökolandbau-Campus einbezogen und haben damit ebenfalls die Möglichkeit sich im Gesamtgefüge zu entwickeln.

Des Weiteren sind in diesem frühen Planungsstadium zum Vorentwurf des Bebauungsplanes bereits Festsetzungen zu u.a. Dach- und Fassadenbegrünungen, zur Behandlung von

Niederschlagswasser, vorlaufenden Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen, Artenschutzmaßnahmen und Maßnahmen zum verpflichtenden Einsatz erneuerbarer Energien (Anlagen zur Gewinnung solarer Strahlungsenergie) getroffen worden. Diese und noch weitere Festsetzungen, u.a. zur Grünplanung und Wärmeversorgung des Gebietes, werden im weiteren Bebauungsplanverfahren konkretisiert. Gleiches gilt für den hier schon im Vorentwurfsstadium vorliegenden Umweltbericht (s. **Anlage 3**).

Eine erforderliche Änderung des Flächennutzungsplans (19. Änderung) erfolgt im Parallelverfahren (s. auch MV Nr. 2024/0055).

Zu 1.:

Die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung mit Vorentwurf des Umweltberichtes (**Anlage 3**), die textlichen Festsetzungen zum Vorentwurf (**Anlage 2**) und der zeichnerische Teil des Vorentwurfs zum Bebauungsplan W 66 (**Anlage 1, Planzeichnung Vorentwurf wird zu Präsenzsitzungen aufgehängt / ausgelegt**) wurden erarbeitet und liegen zur Beschlussfassung durch den Magistrat vor.

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 sowie parallel zur Öffentlichkeitsbeteiligung.

Dezernat III:

Michael Kolmer
Stadtrat