

Magistratsvorlage

Wissenschaftsstadt
Darmstadt



Eingang Magistrats- geschäftsstelle: 16.04.2013	an den Magistrat ☐ zur Kenntnis ☒ zur Beschlussfassung	Beteiligt vor Magistratsbeschlussfassung:
Dezernat III Amt: 61	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: 62, 65, 66, 67	Ja Nein Internetfähig ☒ ☐	Vorlage-Nr. 2013/0123 Magistratsbeschluss-Nr.
Produkt-Nr.: 511020 Kostenstelle: 061-010-1000 Kostenträger: 5110-21 Investitionsnummer: Sachkonto:		

Betreff: **Bebauungsplan O 17 - Erbacher Straße / Judenteich - Teilbereich II**
(Aufstellungsbeschluss)

Vorlage vom: 11.04.2013

Beschlussvorschlag:

1. Für das Gebiet zwischen der Erbacher Straße und den Straßen Am Busenberg und Jadeweg des Neubaugebiets "Edelsteinviertel" (Bebauungsplan O 17 Teilbereich I) sowie dem Gleisbett der Deutschen Bahn und der B 26 ist ein Bebauungsplan im Sinne des § 30 BauGB aufzustellen, mit der Zielsetzung, südlich des rechtskräftigen Bebauungsplans O 17 - Erbacher Straße/Judenteich - (Teilbereich I) die Wohnbebauung zu arrondieren und das Wohnviertel zur Gleisanlage nach Süden städtebaulich abzuschließen.
2. Das Bebauungsplanverfahren wird als beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt.

Anlagen:

Datenschutzrelevante Anlage: ☐

Folgekosten: ☐ Ja ☒ Nein

Beschluss des Magistrats vom

Begründung zur Magistratsvorlage 2013/0123 vom 11.04.2013:

Das Plangebiet liegt südlich der Erbacher Straße sowie des rechtskräftigen Bebauungsplans O 17 - Erbacher Straße / Judenteich - Teilbereich I. Es umfasst eine Teilfläche des Grundstücks Gemarkung Darmstadt Flur 9 Nr. 339/18 und eine Teilfläche des Grundstücks Gemarkung Darmstadt Flur 9 Nr. 339/23 mit einer Fläche von insgesamt ca. 1,1 ha.

Das Grundstück Flur 9 Nr. 339/18 steht im Eigentum der Wissenschaftsstadt Darmstadt, das Grundstück Flur 9 Nr. 339/23 befindet sich derzeit noch im Besitz der Deutschen Bahn AG, ein Erwerb ist beabsichtigt.



Geltungsbereich des Bebauungsplans O 17 Teilbereich II

(ohne Maßstab)

Dem Gebiet Erbacher Straße / Judenteich kommt innerhalb der Stadtstruktur Darmstadts eine besondere Bedeutung zu. Es befindet sich am östlichen Rand der Innenstadt, eingebettet in die hier von Osten her bis an den Stadtkern heranreichenden Landschaftsräume, die Ausläufer des Messeler Hügellandes. Begrenzt wird das Gebiet durch die Erbacher Straße im Norden, das Gleisbett der Deutschen Bahn und die B 26 im Westen und Süden sowie die Straßen "Am Busenberg" und "Jadeweg" des Neubaugebiets "Edelsteinviertel" (Bebauungsplan O 17 Teilbereich

I) im Osten. Die östliche Grenze des Geltungsbereiches entspricht der westlichen Grenze des bestehenden Bebauungsplans O 17 - Erbacher Straße / Judenteich - Teilbereich I. Dieser Bereich ist durch Wohnnutzung, Brachflächen und letzte noch bestehende Gewerbeflächen des ehemaligen Gewerbegebiets sowie das südwestlich anschließende Bahngelände gekennzeichnet.

Auf der Grundlage eines städtebaulichen Wettbewerbs und des prämierten Siegerentwurfs wurde für das Gebiet Erbacher Straße / Judenteich in den Jahren 1998 (Aufstellungsbeschluss vom 22.01.1998) bis 2002 (Satzungsbeschluss vom 07.02.2002) ein Bebauungsplan nach § 30 BauGB erarbeitet. Für den südwestlichen Bereich entlang der Bundesstraße B 26 durften zum Zeitpunkt des Inkrafttretens des Bebauungsplan die damals noch als Bahnfläche gewidmeten Flächen aufgrund der seinerzeitigen Rechtslage nicht rechtskräftig überplant werden und mussten daher aus dem Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan O 17 herausgenommen werden. Im Ergebnis wurden zwei Teilbereiche für den Bebauungsplan O 17 gebildet, von denen der Teilbereich I am 16.11.2002 rechtskräftig wurde.

Zu 1.:

Für das Gebiet des Teilbereichs II konnte zwischenzeitlich ein Teil der nicht mehr zu Bahnzwecken benötigten Fläche durch der Wissenschaftsstadt Darmstadt angekauft werden. Diese nun städtische Fläche soll zum Großteil an die Wohnungsgenossenschaft Agora eG für die Realisierung eines gemeinschaftlichen Wohnungsbauprojektes weiterverkauft werden.

Die Wohnungsbaugenossenschaft Agora eG ist eine Genossenschaft mit dem Ziel, in einer nach Außen offenen Wohnform in Darmstadt zu leben und hierzu ein Wohnbauprojekt mit vier Mehrfamilienhäusern mit öffentlich zugänglichen gemeinschaftlichen Freiflächen auf dem Plangebiet umzusetzen. Auf den zukünftigen Flächen der Wohnungsbaugenossenschaft Agora eG soll darüber hinaus ein für die Öffentlichkeit nutzbarer Weg das Edelsteinviertel mit dem Ostbahnhof verbinden und so einen attraktiven Anschluss des Edelsteinviertels an die Innenstadt bieten.

Das südlich an das städtische Grundstück anschließende Grundstück soll in einem nächsten Schritt ebenfalls von der Bahn AG durch die Stadt angekauft werden. Die hierzu notwendigen Verkaufsgespräche werden zeitnah mit der Bahn AG aufgenommen. Ziel ist, auf diesem Grundstück eine öffentliche Grünfläche mit einer Durchwegung für Fußgänger sowie öffentliche Kinderspielbereiche zu realisieren, wie dies bereits im ursprünglichen Gesamtbebauungsplan O 17 angedacht war.

Aufgrund der zwischenzeitlich geänderten Gesetzeslage (Allg. Eisenbahngesetz) kann bereits im Vorfeld der Entwidmung dieser ehemaligen Bahnfläche eine Folgenutzung rechtskräftig festgesetzt werden und ist somit Bestandteil dieses Bebauungsplanverfahrens.

Die Erschließung des Planungsgebiets erfolgt über die Erbacher Straße. Die interne Erschließung erfolgt über die Straßen Am Busenberg und Jadeweg, die im Planungsgebiet entsprechend der ursprünglichen Planung zum Bebauungsplan O 17 in den Teilbereich II hinein verlängert werden. Auch der von der Erbacher Straße kommende Mondsteinweg soll nach Südwesten bis zur zukünftigen öffentlichen Grünfläche fortgeführt werden.

Da dem Projekt der Wohnungsbaugenossenschaft Agora eG zum derzeitigen Zeitpunkt noch kein ausreichend konkretes Vorhaben im Sinne des § 12 BauGB mit entsprechender fristgebundener Umsetzung zugrunde liegt, sondern lediglich ein Vorentwurf der geplanten Wohnbebauung und zudem auch Regelungen städtischer Belange (Grünflächen etc.) erfolgen sollen, wurde vereinbart, statt einem vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahren nach § 12 BauGB ein normales

Bebauungsplanverfahren nach § 30 BauGB durchzuführen, für das die Wohnungsgenossenschaft Agora eG die anteiligen Kosten für ihre Baufelder trägt. Da die abschließenden Kosten des Bebauungsplanverfahrens einschließlich der notwendigen Gutachten erst nach der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit konkret beziffert werden können, soll erst danach im Rahmen eines städtebaulichen Vertrags die genaue Höhe der Kostenübernahme für das Bebauungsplanverfahren für die Wohnungsgenossenschaft festgelegt werden.

Die Wohnungsgenossenschaft Agora eG wird in Abstimmung mit dem Stadtplanungsamt einen Bebauungsplan O 17 Teilbereich II nach § 30 BauGB erstellen lassen.

Das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes wird durch den Aufstellungsbeschluss eingeleitet, der nach § 2 (1) BauGB ortsüblich bekannt zu machen ist.

Zu 2.:

Das Baugesetzbuch in der Fassung vom 23.09.2004 schreibt verbindlich für alle Bauleitplanverfahren eine Umweltprüfung und einen Umweltbericht vor.

Für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder für andere Maßnahmen der Innenentwicklung kann ein Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt werden, wenn folgende Voraussetzungen vorliegen:

- Die im Bebauungsplan festgesetzte überbaubare Grundfläche übersteigt nicht 20.000 m².
- Die Zulässigkeit von Vorhaben, die eine Pflicht zur Umweltverträglichkeitsprüfung nach Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetz (UVPG) oder Landesrecht auslöst, darf nicht begründet werden.
- Es dürfen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und der Schutzzwecke der Natura 2000 - Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes vorliegen.

Im beschleunigten Verfahren wird u.a. von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 Bau GB und von dem Umweltbericht nach § 2a Bau GB abgesehen. Eine eventuell erforderliche Änderung des Flächennutzungsplans erfolgt im Wege der Berichtigung ohne förmliches Verfahren.

Da die vorgenannten Voraussetzungen bei dem Bebauungsplanverfahren O 17 Teilbereich II erfüllt sind, kann hier unter Verzicht auf einen Umweltbericht das beschleunigte Verfahren angewendet werden.

Die Dezernentin III:

Brigitte Lindscheid
Stadträtin

Darmstadt, den	11.04.2013
III/61.1 il	Nst. 2607
III/61.2 zim	Nst. 2603