

Magistratsvorlage

Wissenschaftsstadt
Darmstadt



Eingang Magistrats- geschäftsstelle: 10.07.2013	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. 2013/0208 Magistratsbeschluss-Nr.
Produkt-Nr.: 511020 Kostenstelle: 061-010-1000 Kostenträger: 5110-21 Investitionsnummer: Sachkonto:		

Betreff: Bebauungsplan O 17 - Erbacher Straße / Judenteich - Teilbereich II (Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung)

Vorlage vom: 26.06.2013

Beschlussvorschlag:

1. Dem vorliegenden Vorentwurf zum Bebauungsplan O 17 - Erbacher Straße / Judenteich - Teilbereich II und den textlichen Festsetzungen dazu (**Anlagen 1 und 2**) sowie den beigefügten allgemeinen Zielen und Zwecken der Planung (**Anlage 3**) wird zugestimmt. Sie sind der frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung gemäß § 3 (1) BauGB und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB zu Grunde zu legen.
2. Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB erfolgt bei der Stadtbauplanungsverwaltung - Stadtplanungsamt - auf die Dauer von 6 Wochen durch Auslegung der unter 1. genannten Unterlagen mit gleichzeitiger Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung. Diese Art und Weise der öffentlichen Unterrichtung ist ortsüblich bekanntzumachen.

Anlagen:	Anlage 1 O17-II Vorentwurf (wird zu den Sitzungen aufgehängt) Anlage 2 O17-II Textliche Festsetzungen Anlage 3 O17-II Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung
-----------------	---

Datenschutzrelevante Anlage:	☐
-------------------------------------	--------------------------

Folgekosten:	☐ Ja ☒ Nein
---------------------	--

Beschluss des Magistrats vom

Begründung zur Magistratsvorlage 2013/0208 vom 26.06.2013:

Das Plangebiet liegt südlich der Erbacher Straße sowie westlich 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 sowie die Grundstücke Flur 9 Nr. 308/6 und 308/22 mit einer Fläche von insgesamt ca. 11.071 m².

Das Grundstück Flur 9 Nr. 339/18 sowie die Grundstücke Flur 9 Nr. 308/6 und 308/22 stehen 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 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 Bebauungsplan für den Teilbereich I am 16.11.2002 in Kraft trat.

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 Wohnbaugenossenschaft Agora eG für die Realisierung eines gemeinschaftlichen Wohnungsbauprojektes weiterverkauft werden.

Die Wohnbaugenossenschaft 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 Wohnbaugenossenschaft 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. Die Wohnbaugenossenschaft strebt ein lebendiges Umfeld, das Menschen jeden Alters und der unterschiedlichsten sozialen und kulturellen Herkunft integriert, an.

Das südwestlich an das städtische Grundstück anschließende, derzeit noch für Bahnzwecke gewidmete Grundstück der DB AG soll in einem nächsten Schritt ebenfalls durch die Stadt angekauft werden. Die hierzu notwendigen Verkaufsgespräche werden zeitnah mit der DB AG aufgenommen. Ziel ist, auf diesem Grundstück eine öffentliche Grünfläche mit einer Durchwegung für Fußgänger sowie öffentliche Kinderspielflächen 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 Bebauungsplanvorentwurfs.

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 Wohnbaugenossenschaft 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 reguläres Bebauungsplanverfahren nach § 30 BauGB durchzuführen, für das die Wohnbaugenossenschaft Agora eG die anteiligen Kosten für ihre Baufelder trägt. Da die abschließenden Kosten 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 Wohnbaugenossenschaft festgelegt werden.

Die Stadtverordnetenversammlung hat am 28.05.2013 dem Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplans O 17 Teilbereich II sowie der Aufstellung des Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB zugestimmt.

Zu 1.:

Das von der Wohnbaugenossenschaft Agora eG beauftragte Planungsbüro hat nun gemäß § 3 (1) BauGB den Vorentwurf mit textlichen Festsetzungen und die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung vorgelegt und mit dem Stadtplanungsamt und dem Grünflächenamt abgestimmt. Diese können nach dem Beschluss des Magistrats für das weitere Verfahren verwendet werden.

Zu 2.:

Das BauGB schreibt in § 3 (1) zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung vor, die Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung frühzeitig zu unterrichten und allgemein Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung zu geben. Zwar kann dieser Verfahrensschritt im beschleunigten Verfahren entfallen, er wird hier dennoch durchgeführt, um frühzeitig auf eventuelle Planungshindernisse aufmerksam zu werden.

Dazu erfolgt eine in der Regel einmonatige, hier aufgrund der bevorstehenden Ferienzeit auf 6 Wochen verlängerte, öffentliche Auslegung des Vorentwurfs mit den textlichen Festsetzungen **(Anlage 1 und 2)** und den allgemeinen Zielen und Zwecken der Planung zum Bebauungsplan O 17 - Erbacher Straße / Judenteich - Teilbereich II **(Anlage 3)** beim Stadtplanungsamt, mit der zugleich den Bürgern die Möglichkeit gegeben wird, ihre Stellungnahmen im Stadtplanungsamt vorzubringen und zu erörtern. Dies wird ortsüblich bekannt gemacht.

Parallel werden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 (1) BauGB über die Planung informiert und darauf hingewiesen, dass beabsichtigt ist, unter Anwendung des § 13a BauGB auf die Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB und den Umweltbericht nach § 2a BauGB zu verzichten.

Nach Ablauf dieser frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung werden die eingegangenen Stellungnahmen geprüft und ggf. in der Planung berücksichtigt. Der Stadtverordnetenversammlung wird anschließend ein Bebauungsplanentwurf zum Beschluss der Offenlage vorgelegt.

Die Dezernentin III:

Brigitte Lindscheid
Stadträtin

Darmstadt, den 26.06.2013
III/61.1 il Nst. 2607
III/61.2 zim Nst. 2603