

Magistratsvorlage

Wissenschaftsstadt
Darmstadt



Eingang Magistrats- geschäftsstelle: 24.09.2014	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 ☒ ☐	Amt für Wirtschaft und Stadtentwicklung ☐ OBW bei abschl. Beschlussfassung Magistrat
Verteiler:	Ja Nein Internetfähig ☒ ☐	Vorlage-Nr. 2014/0303 Magistratsbeschluss-Nr.
Produkt-Nr.: 5110020 Kostenstelle: 061-010-1000 Kostenträger: 5110-21 Investitionsnummer: Sachkonto:		

**Betreff: Bebauungsplan W 35 – Rüdesheimer Straße / Noackstraße – (Erneuter
Offenlagebeschluss)**

Vorlage vom: 10.09.2014

Beschlussvorschlag:

1. Das Bebauungsplanverfahren für den einfachen Bebauungsplan W 35 wird im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB weitergeführt.
2. Dem vorliegenden, geänderten Entwurf zum Bebauungsplan W 35 – Rüdesheimer Straße / Noackstraße – und der dazugehörigen Begründung (**Anlage**) wird zugestimmt.
3. Der Entwurf zum Bebauungsplan W 35 – Rüdesheimer Straße / Noackstraße – für das Gebiet zwischen Rüdesheimer Straße, Heidelberger Straße, Noackstraße und Karlsruher Straße (ohne Teilbereich W 35.2) ist mit der dazugehörigen Begründung gemäß § 4a (3) BauGB erneut öffentlich auszulegen.

Anlagen:	Anlage: Begründung zum Bebauungsplanentwurf W 35 Entwurf zum Bebauungsplan W 35 (wird zu den Sitzungen aufgehängt / ausgelegt)
-----------------	--

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

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

Beschluss des Magistrats vom

Begründung zur Magistratsvorlage Nr. 2014/0303 vom 10.09.2014:

Mit Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 21.06.2012 (Magistratsvorlage Nr. 2012/0142) wurde der Aufstellungsbeschluss vom 18.02.1999 für das Gebiet zwischen Rüdesheimer Straße, Heidelberger Straße, Noackstraße und Karlsruher Straße neu gefasst. Der neu gefasste Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplans dient der Steuerung der städtebaulichen Entwicklung, insbesondere der Umsetzung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Wissenschaftsstadt Darmstadt (Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 03.05.2012, Magistratsvorlage Nr. 2012/0011).

Um die Planungsziele im Geltungsbereich des Bebauungsplans W 35 nicht zu gefährden wird vorerst ein „einfacher Bebauungsplan“ aufgestellt, der nur solche Festsetzungen trifft, die hinsichtlich der städtebaulichen Entwicklung erforderlich und zur Umsetzung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes notwendig sind. Für die sonstigen städtebaulichen und nutzungsbezogenen Voraussetzungen ist weiterhin § 34 BauGB maßgebend.

Gemäß Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Wissenschaftsstadt Darmstadt soll der vorhandene, städtebaulich nicht integrierte Einzelhandelsstandort Heidelberger Straße / Rüdesheimer Straße nicht um Einzelhandel mit zentrenrelevanten Sortimenten erweitert werden, um die Erhaltung und Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche der Stadt sowie die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung in den Ortskernen Bessungen und Eberstadt sicher zu stellen. Aus diesem Grund sollen Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten, Einzelhandelsbetriebe mit sonstigen zentrenrelevanten Kernsortimenten und großflächige Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten, sowie Bank- und Postfilialen als ergänzende, für die Zentrenbildung spezifische Dienstleistungen im Geltungsbereich des Bebauungsplans W 35 ausgeschlossen werden. Die Ansiedlung von Bank- und Postfilialen würde die zentralen Funktionen des benachbarten Bessunger Ortskerns sowie des zentralen Versorgungsbereichs Eberstadt in besonderem Maße gefährden, da eine Verlagerung solcher Nutzungen in den Geltungsbereich des Bebauungsplans W 35 einen wesentlichen Funktionsverlust in den Zentren zur Folge hätte¹. Ausnahmen bzgl. der Zulässigkeit von großflächigem Einzelhandel mit nicht-zentrenrelevantem Kernsortiment können auf den Grundstücken an der Heidelberger Straße eingeschränkt zugelassen werden. Darüber hinaus besitzen die vorhandenen Betriebe Bestandsschutz.

Vergnügungsstätten sollen im Geltungsbereich des W 35 ausgeschlossen werden, um die vorhandene Wohnbebauung im Bereich der Noackstraße zu schützen und einen Trading-Down-Effekt zu verhindern.

Aufgrund der Entwicklungen im Umfeld des Geltungsbereichs, insbesondere der Neuentwicklung der Konversionsflächen, wird für das Planungsgebiet eine städtebauliche Aufwertung angestrebt. Für den nördlichen Teilbereich soll die Entwicklung eines qualitativ hochwertigen Gewerbe- und Bürostandorts beiderseits des neuen Sondergebiets W 35.2 („Marktplatz Bessungen“) unterstützt werden. Im südlichen Teilbereich, in Nachbarschaft zur Lincoln-Siedlung, ist eine Wohn- und Büronutzung angedacht.

¹ Der Ortskern von Eberstadt ist zentraler Versorgungsbereich

Zu 1.:

Wird durch die Aufstellung eines Bebauungsplans in einem Gebiet nach § 34 BauGB der sich aus der vorhandenen Eigenart der näheren Umgebung ergebende Zulässigkeitsmaßstab nicht wesentlich verändert oder enthält er lediglich Festsetzungen nach § 9 Abs. 2a oder Abs. 2b BauGB kann das vereinfachte Verfahren nach § 13 BauGB angewendet werden, wenn:

- die Zulässigkeit von UVP-pflichtigen Vorhaben nicht begründet wird oder Vorhaben nicht zulässig werden, die vorprüfungspflichtig mit erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen nach der Anlage 1 zum UVPG sind und
- Belange des Habitat- oder Vogelschutzes nicht berührt werden.

Da es sich hier um den Ausschluss bestimmter Arten der zulässigen baulichen Nutzungen gemäß § 9 Abs. 2a und 2b BauGB handelt und da die o. g. weiteren Voraussetzungen für das vereinfachte Verfahren vorliegen, kann das vereinfachte Verfahren nach § 13 BauGB hier angewendet werden.

Im vereinfachten Verfahren wird gemäß § 13 Abs. 3 von der Durchführung einer Umweltprüfung, von der Erstellung eines Umweltberichtes, sowie von der zusammenfassenden Erklärung abgesehen. Im vereinfachten Verfahren kann von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen werden.

Zu 2. und 3:

Der Entwurf des Bebauungsplans W 35 – Rüdeshheimer Straße / Noackstraße – und die dazugehörige Begründung (**Anlage**) wurden neu erarbeitet.

Die erneute öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs W 35 (Aushang bzw. Parlis) mit der zugehörigen Begründung erfolgt nach vorheriger öffentlicher Bekanntmachung im Darmstädter Echo.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden werden gemäß § 4a (3) BauGB parallel zur erneuten Offenlage beteiligt.

Die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung und der ersten Offenlage zum damaligen Bebauungsplanentwurf eingegangenen Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit werden in der Endabwägung zum Satzungsbeschluss abschließend geprüft.

Der Dezernent I:

Die Dezernentin III:

Jochen Partsch
Oberbürgermeister

Cornelia Zuschke
Stadträtin

Vorab werden übersandt:

- 9 Exemplare des Bebauungsplanentwurfs W 35 für die Fraktionen der Stadtverordnetenversammlung

Darmstadt, 10.09.2014
61.2 ha Nst. 2112