

Magistratsvorlage

Wissenschaftsstadt
Darmstadt



Eingang Magistrats- geschäftsstelle: 05.08.2014	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 ☒ ☐	☐ OBW bei abschl. Beschlussfassung Magistrat
Verteiler:	Ja Nein Internetfähig ☒ ☐	Vorlage-Nr. 2014/0227 Magistratsbeschluss-Nr.
Produkt-Nr.: 511020 Kostenstelle: 061-010-1000 Kostenträger: 5110-21 Investitionsnummer: Sachkonto:		

**Betreff: Bebauungsplan W 58 - Nördlich der Holzhofallee / ehem. Wella-Gelände -
(Aufstellungsbeschluss) und Änderung des Flächennutzungsplans Teilbereich 8.1
(Aufstellungsbeschluss)**

Vorlage vom: 30.07.2014

Beschlussvorschlag:

1. Für das Gebiet des ehemaligen Verwaltungs- und Forschungsstandortes der Wella AG nördlich der Holzhofallee, begrenzt durch die Bebauung der Hochschule Darmstadt im Norden, die Berliner Allee im Osten und dem Haardtring im Westen, in der Gemarkung Darmstadt, Flur 17, Flurstücke Nr. 1/19, 1/49, 1/83, 1/100, 1/104, 1/105, 1/106, 1/107, 64/179, 64/277, 64/278, 64/279, 64/280, 64/281, 65/8 und Nr. 65/9, ist ein Bebauungsplan im Sinne des § 30 Baugesetzbuch (BauGB) aufzustellen.

Die Zielsetzung des Bebauungsplanes ist die Schaffung von Baurecht zur Neuordnung des Plangebiets, basierend auf einem städtebaulichen Konzept, welches das Gebiet in Bereiche unterschiedlicher Nutzung (Wohnnutzung sowie gewerbliche Nutzung / Bürogebäude für Dienstleistungen) gliedert.

2. Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Wissenschaftsstadt Darmstadt ist für den Bereich dieses aufzustellenden Bebauungsplans im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB zu ändern (Änderung des Flächennutzungsplans Teilbereich 8.1).

Anlagen:

Datenschutzrelevante Anlage: ☐

Folgekosten: ☐ Ja ☐ Nein

Beschluss des Magistrats vom

Begründung zur Magistratsvorlage 2014/0227 vom 30.07.2014:

Mit dem Umzug des ehemaligen Verwaltungs- und Forschungsstandortes der Wella AG wird an der Berliner Allee eine ca. 6 ha große Fläche für neue Nutzungen frei. Die Fläche wird im Osten durch die Berliner Allee, im Süden durch die Holzhofallee und im Westen durch den Haardtring begrenzt. Im Norden schließt sich die Bebauung der Hochschule Darmstadt an.

Im Auftrag des neuen Flächeneigentümers, der SFM GmbH, wurden die städtebaulichen Entwicklungsmöglichkeiten auf dieser Fläche untersucht und ein städtebauliches Konzept erarbeitet. Dieses berücksichtigt den Erhalt der bestehenden Gebäude im Osten der Fläche (Franz-Ströher-Haus, historisches Hauptgebäude, Verwaltungsgebäude an der Berliner Allee und Verwaltungsgebäude an der Holzhofallee).

Das städtebauliche Konzept sieht vor, das Plangebiet in unterschiedliche Bereiche „Wohnen“, „Park Solitäre“ und „Büro / Gewerbe“, zu gliedern. Hierbei werden vorhandene Nutzungen in der Umgebung des Plangebiets aufgenommen und so angeordnet, dass eine in sich schlüssige Gesamtplanung entsteht.

Entlang der Holzhofallee ist der Schwerpunkt „Wohnen“ vorgesehen, der die sich südlich der Holzhofallee anschließende, bestehende Wohnnutzung aufnimmt und durch eine mehrgeschossige Bebauung die Kubatur des an der Holzhofallee bestehenden Bürogebäudes fortsetzt.

Im Norden des Plangebiets liegt der Schwerpunkt „Büro / Gewerbe“, der mit seinen robusteren Nutzungen in einer mehrgeschossigen Bebauung auf das nördlich anschließende Gelände der Hochschule Darmstadt reagiert.

Im mittleren Bereich „Park Solitäre“ ist sowohl Wohnnutzung als auch nicht störende gewerbliche Nutzung vorgesehen, um so einen Übergang zwischen dem Wohnschwerpunkt im Süden und dem Dienstleistungsschwerpunkt im Norden zu bilden. Durch die Anordnung von mehrgeschossigen Einzelgebäuden in diesem Bereich entstehen großzügige Grünflächen, die in parkartiger Ausbildung als verbindendes Element (grüne Mitte) dienen.

Darüber hinaus ist im Norden des Plangebiets zum Gelände der Hochschule Darmstadt hin die Ausbildung eines „Boulevards“ geplant, der den Alleecharakter der Holzhofallee aufnehmend eine neue Grünverbindung in Ost-West-Richtung vorsieht.

Die Unterbringung der für die Nutzungen im Plangebiet erforderlichen Stellplätze wird weitgehend über Tiefgaragen erfolgen. Hierbei werden auch die auf der Fläche bereits heute vorhandenen Tiefgaragen weiter genutzt bzw. ausgebaut. Es soll geprüft werden, ob im Bereich des „Boulevards“ weitere ebenerdige Stellplätze angeordnet werden können.

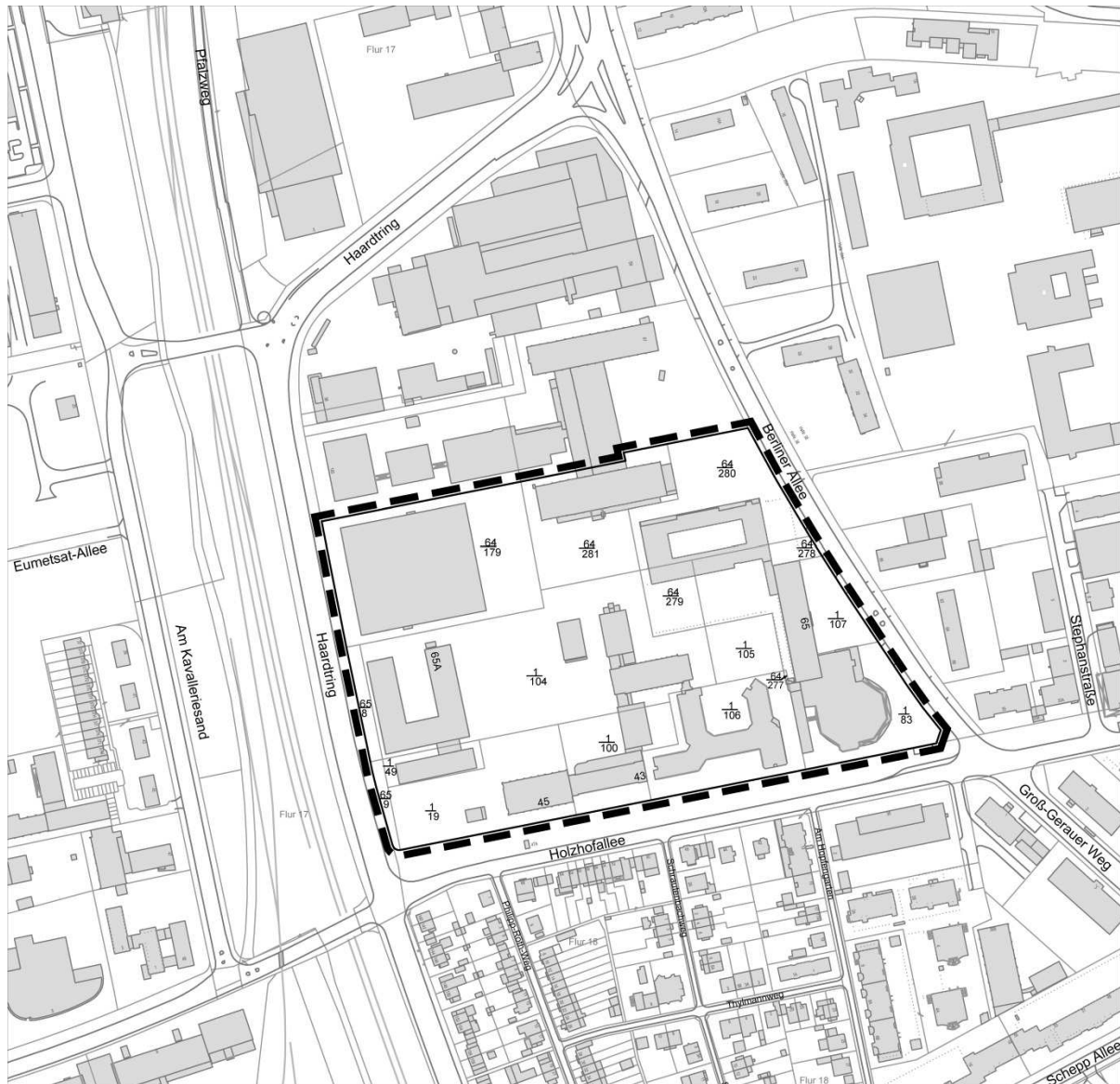
Das vorliegende städtebauliche Konzept wurde im nicht öffentlichen Teil des Gestaltungsbeirats vorgestellt. Die Empfehlungen des Gestaltungsbeirates sollen bei der Aufstellung des Bebauungsplans eingearbeitet werden.

Bei der Aufstellung des Bebauungsplans soll berücksichtigt werden, dass in Darmstadt zur Zeit ein sehr hoher Bedarf an Wohnbauflächen besteht. Das Plangebiet ist auf Grund seiner Lage und Erreichbarkeit sehr gut geeignet für Wohnentwicklung.

Die durch das Vorhaben ausgelösten Folgekosten, sowie Kosten für Planungsleistungen und Bekanntmachungen haben die Grundstückseigentümer zu tragen. Entsprechende Regelungen werden in einem städtebaulichen Vertrag gemäß § 11 BauGB getroffen.

Zu 1.:

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans (siehe Abb. Seite 4) umfasst die Flurstücke der Gemarkung Darmstadt Flur 17, Flurstücke Nr. 1/19, 1/49, 1/83, 1/100, 1/104, 1/105, 1/106, 1/107, 64/179, 64/277, 64/278, 64/279, 64/280, 64/281, 65/8 und Nr. 65/9.



Geltungsbereich des Bebauungsplans W 58

(ohne Maßstab)

Für das Plangebiet existiert bisher kein Bebauungsplan. Daher soll zur Schaffung von verbindlichem Baurecht zur Neuordnung des Plangebiets ein Bebauungsplan aufgestellt werden, dessen Aufstellungsverfahren mit diesem Aufstellungsbeschluss eingeleitet wird.

Der Aufstellungsbeschluss ist nach § 2 (1) BauGB ortsüblich bekannt zu machen.

Zu 2.:

Der seit dem 01.04.2006 wirksame Flächennutzungsplan der Wissenschaftsstadt Darmstadt weist das Plangebiet als gewerbliche Baufläche aus. Da diese Darstellung nicht der geplanten Neuordnung auf der gesamten Fläche entspricht und die Entwicklung des Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan gemäß § 8 Abs. 2 BauGB somit nicht gegeben ist, muss daher die Darstellung im Flächennutzungsplan im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB in eine gemischte Baufläche geändert werden.

Das Änderungsverfahren beginnt mit diesem Aufstellungsbeschluss und wird parallel zu den Schritten des Bebauungsplanverfahrens durchgeführt.

Die Dezernentin III:

Cornelia Zuschke
Stadträtin

Darmstadt, 30.07.2014
61.2 ha Nst. 2112
61.1 fe Nst. 2613