

Magistratsvorlage

Wissenschaftsstadt
Darmstadt



Eingang Magistrats- geschäftsstelle: 20.06.2014	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. 2014/0163 Magistratsbeschluss-Nr.
Produkt-Nr.: 5110020 Kostenstelle: 061-010-1000 Kostenträger: 5110-21 Investitionsnummer: Sachkonto:		

**Betreff: Bebauungsplan E 55 (Änderung des Aufstellungsbeschlusses) und
Bebauungsplan E 29.1 – Gewerbehof Pfungstädter Straße 149-155 –
(Offenlagebeschluss)**

Vorlage vom: 20.05.2014

Beschlussvorschlag:

1. Der Aufstellungsbeschluss vom 21.06.2011 zum Bebauungsplan E 55 – Pfungstädter Straße am Bahnhof Eberstadt – der mit seinem nördlichen Bereich den Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans E 29 überdeckt, wird geändert. Der Geltungsbereich wird nunmehr, zur Abgrenzung in zwei unterschiedliche Verfahren, in den südlichen Bereich, den des Bebauungsplans E 55, und in den nördlichen Bereich, den des Bebauungsplans E 29.1, geteilt.
2. Das Bebauungsplanverfahren E 29.1 wird im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt. Das Bebauungsplanverfahren E 55 wird zu einem späteren Zeitpunkt weitergeführt.
3. Dem vorliegenden Entwurf zum Bebauungsplan E 29.1, zur Änderung des Bebauungsplans

E 29 – Gewerbehof Pfungstädter Straße 149-155 – und der dazugehörigen Begründung (**Anlage 1**) wird zugestimmt.

4. Der Entwurf zum Bebauungsplan E 29.1 – Gewerbehof Pfungstädter Straße 149-155 – für das Gebiet nördlich der Pfungstädter Straße zwischen Bundesbahngelände, Nordgrenze Flur 3, Flurstück 245/5 und Bundesautobahn A 5 in Darmstadt Eberstadt, ist mit der dazugehörigen Begründung gemäß § 3 (2) BauGB öffentlich auszulegen.

Anlagen: **Anlage 1:** Begründung zum Bebauungsplanentwurf E 29.1

Entwurf zum Bebauungsplan E 29.1 (wird zu den Sitzungen aufgehängt / ausgelegt)

Datenschutzrelevante Anlage: ☐

Folgekosten: ☐ Ja ☒ Nein

Beschluss des Magistrats vom

Begründung zur Magistratsvorlage 2014/0163 vom 20.05.2004:

Bei den Plangebieten nördlich und südlich der Pfungstädter Straße in Eberstadt handelt es sich um gewerblich genutzte Bereiche, durch Bahndamm und Autobahn von Eberstadt getrennt. Den einzigen Zugang stellt die Pfungstädter Straße dar, die mit Unterführungen unter dem Bahndamm und der Autobahn hindurchgeführt wird. Die Pfungstädter Straße ist zudem die einzige Verknüpfung Eberstadts mit dem westlichen Umland und mit einem kleinen solitären Wohnquartier hinter dem Bahndamm, welches noch zu Eberstadt gehört.

Auf der südlichen Seite der Pfungstädter Straße befindet sich die ehemalige Papierfabrik, die nur zum Teil mit gewerblichen Nachnutzungen besetzt ist. Durch den Bahnhof und durch die einzige Eingangssituation von Westen in den Stadtteil Eberstadt mit etwa 22.000 Einwohnern besteht hier ein hoher Publikumsverkehr. Im östlichen Anschluss an das Gebiet nördlich der Pfungstädter Straße, jenseits der Autobahn und der Bundesstraße, befindet sich ein Standort für hochwertige Dienstleistungen und Gewerbebetrieben renommierter Firmen in Darmstadt.

Das Gebiet nördlich und südlich der Pfungstädter Straße weist aufgrund der verkehrlichen Belastungen sowie der derzeitig vorhandenen Nutzungen große Missstände auf, welche die Aufenthaltsqualität sehr beeinträchtigen.

Die verkehrsgünstige Lage begünstigte bisher die Ansiedlung von Vergnügungsstätten und Bordellen. So hat sich bereits vor einigen Jahren ein Bordell mit Spielothek im Bereich nördlich der Pfungstädter Straße (Geltungsbereich E 29.1) angesiedelt. Außerdem gibt es Leerstände, die einer Nachnutzung zugeführt werden sollten.

Mit den Bebauungsplänen E 55 (derzeit im Aufstellungsverfahren) und E 29.1 soll die Art der gewerblichen Nutzung in eine Richtung gesteuert werden, die die Aufenthaltsqualität trotz der widrigen Rahmenbedingungen positiv beeinflusst. Es sollen Nutzungen ausgeschlossen werden, die das Gewerbegebiet negativ beeinflussen. Dabei geht es um Vergnügungsstätten, Bordelle und bordellartige Betriebe, da befürchtet wird, dass in erster Linie eine Häufung von Vergnügungsstätten negative Auswirkungen auf die Qualität dieser Gebiete haben kann. Daraus ergibt sich das Planungserfordernis für eine verbindliche Bauleitplanung.

Zu 1.:

Der ursprüngliche Geltungsbereich des Bebauungsplans E 55 – Pfungstädter Straße am Bahnhof Eberstadt –, gemäß Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 21.06.2011, betrifft den Bereich südlich und nördlich der Pfungstädter Straße (**siehe Abb. 1**).

Der Geltungsbereich wird nun in zwei Bereiche geteilt, den Bereich des neu aufzustellenden Bebauungsplans E 55 südlich der Pfungstädter Straße (**Abb. 2**) und den nördlich der Pfungstädter Straße gelegenen Bereich E 29.1 im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans E 29 (**Abb. 3**). Diese Änderung trägt zur formal-rechtlichen Klarheit bei, indem sie den Bebauungsplan E 29.1, zur Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplans E 29, von dem neu aufzustellenden Bebauungsplan E 55, trennt. Der Aufstellungsbeschluss vom 21.06.2011 wird hierdurch geändert. Die Zielsetzung des bisherigen Aufstellungsbeschlusses bleibt jedoch bestehen.

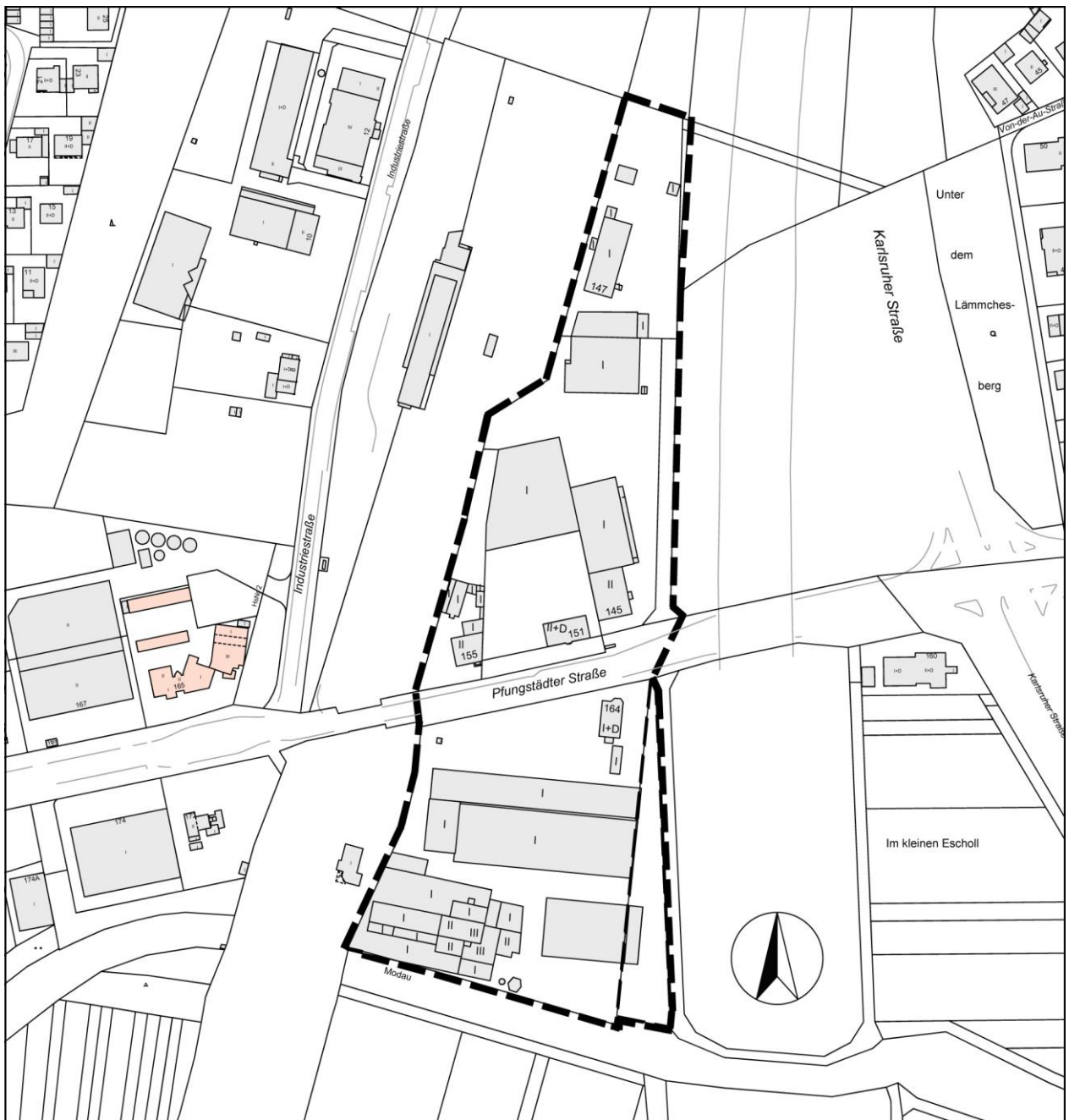


Abb. 1: Ursprünglicher Geltungsbereich des Bebauungsplans E 55 – Pfungstädter Straße am Bahnhof Eberstadt – gemäß Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 21.06.2011
(ohne Maßstab)

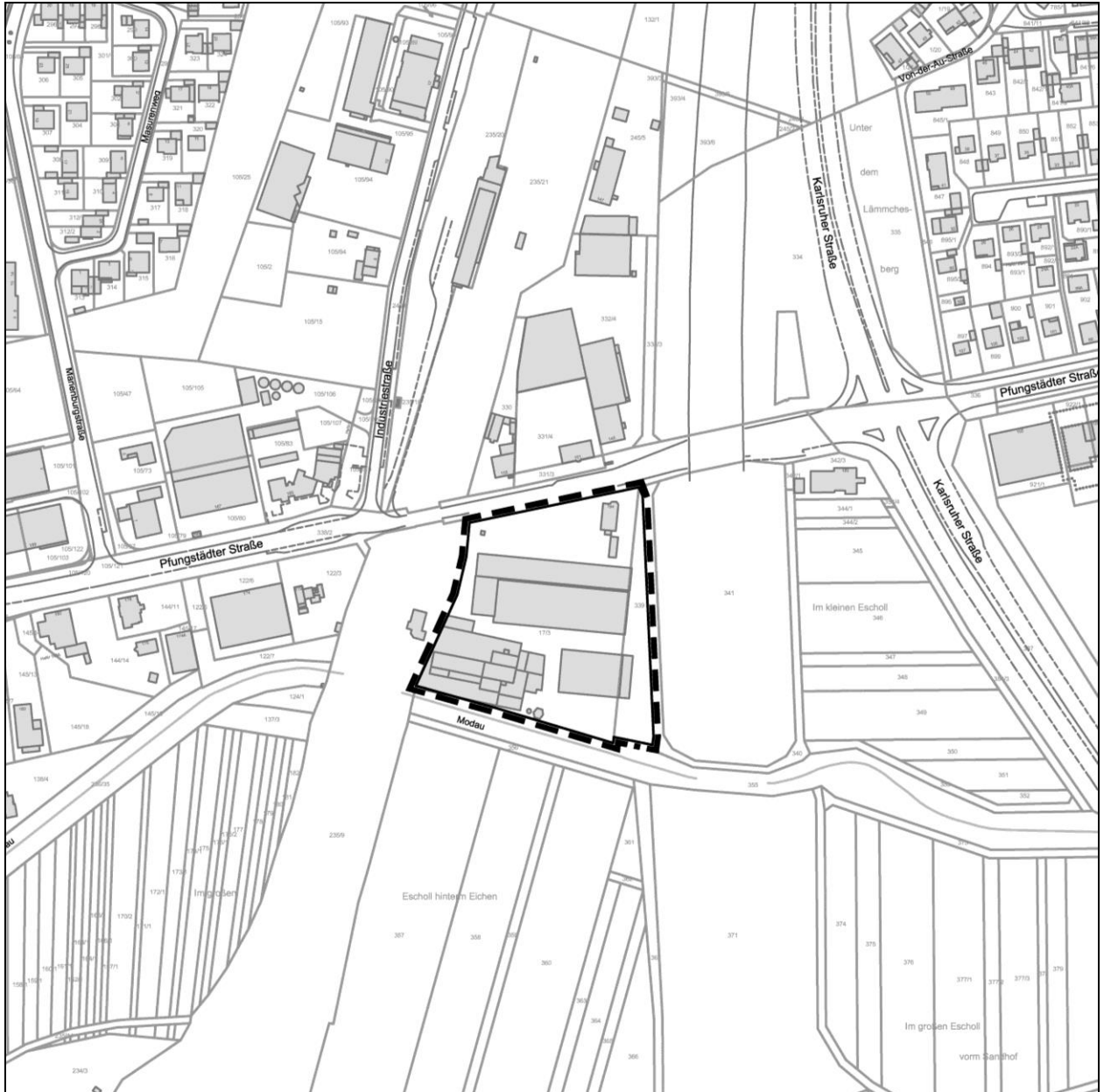


Abb. 2: Künftiger Geltungsbereich des Bebauungsplans E 55

(ohne Maßstab)

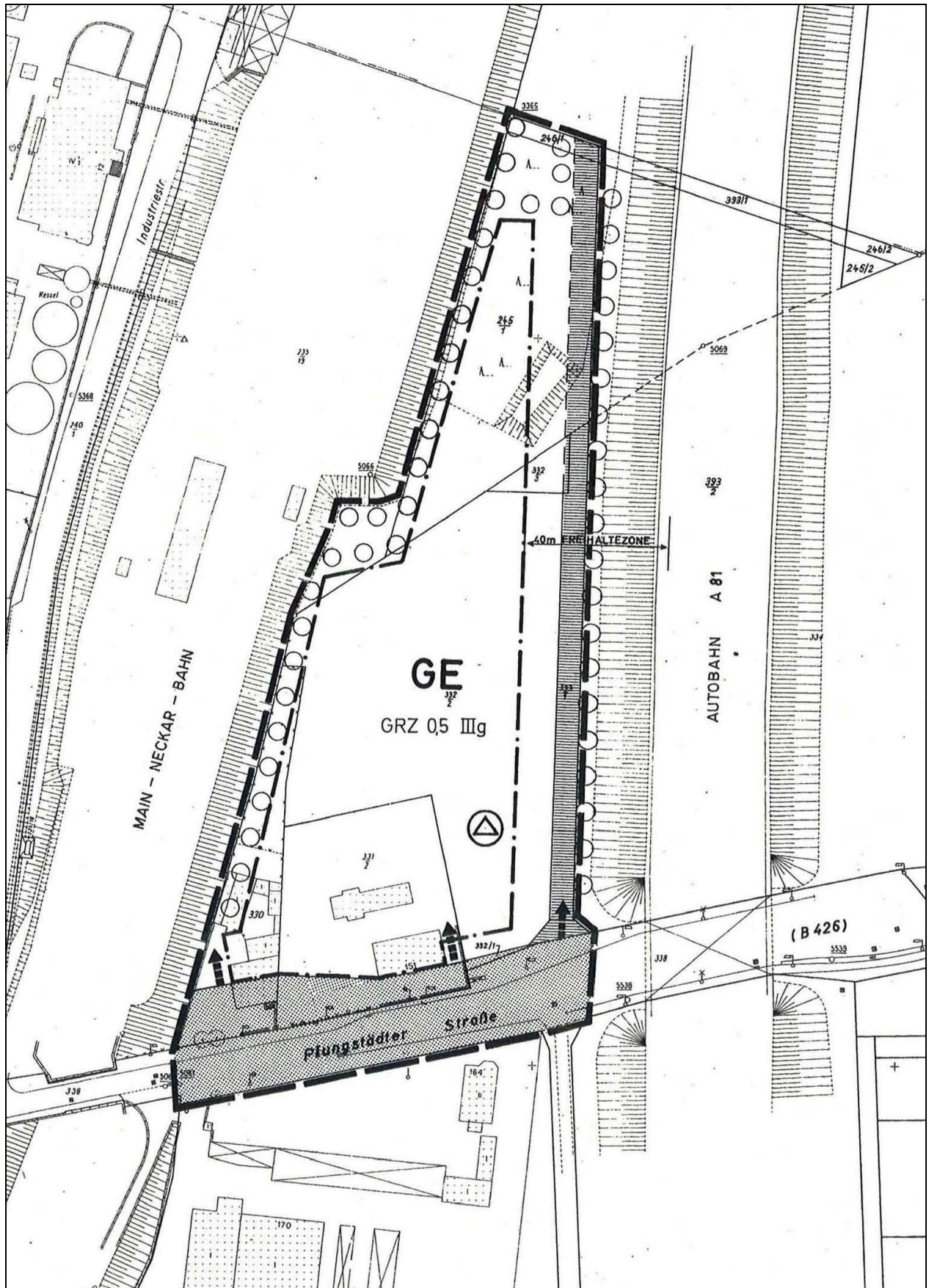


Abb. 3: Geltungsbereich des Bebauungsplans E 29 und seiner Änderung E 29.1 (neu)

(ohne Maßstab)

Zu 2.:

Das Baugesetzbuch bietet die Möglichkeit, ein vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB durchzuführen, wenn durch die Änderung oder Ergänzung eines Bauleitplans die Grundzüge der Planung nicht berührt werden oder durch die Aufstellung eines Bebauungsplans in einem Gebiet nach § 34 der Zulässigkeitsmaßstab, der sich aus der vorhandenen Eigenart der näheren Umgebung ergibt, nicht wesentlich verändert wird und wenn:

- die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht vorbereitet oder begründet wird und
- keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (Natura 2000- Gebiete) bestehen.

Da es sich hier um eine textliche Änderung des Bebauungsplans E 29 handelt, die die Grundzüge der Planung nicht berührt und da die o. g. Voraussetzungen für das vereinfachte Verfahren nach § 13 BauGB vorliegen, kann das vereinfachte Verfahren nach § 13 BauGB 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.

Zu 3. und 4:

Der Entwurf des Bebauungsplans E 29.1 zur Änderung des Bebauungsplans E 29 – Gewerbehof Pfungstädter Straße 149-155 – und die dazugehörige Begründung wurden erarbeitet.

Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs E 29.1 (siehe Datei) mit der zugehörigen Begründung (Anlage 1) erfolgt nach vorheriger öffentlicher Bekanntmachung im Darmstädter Echo.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden werden gemäß § 4 (2) BauGB parallel zur Offenlage beteiligt.

Der Dezernent I:

Jochen Partsch
Oberbürgermeister

Vorab werden übersandt:

- 9 Exemplare des Bebauungsplanentwurfs E 29.1 für die Fraktionen der Stadtverordnetenversammlung

Darmstadt, 20.05.2014
61.2 ha Nst. 2112