

Magistratsvorlage

Wissenschaftsstadt
Darmstadt



Eingang Magistrats- geschäftsstelle: 12.03.2014	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. 2014/0073 Magistratsbeschluss-Nr.
Produkt-Nr.: 511020 Kostenstelle: 061-010-1000 Kostenträger: 5110-21 Investitionsnummer: Sachkonto:		

**Betreff: Bebauungsplan A 17.2 - Ostseite Frankfurter Straße / Maulbeerallee -
(Aufstellungsbeschluss)**

Vorlage vom: 26.02.2014

Beschlussvorschlag:

Für das Gebiet des rechtskräftigen Bebauungsplans A 17 zwischen der östlichen Grenze der Frankfurter Straße, den südlichen Grundstücksgrenzen der Bebauung an der Kleiststraße der östlichen Grenze des Schreberwegs und der südlichen Grenze der Straße Am Nordbahnhof ist ein Bebauungsplan im Sinne des § 30 BauGB aufzustellen.

Ziel des Bebauungsplanes ist die Schaffung von Baurecht und eine städtebaulich anspruchsvolle Entwicklung der Ostseite der Frankfurter Straße unter Einbeziehung der Entwicklungsabsichten der Merck KGaA (Sitz der globalen Unternehmenszentrale) und unter Berücksichtigung der bestehenden Wohnbebauung an der Ricarda-Huch-Straße sowie der bestehenden sozialen Infrastruktur (Kindertagesstätte).

Anlagen: Anlage: Lageplan mit Geltungsbereich Bebauungsplan A 17.2

Datenschutzrelevante Anlage: ☐

Folgekosten: ☐ Ja ☒ Nein

Beschluss des Magistrats vom

Begründung zur Magistratsvorlage 2014/0073 vom 26.02.2014:

Gegenstand dieser Vorlage ist die Einleitung des Aufstellungsverfahrens für die Änderung des seit 1978 rechtskräftigen Bebauungsplans A 17 in Darmstadt-Arheilgen.

Anlass und Ziel der Planung

Das Ziel der Änderung ist die Schaffung einer städtebaulich anspruchsvollen Entwicklung der Ostseite der Frankfurter Straße unter Einbeziehung der Entwicklungsabsichten der Firma Merck (Sitz der globalen Unternehmenszentrale) und unter Berücksichtigung der bestehenden Wohnbebauung an der Ricarda-Huch-Straße sowie der bestehenden sozialen Infrastruktur (Kindertagesstätte).

Planerische Grundlage dieser Entwicklung ist der vorliegende Masterplan von HENN Architekten, beauftragt durch die Merck KGaA. Dieser Masterplan wurde neben der Wissenschaftsstadt Darmstadt und den beteiligten Fachämtern unter anderem in einem Bürgergespräch und der lokalen Presse sowie im Gestaltungsbeirat der Wissenschaftsstadt Darmstadt vorgestellt und diskutiert.

Der Masterplan sieht unter Berücksichtigung des aktuellen Landschaftsplanes der Stadt Darmstadt eine gewerbliche Entwicklung der Flächen südlich der Maulbeerallee vor, die derzeit noch als Parkplatz durch die Merck KGaA genutzt wird. Die Flächen nördlich der Maulbeerallee werden derzeit durch das bestehende Wohnquartier an der Ricarda-Huch-Straße sowie eine Kindertagesstätte des Merckschen Kindertagesstättenvereins geprägt. Nördlich angrenzend befinden sich die derzeit im Wesentlichen brachliegenden Flächen der ehemaligen Fa. Segmüller. Hier sind die zukünftigen Nutzungen und die damit verbundene Gebietsausweisung noch konkret zu entwickeln. Die Ansiedlung von störendem Gewerbe ist nicht vorgesehen.

Im zentralen Teilbereich südlich der Maulbeerallee sollen Bürogebäude, ggf. Parkhäuser und Tiefgaragen sowie zum Beispiel ein Lerncampus für Aus- und Weiterbildung errichtet werden. Das Unternehmen Merck wird diese Nutzungen für den eigenen Bedarf entwickeln. Die Entwicklung wird schrittweise über einen längeren Zeitraum erfolgen. Daher ist die Möglichkeit eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans nicht gegeben, da dieser einen festen Realisierungszeitraum mit Durchführungsverpflichtung bedingt. Der aus dem Masterplan zu entwickelnde Bebauungsplan soll dem Ziel der schrittweisen Realisierung Rechnung tragen und durch einen städtebaulichen Vertrag ergänzt werden.

Das Unternehmen Merck verfolgt im Rahmen der Masterplanung folgende Ziele für den Standort in Darmstadt:

- Innovieren
- Identität stiften
- Öffnung nach außen

Der Gesamtstandort (westlich und östlich der Frankfurter Straße) soll dabei langfristig zu einem zukunftsorientierten Forschungs- und Industriestandort ausgebaut werden. Im Plangebiet selbst sollen allerdings weder Industrie noch störendes Gewerbe angesiedelt werden.

Hieraus ergibt sich die Möglichkeit, die Ostseite der Frankfurter Straße stadträumlich neu zu definieren und in ihrer Bedeutung aufzuwerten.

Erfordernis der Planaufstellung / Geltendes Planungsrecht

Im Flächennutzungsplan, in Kraft getreten am 01.04.2006, wird die Fläche nördlich der Maulbeerallee als gemischte Baufläche ausgewiesen, wohingegen die Fläche südlich der Maulbeerallee als gewerbliche Baufläche ausgewiesen wird. Die angrenzenden Grünflächen werden im Landschaftsplan Darmstadt, 2004, fortgeschrieben 2010, wie folgt dargestellt: Erhalt und Ausbau der Grünflächen sowie Flächen für landschaftsgebundene Erholung. Für die gemischten und gewerblichen Bauflächen wird das Ziel der Neuschaffung von Grün auf stark versiegelten Bauflächen formuliert.

Der Regionalplan Südhessen 2010, stellt die Flächen als „Vorranggebiet Siedlung“ sowie „Vorranggebiet Gewerbe und Industrie“ dar. Der Regionalplan eröffnet die Möglichkeit eines Flächentauschs, wenn die in den "Vorranggebieten Siedlung, Bestand und Planung" vorhandenen Flächenreserven für Wohnsiedlungszwecke nicht nutzbar sind. Dies ist hier der Fall. Dieser Flächentausch setzt voraus, dass die Flächeninanspruchnahme keine anderen Ziele des Regionalplans verletzt. Dies ist im Rahmen des Bauleitplanverfahrens zu prüfen.

Für das Plangebiet besteht der rechtskräftige Bebauungsplan A 17, in Kraft getreten am 29.01.1978. Dieser weist im zentral gelegenen Bereich südlich der Maulbeerallee, parallel zur Frankfurter Straße, kleinere Bauflächen als Mischgebiet aus. Die größte zusammenhängende Fläche wird als Stellplatzfläche mit Bepflanzung festgesetzt. Nördlich der Maulbeerallee sind die Bauflächen ebenfalls als Mischgebiet festgesetzt und im südlichen Teilabschnitt in Nachbarschaft zu den Gleisen als Gewerbegebiet.

Der vorliegende Masterplan von HENN lässt sich innerhalb des geltenden Planungsrechts nicht abbilden. Daher ist der Aufstellungsbeschluss für die Änderung des Bebauungsplans A 17 notwendig.

Festlegung und Lage des Plangebietes

Das Plangebiet wird im Westen durch die östliche Grenze der Frankfurter Straße, im Osten durch die östliche Grenze des Schreiberwegs, im Norden durch die südlichen Grundstücksgrenzen der Bebauung an der Kleiststraße und im Süden durch die südliche Grenze der Straße Am Nordbahnhof begrenzt.

Die Begrenzung entspricht dem Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans A 17.

Die genaue Abgrenzung ist dem beigefügten Lageplan **(Anlage)** zu entnehmen.

Der Dezernent I:

Jochen Partsch
Oberbürgermeister

Darmstadt, 26.02.2014
61.2 zim Nst. 2603