

Magistratsvorlage

Wissenschaftsstadt
Darmstadt



Eingang Magistrats- geschäftsstelle:	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. 2015/0038 Magistratsbeschluss-Nr.
Produkt-Nr.: 511020 Kostenstelle: 061-010-1000 Kostenträger: 5110-21 Investitionsnummer: Sachkonto:		

Betreff: Bebauungsplan W 35 – Rüdeshheimer Straße / Noackstraße – (Satzungsbeschluss)

Vorlage vom: 03.02.2015

Beschlussvorschlag:

1. Zum erneut offen gelegten Entwurf des Bebauungsplans W 35 – Rüdeshheimer Straße / Noackstraße – gingen im Rahmen der erneuten Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a (3) BauGB die in Anlage 1 zusammengefassten Stellungnahmen ein.

Über die eingegangenen Stellungnahmen wird im Sinne der jeweiligen Prüfung (**Anlage 1**) entschieden.
2. Im Rahmen der erneuten Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 4a (3) BauGB ging die in Anlage 2 zusammengefasste Stellungnahme ein.

Über die eingegangene Stellungnahme wird im Sinne der jeweiligen Prüfung (**Anlage 2, datenschutzrel. Anlage**) entschieden.
3. Dem vorliegenden Bebauungsplan W 35 – Rüdeshheimer Straße / Noackstraße – und der dazugehörigen Begründung (**Anlage 3**), sowie den im Plan enthaltenen Satzungen über die

Gestaltung baulicher Anlagen und zur Schaffung von Anlagen zum Sammeln oder Verwenden von Niederschlagswasser wird zugestimmt.

4. Der Bebauungsplan W 35 – Rüdesheimer Straße / Noackstraße –, für das Gebiet zwischen Rüdesheimer Straße, Heidelberger Straße, Noackstraße und Karlsruher Straße (ohne Teilbereich Bebauungsplan W 35.2), wird mit seiner Begründung zur Satzung beschlossen.

Anlagen:	Anlage 1: Prüfung der Stellungnahmen der TÖB zum Bebauungsplanentwurf W 35 Anlage 2: Prüfung der Stellungnahme der Öffentlichkeit zum Bebauungsplanentwurf W 35 (datenschutzrel. Anlage) Anlage 3: Begründung zum Bebauungsplan W 35 Bebauungsplan W 35 (wird zu den Sitzungen aufgehängt/ausgelegt)
-----------------	---

Datenschutzrelevante Anlage: ☒

Folgekosten: ☐ Ja ☐ Nein

Beschluss des Magistrats vom

Begründung zur Magistratsvorlage 2015/0038 vom 03.02.2015:

Der Aufstellungsbeschluss vom 18.02.1999 für das Gebiet zwischen Rüdesheimer Straße, Heidelberger Straße, Noackstraße und Karlsruher Straße wurde mit Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 21.06.2012 (Magistratsvorlage Nr. 2012/0142) 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 Heidelberger Straße 185-195 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 nordwestlichen und nordöstlichen Teilbereich soll die Entwicklung eines der Lage angemessenen Gewerbe- und Bürostandorts beiderseits des neuen Sondergebiets „Marktplatz Bessungen“ unterstützt werden. Im südlichen Teilbereich soll die vorhandene Mischnutzung aus Gewerbe, Wohnen und Büronutzung verträglich weiter entwickelt werden.

¹ Der Ortskern von Eberstadt ist zentraler Versorgungsbereich

Nach Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 06.11.2014 und Bekanntmachung der erneuten öffentlichen Auslegung im „Darmstädter Echo“ am 11.11.2014 fand die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs mit Begründung vom 19.11.2014 bis einschließlich 19.12.2014 statt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 10.11.2014 beteiligt.

Zu 1.:

In **Anlage 1** wurden die im Rahmen der erneuten Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 BauGB eingegangenen Stellungnahmen zum Entwurf des Bebauungsplans W 35 zusammengefasst und entsprechend geprüft.

Zu 2.:

Die im Rahmen der erneuten Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 4a Abs. 3 BauGB eingegangene Stellungnahme zum Entwurf des Bebauungsplans W 35 wurde in **Anlage 2 (datenschutzrelevante Anlage)** zusammengefasst und entsprechend geprüft.

Zu 4. und 5.:

Der vorliegende Bebauungsplan W 35 – Rüdesheimer Straße / Noackstraße – (**siehe Datei**) ist mit seiner Begründung (**Anlage 3**) gemäß § 10 (1) BauGB als Satzung zu beschließen.

Der Bebauungsplan W 35 wird anschließend durch öffentliche Bekanntmachung in Kraft gesetzt.

Der Dezernent I:

Die Dezernentin III:

Jochen Partsch
Oberbürgermeister

Cornelia Zuschke
Stadträtin

Vorab werden übersandt:

- Je 9 Exemplare des Bebauungsplans W 35 für die Fraktionen der Stadtverordnetenversammlung
- Akten z. Hd. des Berichtstatters

Darmstadt, 03.02.2015
61.2 ha Nst. 2112