

Magistratsvorlage

Wissenschaftsstadt
Darmstadt



Eingang Magistrats- geschäftsstelle: 19.05.2015	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 ☒ ☐	Grünflächenamt ☐ OBW bei abschl. Beschlussfassung Magistrat
Verteiler:	Ja Nein Internetfähig ☒ ☐	Vorlage-Nr. 2015/0177 Magistratsbeschluss-Nr.
Produkt-Nr.: 5110020 Kostenstelle: 061-010-1000 Kostenträger: 5110-21 Investitionsnummer: Sachkonto:		

Betreff: Bebauungsplan S 25 – Lincoln-Siedlung – (erneute Änderung des Aufstellungsbeschlusses und Offenlagebeschluss)

Vorlage vom: 30.04.2015

Beschlussvorschlag:

1. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans S 25 – Lincoln-Siedlung – wird gegenüber dem geänderten Aufstellungsbeschluss vom 12.02.2015 (siehe Abb. 1) im südlichen Bereich an der Waldgrenze erneut geändert, wie in der Begründungsseite dargestellt (siehe Abb. 2: neuer Geltungsbereich). Der Bebauungsplan S 25 ist gemäß § 30 BauGB aufzustellen. Der Geltungsbereich wird begrenzt im Westen durch die Westseite der vorhandenen Lärmschutzwand entlang der Karlsruher Straße, im Norden durch die Noackstraße, im Osten durch die Mittellinie der Heidelberger Straße und im Süden durch die Dauerkleingartenanlage sowie den angrenzenden Wald.

Die Zielsetzung des Bebauungsplans S 25 – Lincoln-Siedlung – wie im Entwicklungskonzept und den allgemeinen Zielen und Zwecke der Planung zum Bebauungsplan S 25 – Lincoln-Siedlung – (Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 12.02.2015; V.-Nr. 2014/0466)

konkretisiert, bleibt unverändert.

2. Zum offen gelegten Entwicklungskonzept und den Zielen und Zwecken der Planung zum Bebauungsplan S 25 – Lincoln-Siedlung – gingen im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB die in Anlage 1 zusammengefassten Stellungnahmen ein.

Über die eingegangenen Stellungnahmen wird im Sinne der jeweiligen Prüfung (**Anlage 1**) entschieden.

3. Im Rahmen der frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB gingen zum offen gelegten Entwicklungskonzept und den Zielen und Zwecken der Planung zum Bebauungsplan S 25 – Lincoln-Siedlung – die in Anlage 2 zusammengefassten Stellungnahmen ein.

Über die eingegangenen Stellungnahmen wird im Sinne der jeweiligen Prüfung (**Anlage 2, datenschutzrelevante Anlage**) entschieden.

4. Dem erarbeiteten Entwurf zum Bebauungsplan S 25 – Lincoln-Siedlung – (**Planteil 1 und 2: werden zu den Sitzungen aufgehängt**), der dazugehörigen Begründung mit Umweltbericht (**Anlage 3**) und der im Plan enthaltenen Satzung über die Gestaltung baulicher Anlagen, sowie Satzung zur Schaffung von Anlagen zum Sammeln oder Verwenden von Niederschlagswasser wird zugestimmt.

5. Der vorliegende Entwurf zum Bebauungsplan S 25 – Lincoln-Siedlung – für das Gebiet der Lincoln-Siedlung zwischen der Karlsruher Straße, der Noackstraße, der Mittellinie der Heidelberger Straße, dem Wald südlich der Lincoln-Siedlung und der Dauerkleingartenanlage Südwest/Neuschneise ist mit der dazugehörigen Begründung und der im Plan enthaltenen Satzungen gemäß § 3 (2) BauGB öffentlich auszulegen. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden gemäß § 4 (2) BauGB beteiligt.

Hinweis:

Folgekosten werden entstehen für die Herstellung und Unterhaltung der öffentlichen Infrastruktureinrichtungen, sowie für die Unterhaltung der öffentlichen Verkehrswege und Grünflächen. Diese Kosten werden den entsprechenden Kostenträgern zugeordnet und sind nicht Gegenstand der Bauleitplanung. Die Kostentragung wird in einem städtebaulichen Vertrag geregelt.

Anlagen:	Anlage 1: Prüfung der Stellungnahmen der TÖB zu den Zielen und Zwecken der Planung des Bebauungsplans S 25
	Anlage 2: Prüfung der Stellungnahmen der Öffentlichkeit zu den Zielen und Zwecken der Planung des Bebauungsplans S 25 (datenschutzrel. Anlage)
	Anlage 3: Begründung mit Umweltbericht zum Bebauungsplanentwurf S 25
	Bebauungsplanentwurf S 25, Planteil 1 (wird zu den Sitzungen aufgehängt / ausgelegt)
	Bebauungsplanentwurf S 25, Planteil 2 (wird zu den Sitzungen aufgehängt / ausgelegt)

Datenschutzrelevante Anlage: ☒

Folgekosten: ☒ Ja ☐ Nein (siehe Hinweis oben)

Beschluss des Magistrats vom

Begründung zur Magistratsvorlage 2015/0177 vom 30.04.2015

Die Stadtverordnetenversammlung hat am 08.12.2005 einen Aufstellungsbeschluss zur Einleitung des Bebauungsplanverfahrens S 25 – Lincoln-Siedlung – gefasst, mit der Zielsetzung, die städtebauliche Entwicklung und Ordnung zu sichern. Dieser Aufstellungsbeschluss wurde am 13.12.2005 im Darmstädter Echo öffentlich bekannt gemacht.

Die Lincoln-Siedlung gehört zum Konversionsbereich Süd. Dieser umfasst neben der Lincoln-Siedlung auch die Cambrai-Fritsch-Kaserne und die Jefferson-Siedlung. Auf den Flächen, die zusammen knapp 60 ha umfassen, soll Wohnraum für insgesamt etwa 5.500 Menschen geschaffen werden, einschließlich aller notwendigen Versorgungseinrichtungen wie Kindertagesstätten, Grundschule, sozialer Einrichtungen, quartiersbezogener Dienstleistungen sowie Spiel- und Erholungsflächen. Für die Cambrai-Fritsch-Kaserne und die Jefferson-Siedlung werden gesonderte Bauleitplanverfahren durchgeführt.

Am 21.06.2011 beschloss die Stadtverordnetenversammlung nach intensiver öffentlicher Diskussion und einem mehrstufigen Abstimmungsprozess die Rahmenplanung für den Konversionsbereich Süd mit Entwicklungskonzept Lincoln-Siedlung (V.-Nr. 2011/0202) mit der o.g. Zielsetzung. Die vorhandene Wohnsiedlung Lincoln-Siedlung soll durch Bestandsentwicklung und Neubebauung zu einem vielfältigen, ins Stadtgefüge integrierten Stadtteil entwickelt werden.

Das von der Stadtverordnetenversammlung am 06.02.2014 (V.-Nr. 2014/0004) beschlossene überarbeitete Entwicklungskonzept „Erhalt der Siedlungsstruktur für die Lincoln-Siedlung“ war Grundlage der weiteren Planung.

Mit Beschluss vom 12.02.2015 (V.-Nr. 2014/0466) stimmte die Stadtverordnetenversammlung dem Entwicklungskonzept und den allgemeinen Zielen und Zwecken der Planung zum Bebauungsplan S 25 – Lincoln-Siedlung – sowie der frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB zu.

Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB zum Bebauungsplan in Form einer öffentlichen Auslegung der Planungsunterlagen erfolgte vom 13.01.2015 bis einschließlich 13.02.2015. Die frühzeitige Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB erfolgte parallel hierzu schriftlich. Zusätzlich fand während der Auslegung eine Bürgerinformationsveranstaltung am 03.02.2015 statt, in der die Ziele und Zwecke der Planung vorgestellt wurden.

Die eingegangenen Stellungnahmen wurden nach sorgfältiger Prüfung bei der Konkretisierung der Planung zum vorliegenden Bebauungsplanentwurf S 25 – Lincoln-Siedlung – berücksichtigt/nicht berücksichtigt (siehe Ziff. 2. und 3.).

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans hat sich im Süden geringfügig geändert, um der konkretisierten Straßenführung (Anschluss Franklinstraße an die Heidelberger Straße) gerecht zu werden (siehe Ziff. 1.). Die geplante Verbindung Heidelberger Straße zur Karlsruher Straße ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens, da diese Planung in einem gesonderten Planfeststellungsverfahren erfolgt.

Im vorliegenden Bebauungsplanentwurf wurden geringfügige Änderungen gegenüber dem Entwicklungskonzept zur frühzeitigen Unterrichtung nach § 3 (1) und § 4 (1) BauGB vorgenommen. So wurde zur besseren Versorgung des westlichen Baufeldes eine weitere Parkierungsanlage nördlich des Heizwerks angeordnet.

Ein eng mit der Bauleitplanung abgestimmter städtebauliche Vertrag zwischen der Wissenschaftsstadt Darmstadt und BVD New Living GmbH & Co. KG soll die Entwicklung der Lincoln-Siedlung entsprechend den beschlossenen Entwicklungszielen (s. V-Nr. 2014/0249 „Konversion Lincoln-Siedlung – Zielvereinbarung mit BVD New Living GmbH & Co. KG“) gewährleisten.

Der städtebauliche Vertrag trifft, ergänzend zu den Festsetzungen des Bebauungsplans S 25, Regelungen:

- zur Qualitätssicherung der Baufelder durch Wettbewerbsverfahren,
- zum Ablauf der konkurrierenden Planungsverfahren für Grundschule/Kitaneubau/Quartierspark/Quartiersplatz sowie für die Baufelder,
- zur Beteiligung der Öffentlichkeit,
- zu Art und Umfang von Einrichtungen der sozialen Infrastruktur,
- zu den energetischen Anforderungen an Gebäude,
- zum Anteil an öffentlich geförderten Wohnen und an Sonderwohnformen,
- zum Mobilitätskonzept,
- zur Herstellung der Erschließung gem. dem gesonderten Erschließungsvertrag,
- zur Realisierung von öffentlichen und privaten Grün- und Freiflächen,
- zum Schutz gesetzlich geschützter Biotope,
- zum Umfang der Herstellung der Anlagen,
- zur Grundstücksübergabe,
- zur Vergabe von Aufträgen,
- zur Zusammenarbeit zwischen den Vertragsparteien,
- zur Kostentragung der Vertragsparteien,
- zur Nachzahlungsverpflichtung der Vorhabenträgerin sowie
- zur Rechtsnachfolge.

Der ausgehandelte städtebauliche Vertrag wird vor seinem Abschluss zum Satzungsbeschluss des Bebauungsplans S 25 den städtischen Gremien zur Zustimmung vorgelegt. Dies gilt auch für den erforderlichen Erschließungsvertrag.

Zur Durchführung des vorgesehenen innovativen Mobilitätskonzepts sind darüber hinaus eine Einschränkungssatzung zur Einstellplatzsatzung der Wissenschaftsstadt Darmstadt für den Geltungsbereich des Bebauungsplans S 25 – Lincoln-Siedlung – sowie ein abgeschlossener Durchführungsvertrag zum Mobilitätskonzept erforderlich und in Vorbereitung.

Des Weiteren soll das Satzungsgebiet der Fernwärmesatzung der Wissenschaftsstadt Darmstadt um das Gebiet der Lincoln-Siedlung erweitert werden. Dies hat gleichfalls vor Satzungsbeschluss des Bebauungsplans S 25 zu erfolgen.

Zu 1:

Der Geltungsbereich des geänderten Aufstellungsbeschlusses vom 12.02.2015 für das Gebiet der Lincoln-Siedlung zwischen der Karlsruher Straße, der Noackstraße, Mittellinie der Heidelberger Straße, dem Wald südlich der Lincoln-Siedlung und der Dauerkleingartenanlage Südwest/Neuschneise wird geringfügig geändert. Im Süden erfolgt eine Linienanpassung, die aufgrund der Konkretisierung der Planung zum südlichen Anschluss der Franklinstraße an die Heidelberger Straße erforderlich wurde. Der zukünftige Anschluss der Franklinstraße an die mit der Entwicklung der Konversionsflächen östlich der Heidelberger Straße vorgesehene Straßenverbindung zur Karlsruher Straße wird im Rahmen eines gesonderten, vom Bauleitplanverfahren unabhängigen Planfeststellungsverfahrens geregelt.



Abb.1: Bisheriger Geltungsbereich des Bebauungsplans S 25 – Lincoln-Siedlung –
Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 12.02.2015 (V.-Nr. 2014/0466) (ohne Maßstab)

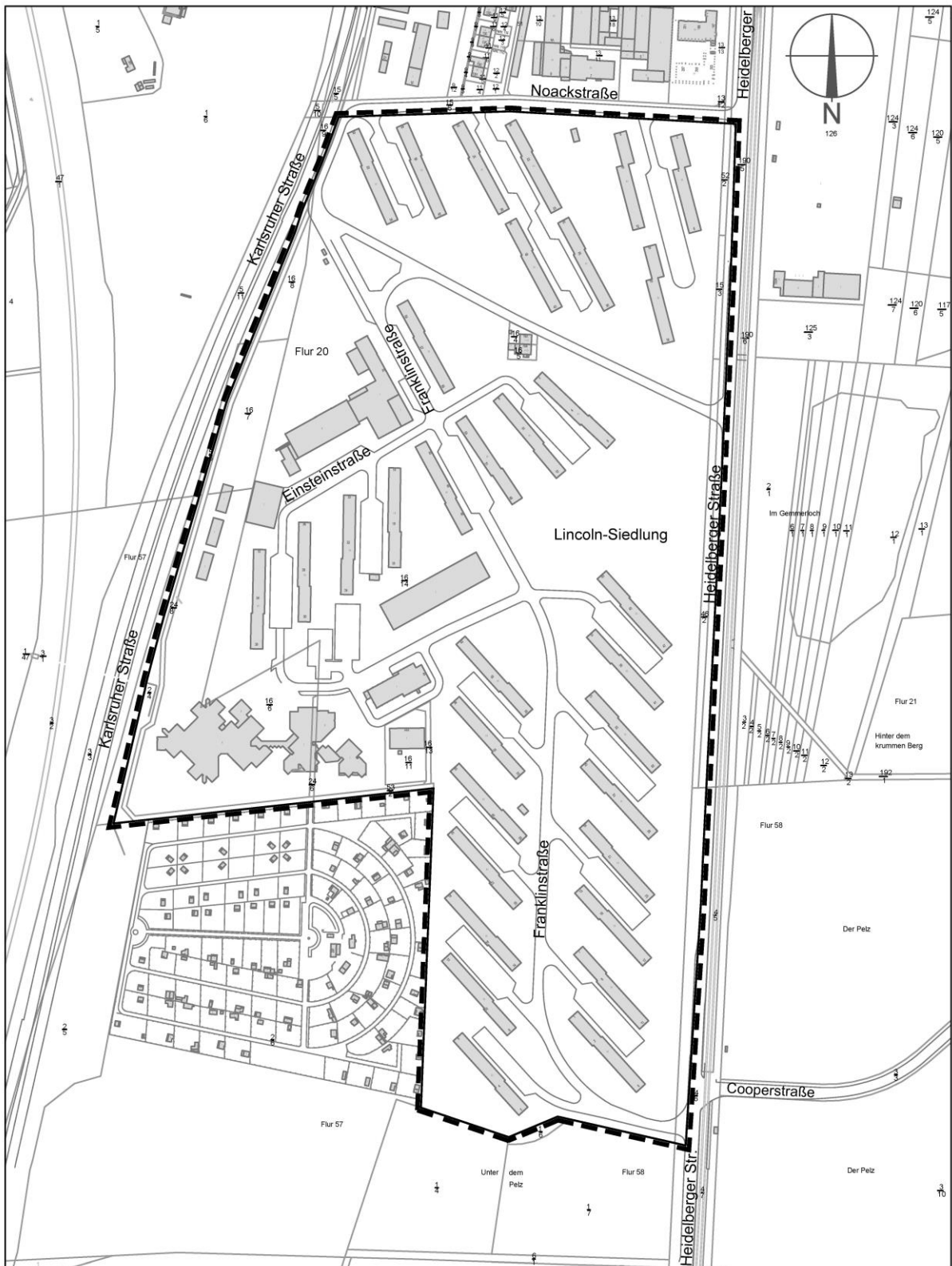


Abb.2: Neuer Geltungsbereich des Bebauungsplans S 25 – Lincoln-Siedlung – (ohne Maßstab)

Zu 2:

In **Anlage 1** wurden die eingegangenen Stellungnahmen im Rahmen der frühzeitigen Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB zum Entwicklungskonzept und den Zielen und Zwecken der Planung zum Bebauungsplan S 25 – Lincoln-Siedlung – zusammengefasst und entsprechend geprüft.

Zu 3:

Im Rahmen der frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB zum Entwicklungskonzept und den Zielen und Zwecken der Planung zum Bebauungsplan S 25 – Lincoln-Siedlung – gingen die in **Anlage 2** (datenschutzrel. Anlage) zusammengefassten und entsprechend geprüften Stellungnahmen ein.

Zu 4 und 5:

Der Entwurf zum Bebauungsplan S 25 – Lincoln-Siedlung – (wird zu den Sitzungen aufgehängt/ausgelegt) und die dazugehörige Begründung mit Umweltbericht (**Anlage 3**) wurden erarbeitet.

Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs S 25 (siehe Datei) und der zugehörigen Begründung gemäß § 3 (2) BauGB 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:

Die Dezernentin III:

Jochen Partsch
Oberbürgermeister

Cornelia Zuschke
Stadträtin

Vorab werden übersandt:

- 9 Exemplare des Bebauungsplanentwurfs (Teil 1 und 2) für die Fraktionen der Stadtverordnetenversammlung
- Akten z. Hd. des Berichterstatters

Darmstadt, 30.04.2015
61.2 ha Nst. 2112
61.1 ho Nst. 3646