

Magistratsvorlage

Wissenschaftsstadt
Darmstadt



Eingang Magistrats- geschäftsstelle: 13.01.2016	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. 2016/0020 Magistratsbeschluss-Nr.
Produkt-Nr.: 511020 Kostenstelle: 061 010 1000 Kostenträger: 2110 21		
Investitionsnummer: Sachkonto:		

Betreff: Vorhabenbezogener Bebauungsplan E 56 – Heidelberger Landstraße 223 /
Griesheimer Weg und Lagerstraße 13 – (Aufstellungsbeschluss)

Vorlage vom: 12.01.2016

Beschlussvorschlag:

Dem Antrag des Vorhabenträgers zur Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens für einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan gemäß § 12 BauGB wird zugestimmt.

Für das Gebiet in Eberstadt mit dem **Teilgeltungsbereich 1**, Heidelberger Landstraße 223 und Parkplatzfläche Griesheimer Weg mit den Grundstücken, Gemarkung Eberstadt, Flur 16, Flurstück-Nr. 431 (tlw.), 432/4 und 438/6 (tlw.) und dem **Teilgeltungsbereich 2**, Lagerstraße 13, Gemarkung Eberstadt, Flur 16, Flurstücks-Nr. 497/2 und der Teilfläche der öffentlichen Verkehrsfläche, Flur 16, Flurstücks-Nr. 498/3 (tlw.), ist ein vorhabenbezogener Bebauungsplan im Sinne des § 12 BauGB aufzustellen, um Planungsrecht für einen Lebensmittelmarkt und eine Wohnbebauung mit Tiefgarage zu schaffen.

Anlagen:

Datenschutzrelevante Anlage: ☐

Folgekosten: ☐ Ja ☒ Nein

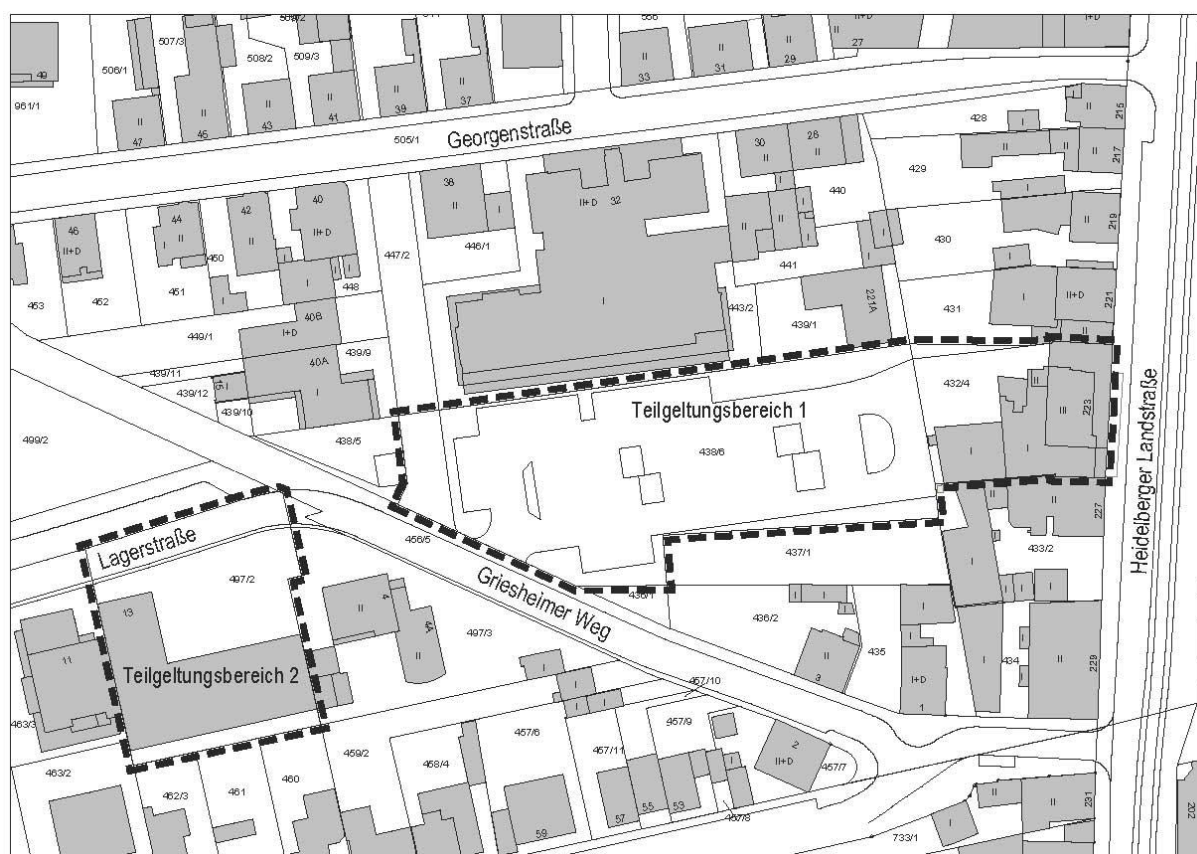
Beschluss des Magistrats vom

Begründung zur Magistratsvorlage 2016/0020 vom 12.01.2016:

Gegenstand dieser Vorlage ist die Einleitung des Aufstellungsverfahrens zum vorhabenbezogenen Bebauungsplans E 56 – Heidelberger Landstraße 223 / Griesheimer Weg und Lagerstraße 13 – im Ortskern von Eberstadt. Aufgrund der weit auseinander liegenden Sitzungstermine und der Kommunalwahl 2016 erfolgt eine frühzeitige, formale Einleitung des Verfahrens ohne abgestimmten Vorhaben- und Erschließungsplan. Dieser wird mit dem Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung nachgereicht.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan E 56 - Heidelberger Landstraße 223 / Griesheimer Weg und Lagerstraße 13 - besitzt zwei Teilgeltungsbereiche.

Der **Teilgeltungsbereich 1**, Heidelberger Landstraße 223 und Griesheimer Weg umfasst die Grundstücke, Flur 16, Flurstück-Nr. 431 (tlw.), 432/4 und 438/6 (tlw.) in der Gemarkung Eberstadt. Der **Teilgeltungsbereich 2**, Lagerstraße 13, betrifft die Grundstücke, Flur 16, Flurstücks-Nr. 497/2 und die Teilfläche der öffentlichen Verkehrsfläche, Flur 16, Flurstücks-Nr. 498/3 (tlw.).



Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans E 56 mit den Teilgeltungsbereichen 1 und 2

(ohne Maßstab)

Der Vorhabenträger hat die Einleitung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans gemäß § 12 BauGB mit Schreiben vom 02.12.2015 beantragt.

Die Schaffung von Baurecht für die geplante Bebauung ist erforderlich, weil nach § 34 BauGB die Grundstücke in der gewünschten Form nicht bebaubar sind.

Vorhaben

Im Teilgeltungsbereich 1 soll das vorhandene Gebäude (ehemals Radio Wilms) im Erdgeschoss erweitert werden, um eine ausreichende Ladenfläche von ca. 1000 m² Größe für einen Lebensmittelvollversorgermarkt zu schaffen. Die Gebäudeerweiterung umfasst eine Größe von etwa 600 m². Die Obergeschosse des Hauses sollen mit neuer Fassade im gleichen Umfang wie bisher weitergenutzt werden.

Im Teilgeltungsbereich 2 des Bebauungsplans (Lagerstraße 13) soll ein Wohngebäude mit zwei Vollgeschossen und einem Staffelgeschoss mit insgesamt 9 Wohneinheiten sowie eine Tiefgarage errichtet werden. Das geplante Wohngebäude ist so platziert, dass die bisherige Baulücke geschlossen und eine mit den Nachbargebäuden einheitliche Bebauungsflucht hergestellt wird. Im Rahmen der baulichen Neuordnung auf diesem Grundstück sollen zusätzliche Stellplätze im öffentlichen Raum geschaffen werden. Des Weiteren sollen für den Stellplatznachweis des Lebensmittelmarktes Stellplätze in der Tiefgarage angeboten werden.

Funktionen für die Ortsentwicklung Eberstadt

Durch die Möglichkeit der Schaffung eines Lebensmittelmarktes im zentralen Kernbereich von Eberstadt wird der Ortskern in seiner Versorgungsfunktion für den Stadtteil gestärkt. Einem Verlust von Urbanität durch Geschäftsleerstände soll damit entgegengewirkt werden. Zudem wird für die Nahversorgung der weniger mobilen Bevölkerungsgruppen in Eberstadt mit Gütern des täglichen Bedarfs Sorge getragen.

Erschließung und ruhender Verkehr

Der Zugang zum Ladengeschäft im Teilgeltungsbereich 1 erfolgt von zwei Ladenseiten aus, nämlich von der Heidelberger Landstraße und vom westlich gelegenen, öffentlichen Parkplatz. Dabei liegen der Haupteingang mit Kassenbereich und der Ausgang sowie ein separat erschlossener Back Shop auf der Westseite des Marktgebäudes am öffentlichen Parkplatz.

Die Passage zwischen Heidelberger Landstraße und öffentlichem Parkplatz bleibt erhalten und wird durch eine Neugestaltung aufgewertet. Durch die Erweiterung des Ladengeschäftes nach Westen auf die für einen Vollsortimenter erforderliche Größe, geht ein Teil der vorhandenen Stellplätze verloren (ca. 10 bis 12 Stellplätze). Ein vorliegendes Verkehrsgutachten zur Auslastung und zum Bedarf des Stellplatzangebotes weist nach, dass auch bei reduzierter Parkplatzgröße ein ausreichendes Stellplatzangebot bereitgestellt werden kann.

Im Teilgeltungsbereich 2 des Plangebiets (Lagerstraße 13) wird eine Tiefgarage errichtet, die weit über den erforderlichen Stellplatzbedarf Stellplätze bereithält. Diese sollen von Mitarbeitern und Mietern des Anwesens Heidelberger Landstraße 223 genutzt werden können. Ebenerdig, unmittelbar an der Lagerstraße, werden zusätzlich ca. 10 öffentliche Stellplätze zum Ausgleich für die Entfallenden auf dem Parkplatz Griesheimer Weg angeordnet, die von Kunden der City-Arkaden und des Lebensmittelmarktes genutzt werden können.

Die vom öffentlichen Parkplatz und vom Betrieb des Lebensmittelmarkts ausgehenden Schallemissionen werden in einem schalltechnischen Gutachten geprüft. Es wird sichergestellt, dass die einschlägigen Immissionsgrenzwerte in der Nachbarschaft eingehalten werden.

Grünordnungsplanung

Der vorhandene, erhaltenswerte Baumbestand wird so weit wie möglich als dauerhaft zu erhalten festgesetzt. Für die im Zuge des Erweiterungsbaus für den Lebensmittelmarkt zu fällenden Bäume sind Ersatzpflanzungen geeigneter Baumarten als Parkplatzbegrünung vorgesehen.

Die große Dachfläche des Lebensmittelmarktes (ca. 700 m²) im Teilgeltungsbereich 1 sowie die Dachflächen des Wohngebäudes und der Tiefgarage (Lagerstraße 13) im Teilgeltungsbereich 2 werden mit einer extensiven Dachbegrünung, die der Regenrückhaltung und dem Kleinklima dient, versehen.

Verfahren

Es ist beabsichtigt den vorhabenbezogenen Bebauungsplan E 56 als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufzustellen. Trotz beschleunigtem Verfahren soll eine frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung nach § 3 Abs. 1 BauGB und die Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 erfolgen. Zuvor erfolgt die Abstimmung des Vorhaben- und Erschließungsplans mit den städtischen Ämtern.

Der Abschluss eines Durchführungsvertrags zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan ist vor Satzungsbeschluss erforderlich.

Die Dezernentin III:

Cornelia Zuschke
Stadträtin

Darmstadt, den 12.01.2016
61.2 ha Nst. 2112