

Magistratsvorlage

Wissenschaftsstadt
Darmstadt



Eingang Magistrats- geschäftsstelle: 09.11.2016	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 ☒ ☐	Grünflächenamt ☐ OBW bei abschl. Beschlussfassung Magistrat
Verteiler:	Ja Nein Internetfähig ☒ ☐	Vorlage-Nr. 2016/0430 Magistratsbeschluss-Nr.
Produkt-Nr.: 5110020 Kostenstelle: 061-010-1000 Kostenträger: 5110-21 Investitionsnummer: Sachkonto:		

Betreff: Bebauungsplan W 46.2 – Kelley-Barracks Südwest – (Satzungsbeschluss)

Vorlage vom: 25.10.2016

Beschlussvorschlag:

1. Zum offen gelegten Vorentwurf und Entwurf des Bebauungsplans W 46.2 – Kelley-Barracks Südwest – gingen im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 und 2 sowie § 4a Abs. 3 BauGB die in Anlage 1 zusammengefassten Stellungnahmen ein. Dabei handelt es sich um die abschließende Prüfung **(Anlage 1)**.
2. Im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 und 2 sowie § 4a Abs. 3 BauGB gingen zum Vorentwurf und Entwurf des Bebauungsplans W 46.2 – Kelley-Barracks Südwest – die in Anlage 2 zusammengefassten Stellungnahmen ein. Die Stellungnahmen wurden abschließend geprüft **(Anlage 2, datenschutzrelevante Anlage)**.
3. Dem vorliegenden Entwurf zum Bebauungsplan W 46.2 – Kelley-Barracks Südwest – **(wird zu den Sitzungen aufgehängt/ausgelegt)** und der dazugehörigen Begründung mit Umweltbericht **(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 Bebauungsplanentwurf W 46.2 – Kelley-Barracks Südwest –, für das Gebiet im Südwesten der ehemaligen Kelley-Barracks an der Eschollbrücker Straße mit der Bergschneise im Westen, der Planstraße Süd im Norden und dem neuen Fuß- und Radweg im Osten, wird mit seiner Begründung sowie den im Plan enthaltenen Satzungen über die Gestaltung baulicher Anlagen und zur Schaffung von Anlagen zum Sammeln oder Verwenden von Niederschlagswasser zur Satzung beschlossen. Zu diesem Bebauungsplan gehören die mit der Campus 360 GmbH und der Alnatura Stiftung abgeschlossenen städtebaulichen Verträge (Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 29.09.2016, Vorlage Nr. 0364/2016) sowie ein noch zu erstellender Erschließungsvertrag.

Hinweis:

Folgekosten werden für die Unterhaltung der öffentlichen Verkehrswege und Grünflächen entstehen. Diese Kosten werden den entsprechenden Kostenträgern zugeordnet und sind nicht Gegenstand der Bauleitplanung.

Anlagen:	Anlage 1: Abschließende Prüfung der Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplanentwurf W 46.2
	Anlage 2: Abschließende Prüfung der Stellungnahmen der Öffentlichkeit zum Bebauungsplanentwurf W 46.2 (datenschutzrel. Anlage)
	Anlage 3: Begründung mit Umweltbericht zum Bebauungsplanentwurf W 46.2
	Entwurf zum Bebauungsplan W 46.2 (wird zu den Sitzungen aufgehängt / ausgelegt)

Datenschutzrelevante Anlage: ☒

Folgekosten:	☒ Ja	☐ Nein
	s.o. Hinweis	

Beschluss des Magistrats vom

Begründung zur Magistratsvorlage 2016/0430 vom 25.10.2016:

Ziel des Bebauungsplanes W 46.2 – Kelley-Barracks Südwest – ist die Schaffung von Baurecht für ein Gewerbegebiet, welches zukünftig als Hauptsitz und Zentrale der Alnatura Produktions- und Handels GmbH in Darmstadt dient. Der Bereich soll als Verwaltungs-, Forschungs- und Informationsstandort, sowie in kleinem Maße als Verkaufsstandort (Supermarkt bis 800 m² VF) ausgebaut werden.

Die geplante Entwicklung der Alnatura Produktions- und Handels GmbH und die Inanspruchnahme von Teilen der Konversionsflächen Darmstadt West ist aus den Zielen des Rahmenplans (Bebauungsplanvorentwurf W 46 - Kelley-Barracks / Nathan-Hale-Depot)-entwickelt und fügt sich besonders gut in die Gesamtentwicklung des Bebauungsplanes W 46 ein, für den ebenfalls Gewerbeflächen mit einer campusartigen Struktur vorgesehen sind.

Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB zum Bebauungsplan W 46 in Form einer öffentlichen Auslegung des Rahmenplans (Plan- und Textteil) erfolgte vom 30.09.2014 bis einschließlich 30.10.2014. Die frühzeitige Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte parallel hierzu schriftlich. Zusätzlich fand während der Auslegung eine Bürgerinformationsveranstaltung am 01.10.2014 statt, in der die Ziele und Zwecke der Planung vorgestellt wurden.

Da die vorgesehenen gewerblichen Nutzungen von den Vorgaben des Regionalplans bzw. des Regionalen FNP abweichen, stellte die Wissenschaftsstadt Darmstadt beim Regierungspräsidium einen Antrag auf Abweichung von den Zielen des Regionalplanes gem. § 8 Hessisches Landesplanungsgesetz (HLPG).

Aus Anlass der Antragstellung auf Zielabweichung für den Bereich der Kelley-Barracks wurde die Planung für den Trassenverlauf der Variante IIIA (Querspange) südlich des Darmstädter Hauptbahnhofs in Form von Linienvarianten durch das Büro Krebs und Kiefer Beratende Ingenieure für das Bauwesen GmbH, Darmstadt, aktualisiert. Dabei wurden die Rahmenbedingungen, die sich seit der Durchführung des Raumordnungsverfahrens zwischen 2002 und 2004 (neues Zielkonzept für die Neubaustrecke, aktualisierte Anforderungen an die Bahntrasse, Entwicklungsmöglichkeiten der Konversionsflächen, bauliche Entwicklungen im Trassenbereich und damit geänderte Entwurfparameter) geändert haben, berücksichtigt.

Als Ergebnis der Variantenprüfung wurde in der 7. Änderung des Flächennutzungsplans Teilbereich 7.1 zur erneuten Offenlage ein Korridor zwischen den Linienvarianten B und C1 dargestellt. Der zukünftige Verlauf der ICE-Trassenvariante liegt innerhalb dieses dargestellten Korridors. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung für den Bereich Konversion West – Kelley-Barracks / Nathan-Hale-Depot – ist bis zum Abschluss des Planfeststellungsverfahrens für die geplante Fernverkehrsstrecke entsprechend eine von Bebauung freizuhaltende Trasse festzusetzen.

Die Frage, ob es sich bei den kommunalen Planungsabsichten zur Gewerbeentwicklung mit entsprechender Erschließung um einen dem Trassenkorridor der Variante IIIA entgegenstehenden Raum- und Nutzungsanspruch handelt, wurde im Rahmen des Abweichungsverfahrens geklärt. Die gemäß Ziel Z5.1-3 des Regionalplans Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplans 2010 geplante Realisierung der Neubaustrecke Rhein/Main - Rhein/Neckar und die dazu gemäß Ziel Z5.1-10 im Bereich der Kelley-Barracks vorgesehene Fernverkehrsstrecke Planung macht eine Abweichungszulassung nicht erforderlich. Der Korridor ist somit regionalplanerisch abgestimmt.

Gemäß Beschluss der Regionalversammlung Südhessen vom 11.03.2016 und mit Bescheid vom 24.03.2016 durch das Regierungspräsidium Darmstadt wurde die Abweichung von Ziel Z3.4.2-4 und Z3.4.2-7 des Regionalplans Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplans 2010, also die Ausweisung einer gewerblichen Fläche auch im südlichen Teil des Geltungsbereichs der 7. Änderung, zugelassen.

Folgende Maßgabe in Bezug auf den zentrenrelevanten Einzelhandel ist Bestandteil des Abweichungsbescheides: Bei der weiteren, konkretisierenden Bauleitplanung im Bereich W 46 ist – abgesehen von dem im Bereich des Bebauungsplanes W 46.2 ausnahmsweise zulässigen Bio-Markt bis max. 800 m² Verkaufsfläche – zentrenrelevanter Einzelhandel auszuschließen. Mit dem Abweichungsbescheid liegt auch die raumordnerische Abstimmung mit dem Regierungspräsidium zur ausnahmsweisen Zulässigkeit des Alnatura-Supermarkts an dieser Stelle vor.

Am 15.12.2015 hat die Stadtverordnetenversammlung die Offenlage des Bebauungsplans W 46.2 - Kelley Barracks Südwest - (Baugrundstück Alnatura) beschlossen (MV 2015/0226), die auch vom 19.01.2016 bis 19.02.2016 erfolgte.

Stellungnahmen zur Offenlage machten Änderungen der Festsetzungen, insbesondere die Art der baulichen Nutzung betreffend, erforderlich. Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungs- und zentrenrelevantem Sortiment sind nur in einem begrenzten Bereich entlang der Eschollbrücker Straße ausnahmsweise zulässig, sofern die Verkaufsfläche von 800 m² nicht überschritten wird.

Der Bebauungsplanentwurf und die Begründung wurden entsprechend geändert und vom 15.03.2016 bis 15.04.2016 erneut offengelegt. Dabei wurde gemäß § 4a Abs. 3 BauGB bestimmt, dass Stellungnahmen nur zu den geänderten oder ergänzten Teilen des Bebauungsplanentwurfs abgegeben werden können. Hierauf wurde in der Bekanntmachung im Darmstädter Echo am 07.03.2016 hingewiesen. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden wurden gemäß § 4a Abs. 3 BauGB parallel erneut beteiligt.

Die 7. Änderung des Flächennutzungsplans für den Teilbereich 7.1 (Kelley-Barracks/Nathan-Hale-Depot) wurde im Parallelverfahren zum Bebauungsplanverfahren W 46.2 durchgeführt. Die Darstellung der durch den Geltungsbereich verlaufenden Trassenvariante für den ICE-Ausbau war in den Unterlagen der frühzeitigen Beteiligung und der 1. Offenlage gegenüber dem gültigen RPS/RegFNP 2010 unverändert. In der erneuten Offenlage wurde ein Korridor zwischen den Linienvarianten B und C1 dargestellt, indem zukünftig die ICE-Trasse verläuft.

Der Feststellungsbeschluss zur 7. Änderung des Flächennutzungsplans für den Teilbereich 7.1 wird voraussichtlich am 10.11.2016 in der Stadtverordnetenversammlung gefasst (Magistratsvorlage Nr. 2016/0391).

Zur Vorbereitung und Durchführung städtebaulicher Maßnahmen im Plangebiet des Bebauungsplans W 46.2 wurden zwischen der Wissenschaftsstadt Darmstadt und der Campus 360 GmbH sowie mit der Alnatura Stiftung städtebauliche Verträge gem. § 11 BauGB, abgeschlossen (s. Magistratsvorlage-Nr. 2016/0364), welchen die Stadtverordnetenversammlung am 29.09.2016 bereits zugestimmt hat. Darüber hinaus befindet sich ein Erschließungsvertrag bei dem Straßenverkehrs- und Tiefbauamt in Vorbereitung. Gegenstand der städtebaulichen Verträge ist insbesondere die Übernahme der Planungs-, Erschließungs- und Infrastrukturkosten.

Zu 1.:

In **Anlage 1** wurden die, im Rahmen der Beteiligungen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 und 2 BauGB sowie § 4a Abs. 3 BauGB eingegangenen Stellungnahmen zum Vorentwurf und den Entwürfen zum Bebauungsplan W 46.2 zusammengefasst und abschließend geprüft.

Zu 2.:

Die im Rahmen der Beteiligungen der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 und 2 BauGB sowie § 4a Abs. 3 BauGB eingegangenen Stellungnahmen zum Vorentwurf und den Entwürfen zum Bebauungsplan W 46.2 wurden in **Anlage 2 (datenschutzrel. Anlage)** zusammengefasst und abschließend geprüft.

Zu 3. und 4.:

Der Bebauungsplan W 46.2 – Kelley-Barracks Südwest – **(wird zu den Sitzungen aufgehängt/ausgelegt)** für das Gebiet im Südwesten der ehemaligen Kelley-Barracks an der Eschollbrücker Straße mit der Bergschneise im Westen, der Planstraße Süd im Norden und dem neuen Fuß- und Radweg im Osten ist mit seiner Begründung mit Umweltbericht **(Anlage 3)** sowie den im Plan enthaltenen Satzungen über die Gestaltung baulicher Anlagen und zur Schaffung von Anlagen zum Sammeln oder Verwenden von Niederschlagswasser gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung zu beschließen.

Der Bebauungsplan W 46.2 kann erst nach Genehmigung der Flächennutzungsplanänderung 7.1 durch das Regierungspräsidium und deren Bekanntmachung in Kraft gesetzt werden.

Den städtebaulichen Verträgen wurde bereits zugestimmt (Vorlage Nr. 2016/0364).

Dezernat III:

i.V.

Jochen Partsch
Oberbürgermeister