

Magistratsvorlage

Wissenschaftsstadt
Darmstadt



Eingang Magistrats- geschäftsstelle: 13.06.2016	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. 2016/0102 Magistratsbeschluss-Nr.
Produkt-Nr.: 5110020 Kostenstelle: 061-010-1000 Kostenträger: 5110-21		
Investitionsnummer: Sachkonto:		

Betreff: Bebauungsplan W 46.2 – Kelley-Barracks Südwest – (Erneute Offenlage zur Kenntnisnahme)

Vorlage vom: 10.06.2016

Beschlussvorschlag:

1. Die Information über den gegenüber der ersten Offenlage geänderten Bebauungsplanentwurf W 46.2 – Kelley-Barracks Südwest – mit der zugehörigen Begründung (**Anlage**) und den im Plan enthaltenen Satzungen über die Gestaltung baulicher Anlagen und zur Schaffung von Anlagen zum Sammeln und Verwenden von Niederschlagswasser wird zur Kenntnis genommen.
2. Von der aufgrund der Ermächtigung im Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 15.12.2015 (V.-Nr. 2015/0226) durchgeführten erneuten Offenlage des Entwurfs zum Bebauungsplan 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, mit der dazugehörigen Begründung und den im Plan enthaltenen Satzungen gemäß § 4a Abs. 3 BauGB und der erneuten Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 BauGB wird Kenntnis genommen.

Anlagen:	Anlage: Begründung zum Bebauungsplan W 46.2 Entwurf zum Bebauungsplan W 46.2 (wird zu den Sitzungen aufgehängt/ausgelegt)
-----------------	---

Datenschutzrelevante Anlage:	☐
-------------------------------------	--------------------------

Folgekosten:	☐ Ja ☒ Nein
---------------------	--

Beschluss des Magistrats vom

Begründung zur Magistratsvorlage 2016/0102 vom 10.06.2016:

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.

Unter Beschlusspunkt 6 der gleichen Vorlage wurde zur Planungsbeschleunigung aufgrund der wahlbedingten Sitzungspause von der Stadtverordnetenversammlung eine Ermächtigung an die Verwaltung erteilt, bei Erfordernis von Ergänzungen oder Veränderungen des ausgelegten Plans und dadurch bedingter erneuter Offenlage gem. § 4a Abs. 3 BauGB, dies in eigener Zuständigkeit durchzuführen.

Voraussetzung hierfür ist laut Beschluss, „dass sich durch die Änderungen keine erheblichen und/oder nachhaltigen Beeinträchtigungen für die betroffene Öffentlichkeit, die Umwelt oder sonstige Belange ergeben und dass die Stadtverordnetenversammlung umgehend mündlich oder schriftlich hierüber zu unterrichten ist. Dabei ist auch Aufschluss über die vorgenommenen Änderungen, deren Gründe und deren Auswirkungen zu geben“.

Im Rahmen des Bebauungsplans soll für die Fa. Alnatura ein Supernaturmarkt an der Eschollbrücker Straße ermöglicht werden. Generell ist jedoch aufgrund des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt kein Einzelhandel in Gewerbegebieten zulässig. Im Rahmen der Stellungnahmen zur Offenlage, insbesondere durch die Bauaufsicht, wurde jedoch offenbar, dass der gewünschte Supermarkt aufgrund der zunächst getroffenen Festsetzungen in der gewünschten Form nicht genehmigungsfähig wäre und die Festsetzung selbst u.U. einer rechtlichen Prüfung nicht standhält. Da die entsprechende Festsetzung die Art der baulichen Nutzung betrifft, sind die Grundzüge der Planung betroffen. Eine Änderung der Festsetzungen ohne erneute Offenlage ist somit unzulässig.

Zu 1. und 2.:

Es wurde daher von der Ermächtigung der Stadtverordnetenversammlung während der Kommunalwahlbedingten Sitzungspause Gebrauch gemacht. 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.

Alle eingegangenen Stellungnahmen werden der Stadtverordnetenversammlung im Rahmen des Satzungsbeschlusses noch vorgelegt.

Über die Änderungen des Bebauungsplanentwurfs und die erneute Offenlage wird nun hiermit gemäß dem Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 15.12.2015 informiert.

Als wesentlichste inhaltliche Änderung ist die räumlich begrenzte Zulässigkeit eines Supermarkts entlang der Eschollbrücker Straße, und nur dort, festzuhalten, die auch bisher so beabsichtigt war. Die zulässige Einzelhandelsnutzung wurde entsprechend dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Wissenschaftsstadt Darmstadt als ausnahmsweise zulässig festgesetzt. Danach ist Einzelhandel mit nahversorgungs- und zentrenrelevantem Sortiment nur mit einer Verkaufsfläche bis zu 800 m² und nur in einem abgegrenzten Bereich entlang der Eschollbrücker Straße zulässig.

Diese neue Festsetzung wurde vorab auch mit dem Regierungspräsidium abgestimmt und in einem Abweichungsantrag und späteren Abweichungsbescheid zur Verlegung der ICE-Trassenvariante behandelt. Der Abweichungsbescheid lag allerdings zum Zeitpunkt der 2. Offenlage noch nicht vor und konnte inhaltlich in Bezug auf die ICE-Trasse daher noch nicht berücksichtigt werden. Die Begründung zum Bebauungsplan W 46.2 wird zum

Satzungsbeschluss diesbezüglich angepasst. Zum Satzungsbeschluss erfolgt auch die abschließende Prüfung der Stellungnahmen zu den Beteiligungen der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange.

Gemäß Beschluss der Regionalversammlung Südhessen vom 11.03.2016 und mit Bescheid vom 24.03.2016 durch das Regierungspräsidium Darmstadt als obere Landesplanungsbehörde wird die Abweichung vom 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, mit folgender Maßgabe zugelassen: 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 RP zur ausnahmsweisen Zulässigkeit des Alnatura-Supermarkts an dieser Stelle vor.

Konkret zulässig wird dadurch ein Einzelhandelsbetrieb mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Kernsortimenten („Darmstädter Sortimentsliste“) und max. 800 m² Verkaufsfläche, der durch den Bebauungsplan räumlich verortet ist, in Ergänzung zu den weiteren vorgesehenen Gebäuden von Alnatura (Verwaltungsgebäude und Kindertagesstätte). Diese Festsetzung wurde intensiv mit dem Amt für Wirtschaft und Stadtentwicklung abgestimmt.

Des Weiteren erfolgte eine Konkretisierung der unzulässigen Nutzungen im Geltungsbereich, indem die Bordelle und bordellartige Betriebe ergänzt wurden, die nach aktueller Rechtsprechung nicht zu den Vergnügungsstätten gehören.

In weiteren geringfügigen Änderungen wurden die im Rahmen der 1. Offenlage eingegangenen Stellungnahmen berücksichtigt. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde entsprechend angepasst, der Umweltbericht blieb unverändert.

Diese geringfügigen Änderungen, die die Ziele des Bebauungsplans nicht ändern sondern klarstellen, sowie weitere redaktionelle Plankorrekturen wurden in den Unterlagen zur erneuten Offenlage (Bebauungsplanentwurf und Begründung) kenntlich gemacht (**gelb hinterlegt**). Der Umweltbericht wurde nicht geändert.

Die für die Aufstellung des Bebauungsplans ebenfalls erforderliche Änderung des Flächennutzungsplans (Teilbereich 7.1) wurde bezüglich der ICE-Freihaltetrasse aufgrund des Abweichungsbescheids des Regierungspräsidiums überarbeitet und befindet sich in Form des Beschlusses zur 2. Offenlage derzeit im Geschäftsgang (MV 2016/0183, vorauss. Beschluss 14.06.2016). Dieser Beschluss ist ebenfalls Voraussetzung für eine Baugenehmigung für Alnatura.

Die Dezernentin III:

Cornelia Zuschke
Stadträtin

Vorab werden übersandt:

- 9 Exemplare des Bebauungsplanentwurfs W 46.2 für die Fraktionen der Stadtverordnetenversammlung

Darmstadt, 10.06.2016
61.2 zim Nst. 2603