

Magistratsvorlage

Wissenschaftsstadt
Darmstadt



Eingang Magistrats- geschäftsstelle: 28.06.2016	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. 2016/0266 Magistratsbeschluss-Nr.
Produkt-Nr.: 511020 Kostenstelle: 061-010-1000 Kostenträger: 5110-21		
Investitionsnummer: Sachkonto:		

Betreff: Vorhabenbezogener Bebauungsplan W 60 - Berliner Allee / Haardtring - (Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung)

Vorlage vom: 27.06.2016

Beschlussvorschlag:

1. Dem mit den städtischen Ämtern abgestimmten Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) **(Anlage 1)**, dem vorliegenden Vorentwurf zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan W 60 – Berliner Allee / Haardtring – **(wird zu den Sitzungen aufgehängt/ausgelegt)** und den allgemeinen Zielen und Zwecken der Planung **(Anlage 2)** wird zugestimmt. Sie sind der frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB und der Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB zugrunde zu legen.
2. Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erfolgt bei der Stadtbauverwaltung - Stadtplanungsamt - auf die Dauer eines Monats durch Auslegung der unter Punkt 1. genannten Planungsunterlagen zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan W 60 – Berliner Allee / Haardtring -. Während dieser Zeit ist Gelegenheit zur Äußerung und

Erörterung gegeben.

Die frühzeitige Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB erfolgt parallel hierzu schriftlich.

Anlagen:	Anlage 1: Vorhaben- und Erschließungsplan zum Bebauungsplan W 60 Anlage 2: Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung zum Bebauungsplan W 60 Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplan W 60 (wird zu den Sitzungen aufgehängt/ausgelegt)
-----------------	--

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

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

Beschluss des Magistrats vom	
-------------------------------------	--

Begründung zur Magistratsvorlage 2016/266 vom 27.06.2016:

Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplanes W 60 - Berliner Allee / Haardtring - wird die planungsrechtliche Voraussetzung für eine Neubebauung des ehemaligen Prinovis-Geländes geschaffen. Der Vorhabenträger beabsichtigt eine Bebauung mit vorwiegend Wohnnutzung und gewerblicher Nutzung, die das Wohnen nicht wesentlich stört. Geplant ist die Errichtung von 130 Wohneinheiten (2-4 Zi-Whg.) sowie 45 Wohnappartements. Des Weiteren ist ein großflächiger Einzelhandelsmarkt mit nahversorgungsrelevantem Sortiment geplant.

Für das Plangebiet existiert kein rechtskräftiger Bebauungsplan, jedoch liegt es im Geltungsbereich eines Fluchtlinienplans (Nr. 265) aus dem Jahre 1959. Dieser wird in dem Teilbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans W 60 durch diesen ersetzt.

Um die Entwicklung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans W 60 aus dem Flächennutzungsplan (FNP) zu gewährleisten, ist eine Änderung des FNP's erforderlich. Diese Änderung erfolgt im „Parallelverfahren“ gem. § 8 Abs. 3 BauGB (siehe Magistratsvorlage Nr. 2016/267).

Das Grundstück im Westen von Darmstadt war – dem Namen Verlegerviertel entsprechend – mit einer ehemaligen Druckereihalle und dazugehörigen Gebäudeteilen mit Büros nahezu komplett überbaut. Nach Aufgabe des Standorts, zuletzt genutzt durch Prinovis, stand die Halle leer, bis sie im Jahre 2015 abgerissen wurde. Seitdem liegt das Grundstück brach und wurde für eine künftige Entwicklung des Grundstücks baureif gemacht.

Aufgrund der vorherigen, nahezu kompletten Versiegelung durch die flächenintensive Druckereinutzung, befinden sich nur sehr wenige Grünflächen bzw. Bäume und Gehölze auf dem Grundstück. Die vorhandenen Grünstrukturen befinden sich ausschließlich entlang der äußeren Grundstücksgrenzen, an den Straßen Berliner Allee und Haardtring. Das übrige Grundstück wurde vollständig geräumt und stellt sich derzeit als Brachfläche dar.

Das städtebauliche Konzept für das „Berliner Carree“ sieht ein rechtwinkliges Gebäudeensemble bestehend aus vier Baukörpern vor, mit einer öffentlichen Wegeverbindung von Norden nach Süden, einem Grünzug entlang der nördlichen Grundstücksgrenze und begrünte Gärten und Vorbereichen der Wohngebäude. Der größte Teil des Baugrundstücks ist durch eine Tiefgarage unterbaut.

Das westliche Gebäude mit einer Nord-Süd-Ausrichtung dient vorwiegend dem Wohnen in den Obergeschossen. Im Erdgeschoss ist ein großflächiger Einzelhandelsmarkt mit nahversorgungsrelevantem Sortiment geplant. Dieser Einzelhandelsmarkt dient der Nahversorgung des zunehmend durch Wohnen geprägten Gebietes, er ist städtebaulich in dem Wohnsiedlungsbereich integriert (nach Realisierung der Planung) und ist fußläufig für möglichst viele Menschen erreichbar. Negative städtebauliche Auswirkungen sind auf die zentralen Versorgungsbereiche und wohnortnahen Versorgungsstrukturen nicht zu erwarten. Der Standort des Einzelhandelsmarktes entspricht dem Nahversorgungskonzept für die Wissenschaftsstadt Darmstadt, welches am 14.06.2016 (Magistratsvorlage-Nr. 2016/0111) von der Stadtverordnetenversammlung beschlossen wurde und eine Ergänzung zum Einzelhandels- und Zentrenkonzept darstellt.

Für das nördliche Gebäude hat der Vorhabenträger im Vorfeld auf den aufzustellenden Bebauungsplan W 60 einen Bauantrag gestellt. Da sich das Gebäude in Art und Maß der baulichen Nutzung in das vorhandene Gewerbegebiet einfügt, wurde auf Grundlage des § 34 BauGB die Genehmigung erteilt. Es wurden nur gewerbliche Nutzungen wie Geschäfts- und

Büronutzungen, Läden zur Versorgung des Gebietes und Service-Appartements, als hotelartige Nutzung, genehmigt.

Zu 1.:

Grundlage und Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist gemäß § 12 Abs. 1 BauGB ein mit der Gemeinde abgestimmter Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP). Der vorliegende VEP (**Anlage 1**), Stand Mai 2016, wurde mit den betroffenen städtischen Ämtern abgestimmt. Er stellt detailliert das Vorhaben und die Erschließung zeichnerisch dar und wird durch die Vorhabenbeschreibung ergänzt.

Auf Grundlage des Vorhaben- und Erschließungsplans wurden die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung (**Anlage 2**) und der Vorentwurf zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan W 60 - Berliner Allee / Haardtring – (**wird zu den Sitzungen aufgehängt/ausgelegt**) erarbeitet. Diese Unterlagen können nach dem Beschluss des Magistrats für das weitere Verfahren verwendet werden. Der Vorentwurf wird zu den Sitzungen aufgehängt und ist als Datei in PARLIS enthalten.

Zu 3.:

Das BauGB schreibt in § 3 Abs. 1 zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung vor, die Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung frühzeitig zu unterrichten und allgemein Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung zu geben. Dazu erfolgt eine einmonatige öffentliche Auslegung der unter Ziffer 1 genannten Unterlagen beim Stadtplanungsamt, mit der zugleich den Bürgern die Möglichkeit gegeben wird, ihre Stellungnahmen im Stadtplanungsamt vorzubringen und zu erörtern. Dies wird ortsüblich bekannt gemacht.

Parallel dazu werden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB schriftlich über die Planung informiert. Nach Ablauf dieser frühzeitigen Beteiligung werden die eingegangenen Stellungnahmen geprüft und ggf. in der weiteren Planung berücksichtigt.

Die Dezernentin III:

Cornelia Zuschke
Stadträtin

Vorab werden übersandt:

- 9 Exemplare des Vorentwurfs zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan W 60 für die Fraktionen der Stadtverordnetenversammlung

Darmstadt, den 27.06.2016
61.2 ha Nst. 2112