

Magistratsvorlage

Wissenschaftsstadt
Darmstadt



Eingang Magistrats- geschäftsstelle: 15.11.2017	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. 2017/0389 Magistratsbeschluss-Nr.
Produkt-Nr.: 511020 Kostenstelle: 061-010-1000 Kostenträger: 5110-21 Investitionsnummer: Sachkonto:		

**Betreff: Vorhabenbezogener Bebauungsplan W 60 - Berliner Allee / Haardtring -
(Aufstellungs- und Offenlagebeschluss)**

Vorlage vom: 02.11.2017

Beschlussvorschlag:

Aufstellungsbeschluss

1. Dem gemeinsamen Antrag der Cityraum GmbH & Co.KG und der BC GbR zur Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens wird zugestimmt.

Für das Gebiet der ehemaligen Prinovis Druckerei, Gemarkung Darmstadt, Flur 17 mit den Flurstücken Nr. 64/316, 64/317, 64/318, 64/319, 64/320, 64/321 und 64/322 tlw., ist ein vorhabenbezogener Bebauungsplan im Sinne des § 12 BauGB aufzustellen, um eine Entwicklung mit Büro- und vorwiegend Wohnnutzung sowie eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes zur Nahversorgung zu ermöglichen.

Offenlagebeschluss

2. Zum offen gelegten Vorentwurf, den allgemeinen Zielen und Zwecken der Planung und dem Vorhaben- und Erschließungsplan zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan W 60 gingen im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB die in Anlage 1 zusammengefassten Stellungnahmen ein. Der vorläufigen Prüfung der Stellungnahmen **(Anlage 1)** wird zugestimmt.

Im Rahmen der frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB gingen zum Vorentwurf, den allgemeinen Zielen und Zwecken der Planung und dem Vorhaben- und Erschließungsplan zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan W 60 keine Stellungnahmen ein.
3. Dem gegenüber der frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit und der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange geänderten Vorhaben- und Erschließungsplan zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan W 60 **(Anlage 2)** wird zugestimmt.
Der Vorhaben- und Erschließungsplan ist der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB zugrunde zu legen.
4. Dem vorliegenden Entwurf zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan W 60 **(s. Datei, Plan wird zu den Sitzungen aufgehängt)**, der dazugehörigen Begründung mit Umweltbericht **(Anlage 3)** und der im Plan enthaltenen Satzung über die Gestaltung baulicher Anlagen wird zugestimmt. Sie sind der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB zugrunde zu legen.
5. Der vorliegende Entwurf zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan W 60 - Berliner Allee / Haardtring - für das Gebiet der ehemaligen Prinovis Druckerei, Gemarkung Darmstadt, Flur 17, mit den Flurstücken Nr. 64/316, 64/317, 64/318, 64/319, 64/320, 64/321 und 64/322 tlw., ist mit seiner Begründung und der im Plan enthaltenen Satzung über die Gestaltung baulicher Anlagen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen und gem. § 4a Abs. 4 BauGB in das Internet einzustellen.
Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gem. § 4 Abs. 2 BauGB parallel zu beteiligen.

Anlagen:	Anlage 1: Vorläufige Prüfung der Stellungnahmen der TÖB Anlage 2: Vorhaben- und Erschließungsplan zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan W 60 Anlage 3: Begründung mit Umweltbericht zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan W 60 Entwurf zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan W 60 (wird zu den Sitzungen aufgehängt)
-----------------	--

Datenschutzrelevante Anlage: ☐

Folgekosten: ☐ Ja ☒ Nein

Beschluss des Magistrats vom

Begründung zur Magistratsvorlage 2017/0389 vom 02.11.2017:

Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan W 60 - Berliner Allee / Haardtring - wird die planungsrechtliche Voraussetzung für eine Entwicklung des ehemaligen Prinovis-Geländes geschaffen. Der Vorhabenträger beabsichtigt eine Bebauungsstruktur mit Büro- und vorwiegend Wohnnutzung sowie einem großflächigen Einzelhandelsmarkt mit nahversorgungsrelevantem Sortiment zu realisieren.

Das städtebauliche Konzept, welches der frühzeitigen Beteiligung zugrunde lag, wurde aufgrund immissionsschutzrechtlicher Anforderungen in seinem südlichen Teilbereich geändert. Das nun vorliegende Bebauungskonzept „Berliner Carree“ (siehe Anlage 2: Vorhaben- und Erschließungsplan) sieht ein Gebäudeensemble vor, bestehend aus einer nördlichen und westlichen Riegelbebauung mit Wohn- und Gewerbenutzung sowie Wohnzeilen, die kammartig zur südlichen Grundstücksgrenze an einer „gläsernen“ Lärmschutzwand ausgerichtet sind. Der vorhandene Grünzug entlang des Haardtrings wird im Bebauungsplan gesichert. Er sorgt mit den begrünten Freiflächen zwischen den Wohnzeilen für eine gute Durchgrünung des Gebietes. Der größte Teil des Baugrundstücks ist durch eine Tiefgarage unterbaut, die jedoch mit einem entsprechenden Substrataufbau begrünt wird.

Das westliche Gebäude mit einer Nord-Süd-Ausrichtung dient in den Obergeschossen ausschließlich der Unterbringung von Wohnflächen, die mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung errichtet werden. Im Erdgeschoss befindet sich ein großflächiger Einzelhandelsmarkt mit nahversorgungsrelevantem Sortiment. Dieser Einzelhandelsbetrieb soll die Versorgung der im Umfeld lebenden Bevölkerung sichern und ist städtebaulich in den Wohnsiedlungsbereich integriert (nach Realisierung der Planung). 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 in Ergänzung zum Einzelhandels- und Zentrenkonzept am 14.06.2016 (V-Nr. 2016/0111) von der Stadtverordnetenversammlung beschlossen wurde.

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 ersetzt.

Um die Entwicklung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans W 60 aus dem Flächennutzungsplan (FNP) zu gewährleisten, ist eine Änderung des Flächennutzungsplans erforderlich. Diese Änderung (10. Flächennutzungsplanänderung, Teilbereich 10.1) erfolgt im „Parallelverfahren“ gem. § 8 Abs. 3 BauGB.

Zu 1.:

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans W 60 - Berliner Allee / Haardtring - umfasst die Grundstücke in der Gemarkung Darmstadt, Flur 17, mit den Flurstücken Nr. 64/316, 64/317, 64/318, 64/319, 64/320, 64/321 und 64/322 tlw. und weist eine Fläche von insgesamt 15.140 m² auf.



Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans W 60

(ohne Maßstab)

Zu 2.:

In **Anlage 1** wurden die im Rahmen der frühzeitigen Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TÖB) gemäß § 4 Abs. 1 BauGB eingegangenen Stellungnahmen zum Vorhaben- und Erschließungsplan, Vorentwurf und den allgemeinen Zielen und Zwecken der Planung zum Bebauungsplan W 60 zusammengefasst und entsprechend geprüft.

Es handelt sich dabei um eine vorläufige Abwägungstabelle, die nach der Offenlage fortgeschrieben wird. Über die Abwägung wird im Rahmen des Satzungsbeschlusses gemeinsam mit den zur Offenlage eingehenden Stellungnahmen endgültig entschieden.

Von Seiten der Öffentlichkeit gingen im Rahmen der frühzeitigen Unterrichtung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB zum Vorentwurf und zu den allgemeinen Zielen und Zwecken der Planung zum Bebauungsplan W 60 keine Stellungnahmen ein.

Zu 3.:

Aufgrund der Stellungnahmen zur frühzeitigen Beteiligung seitens der TÖB haben sich Planänderungen ergeben. Das Vorhaben wurde insbesondere im Süden aufgrund der Lärmimmissionen der Hochschule Darmstadt umgeplant.

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 2**) wurde mit den betroffenen städtischen Ämtern abgestimmt. Er stellt detailliert das Vorhaben und die Erschließung zeichnerisch dar und wird durch die Vorhabenbeschreibung ergänzt.

Zu 4. und 5.:

Auf Grundlage des Vorhaben- und Erschließungsplans wurde der Entwurf zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan W 60 - Berliner Allee / Haardtring – (**wird zu den Sitzungen aufgehängt/ausgelegt**) und die Begründung mit Umweltbericht (**Anlage 3**) überarbeitet.

Nach Beschluss der Stadtverordnetenversammlung erfolgt die öffentliche Bekanntmachung im Darmstädter Echo zur öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanentwurfs und der zugehörigen Begründung sowie den wesentlichen umweltbezogenen Stellungnahmen gem. § 3 Abs. 2 BauGB und der gleichzeitigen Einstellung in das Internet gem. § 4a Abs. 4 BauGB.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden werden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB parallel beteiligt.

Die Dezernentin III:

Dr. Barbara Boczek
Stadträtin

Vorab werden übersandt:

- 9 Exemplare des Entwurfs zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan W 60 für die Fraktionen der Stadtverordnetenversammlung
- Akten z. Hd. des Berichterstatters

Darmstadt, den 02.11.2017
III/61.2 ha Nst. 2112