

Magistratsvorlage

Wissenschaftsstadt
Darmstadt



Eingang Magistrats- geschäftsstelle: 15.03.2017	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 ☒ ☐	☐ OBW bei abschl. Beschlussfassung Magistrat
Verteiler:	Ja Nein Internetfähig ☒ ☐	Vorlage-Nr. 2017/0080 Magistratsbeschluss-Nr.
Produkt-Nr.: 51020 Kostenstelle: 061-010-1000 Kostenträger: 5110-21		
Investitionsnummer: Sachkonto:		

**Betreff: Vorhabenbezogener Bebauungsplan W 61 – Nördlicher Haardtring/Berliner Allee -
(Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung)**

Vorlage vom: 08.03.2017

Beschlussvorschlag:

1. Den allgemeinen Zielen und Zwecken der Planung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan W 61 – Nördlicher Haardtring/Berliner Allee - und der Darstellung des Vorhabens **(Anlage)** wird zugestimmt.
2. Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erfolgt in Form einer öffentlichen Auslegung der unter Ziffer 1 genannten Unterlage bei der Stadtbauverwaltung - Stadtplanungsamt - für die Dauer eines Monats. Die Auslegung der Planungsunterlagen zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung ist ortsüblich bekannt zu machen. Die frühzeitige Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB erfolgt parallel hierzu schriftlich.

Anlagen:	Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan W 61
-----------------	---

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

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

Beschluss des Magistrats vom

Begründung zur Magistratsvorlage 2017/0080 vom 08.03.2017:

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan W 61 hat die Wiedernutzbarmachung des ehemals gewerblich genutzten Areals der Nahrungsmittelwerke W. Engel GmbH und der Stolze GmbH zum Ziel. Durch Neustrukturierung soll das Gebiet vorrangig einer Wohnnutzung zugeführt werden.

Das Vorhabengebiet befindet sich im Stadtteil Darmstadt West, im Norden des „Verlegerviertels“ und wurde zuletzt gewerblich genutzt durch die Nahrungsmittelwerke W. Engel GmbH und die Stolze GmbH. Das Gebiet grenzt im Norden an das Grundstück der Mercedes-Benz Niederlassung Darmstadt und der Freien Montessori-Schule Darmstadt, im Osten an die Berliner Allee, im Süden an den Haardtring und im Westen an den Pfalzweg östlich der Bahnstrecke.

Das städtebauliche Konzept nimmt die orthogonale Baustruktur der umgebenden Bebauung auf und erzeugt durch Zeilen- und Punktbaukörper eine aufgelockerte Gliederung der Baugrundstücke mit differenzierten Freiräumen. Der größte Teil der Baugrundstücke ist durch eine begrünte Tiefgarage unterbaut, so dass die Grundstücksfreiflächen für die privaten und die gemeinschaftlichen Nutzungen zur Verfügung stehen und einen Teil der Qualität dieses Wohnquartiers ausmachen. Die Wohnungsgrößen variieren zwischen 1-5 Zimmer-Wohnungen, wobei 1-2 Zimmer-Wohnungen den größten Anteil haben. Insgesamt ist eine große Bandbreite an Wohnungstypologien realisierbar. Es sind 663 Wohneinheiten geplant. Aufgrund der zentralen und verkehrstechnisch gut angebundenen Lage wird ein Bedarf an Mikro-Apartments gesehen, so dass ca. die Hälfte der Wohneinheiten als Mikro-Apartments entstehen soll.

Aufgrund des hohen Bedarfs an Sozialwohnungen in Darmstadt soll im Vorhabengebiet geförderter Wohnungsbau mit einem Anteil von 25 % der Bruttogeschossfläche gesichert werden. Dies wird im Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan W 61 vertraglich gesichert. Der Entwurf zum Durchführungsvertrag wird im weiteren Verfahren bearbeitet und zur Offenlage den städtischen Gremien vorgelegt.

Das Gebiet ist erheblich durch Verkehrslärm (Bahntrasse und Straßenverkehr) und durch gewerbliche Immissionen belastet. Die Schallimmissionen wurden gutachterlich bewertet. Die Ergebnisse werden bei der Anordnung der Baukörper berücksichtigt und es werden entsprechende passive Schallschutzmaßnahmen getroffen. Im Westen zur Bahnlinie sowie im Norden zum Mercedes-Benz Gelände entstehen Wohngebäude in geschlossener Zeilenbauweise (fünf bis sieben Geschosse). Die Bestandsgebäude im Osten an der Berliner Allee bleiben erhalten und werden durch einen Neubau ergänzt. So werden zum einen klare städtebauliche Raumkanten gesetzt sowie das Vorhabengebiet zu den emittierenden Nachbarnutzungen im Westen, Norden und Osten abgeschirmt. Richtung Süden öffnet sich das Gebiet zum Haardtring und dem geplanten Berliner Carree.

Um die Entwicklung des Bebauungsplans W 61 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. 2017/0082).

Zu 1.:

Auf Grundlage des städtebaulichen Konzeptes wurden die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung (**Anlage**) erarbeitet. Diese Planunterlage kann nach dem Beschluss des Magistrats für das weitere Verfahren verwendet werden.

Zu 2.:

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.

Der Dezernent III:

Dr. Barbara Boczek
Stadträtin

Darmstadt, den 08.03.2017
61.2 ha Nst. 2112