

Magistratsvorlage

Wissenschaftsstadt
Darmstadt



Eingang Magistrats- geschäftsstelle: 30.08.2017	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. 2017/0292 Magistratsbeschluss-Nr.
Produkt-Nr.: 511020 Kostenstelle: 061-010-1000 Kostenträger: 5110-21 Investitionsnummer: Sachkonto:		

Betreff: Bebauungsplan W 6.4 – Östlich des Ingelheimer Gartens - (Aufstellungs- und Offenlagebeschluss)

Vorlage vom: 18.08.2017

Beschlussvorschlag:

Aufstellungsbeschluss:

1. Für das Gebiet des ehemaligen EAD-Geländes im Stadtteil Bessungen nördlich des denkmalgeschützten Ensembles (ehem. Artillerie-Kaserne) zwischen Niersteiner Straße, Ingelheimer Straße, Groß-Gerauer Weg und Kattreinstraße, ist ein Bebauungsplan W 6.4 (siehe Abbildung Ziff. 1), zur teilweisen Änderung des Bebauungsplans W 6 – Niersteiner Straße –, aufzustellen.
Ziel der Planaufstellung ist die Wiedernutzbarmachung für Wohnzwecke des ehemaligen Betriebsgeländes des Eigenbetriebs für kommunale Aufgaben und Dienstleistungen (EAD).

Offenlagebeschluss:

2. Zu den allgemeinen Zielen und Zwecken des Bebauungsplans W 6.4 – Östlich des Ingelheimer Gartens – 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.
Die Stellungnahmen und deren vorläufige Prüfung werden zur Kenntnis genommen.

3. Im Rahmen der frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB gingen zu den allgemeinen Zielen und Zwecken des Bebauungsplans W 6.4 die in **Anlage 2 (datenschutzrelevante Anlage)** zusammengefassten Stellungnahmen ein.
Die Stellungnahmen und deren vorläufige Prüfung werden zur Kenntnis genommen.
4. Dem vorliegenden Entwurf zum Bebauungsplan W 6.4 – Östlich des Ingelheimer Gartens – (**wird zu den Sitzungen ausgehängt/ausgelegt**), der dazugehörigen Begründung mit Umweltbericht (**Anlage 3**) und der im Plan enthaltenen Satzung über die Gestaltung baulicher Anlagen wird zugestimmt.
5. Der Entwurf zum Bebauungsplan W 6.4 – Östlich des Ingelheimer Gartens – ist mit der dazugehörigen Begründung und der im Plan enthaltenen Satzung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen und gem. § 4a Abs. 4 BauGB Einstellung in das Internet einzustellen.
Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 2 BauGB parallel zu beteiligen.

*Es handelt sich bei den **Anlagen 1 und 2** um vorläufige Abwägungstabellen, die nach der Offenlage fortgeschrieben werden. Über die Abwägung wird im Rahmen des Satzungsbeschlusses gemeinsam mit den zur Offenlage eingehenden Stellungnahmen endgültig entschieden.*

Anlagen:	Anlage 1: Vorläufige Prüfung der Stellungnahmen der TÖB Anlage 2: Vorläufige Prüfung der Stellungnahmen der Öffentlichkeit (datenschutzrel. Anlage) Anlage 3: Begründung zum Bebauungsplanentwurf W 6.4 Bebauungsplanentwurf W 6.4 (wird zu den Sitzungen aufgehängt/ausgelegt)
-----------------	---

Datenschutzrelevante Anlage:	☒
-------------------------------------	-------------------------------------

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

Beschluss des Magistrats vom

Begründung zur Magistratsvorlage 2017/0292 vom 18.08.2017:

Nach der Flächenaufgabe und Beendigung der Nutzung durch den EAD (Eigenbetrieb für kommunale Aufgaben und Dienstleistungen) ist es Ziel, diese Flächen einer Wohnnutzung zuzuführen. Es soll ein qualitativ hochwertiges Wohnquartier entwickelt werden, das insbesondere unter energetischen und ökologischen Kriterien beispielhafte Lösungen aufzeigt. Mit dem Bebauungsplan W 6.4 - Östlich des Ingelheimer Gartens - sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen hierfür geschaffen werden.

Die betroffene Liegenschaft befand sich im Eigentum der Wissenschaftsstadt Darmstadt. Um eine qualitativ hochwertige Bebauung zu erzielen, wurde im Vorfeld des Grundstücksverkaufs ein konkurrierendes Verfahren durchgeführt. Fünf potentielle Käufer erarbeiteten Bebauungskonzepte, welche dann von einer Bewertungskommission beurteilt wurden, die dann eine Empfehlung für ein zukünftiges Bebauungskonzept aussprach. Die Auswahl des Käufers bzw. des damit verknüpften baulichen Konzeptes erfolgte in Abstimmung zwischen den beteiligten Dezernaten und fiel auf die BPD Immobilienentwicklung GmbH. Im Rahmen des Grundstückskaufvertrages vom 21. Juli 2016 wurden die wesentlichen städtebaulichen Vorgaben gesichert, sowie die Verpflichtung, insgesamt 15 % der auf dem Kaufgrundstück zu errichtenden Wohneinheiten als Sozialwohnungen vorzusehen.

Auf Grundlage des städtebaulichen Konzeptes, einer aufgelockerten Wohnbebauung mit mehrgeschossigen Quer- und Längsriegeln, ruhigem und begrüntem Innenbereich mit unterschiedlichen Freiraumqualitäten und einem breiten Angebot an kleinen und großen Wohnungen, wurde der Vorentwurf des Bebauungsplans erarbeitet.

Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB zum Bebauungsplan W 6.4 – Östlich des Ingelheimer Gartens – erfolgte in Form einer öffentlichen Auslegung der Ziele und Zwecke der Planung und eines Vorentwurfs zum Bebauungsplan in der Zeit vom 20.03.2017 bis einschließlich 20.04.2017. Die frühzeitige Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte parallel hierzu schriftlich.

Um die Entwicklung des Bebauungsplans W 6.4 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. 2017/0049). Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB zur 12. Flächennutzungsplan-änderung erfolgte parallel zum Bebauungsplan W 6.4 im gleichen Zeitraum.

Zu 1.:

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans W 6.4 - Östlich des Ingelheimer Gartens - umfasst die Flurstücke Gemarkung Darmstadt Flur 18, Flurstück Nr. 233/3 tlw. (nördliche Teilfläche des ehemaligen EAD-Geländes bis zum denkmalgeschützten Ensemble), Nr. 234/3 (Lagerplatz), Nr. 234/4 (Anwesen Niersteiner Str. 2) sowie die Teilflächen der Straßengrundstücke Ingelheimer Straße (Flurstück Nr. 294/4 tlw.), Groß-Gerauer-Weg (Flurstück Nr. 279/2 tlw.), Kattreinstraße (Flurstücke Nr. 270 tlw. und 271 tlw.) und Niersteiner Straße (291/9 tlw. und 292 tlw.). Die das Plangebiet begrenzenden Straßen sind jeweils bis zu ihrer Mitte Bestandteil des Geltungsbereichs des Bebauungsplans. Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 25.697 m² (**siehe Abb. nachfolgend**).

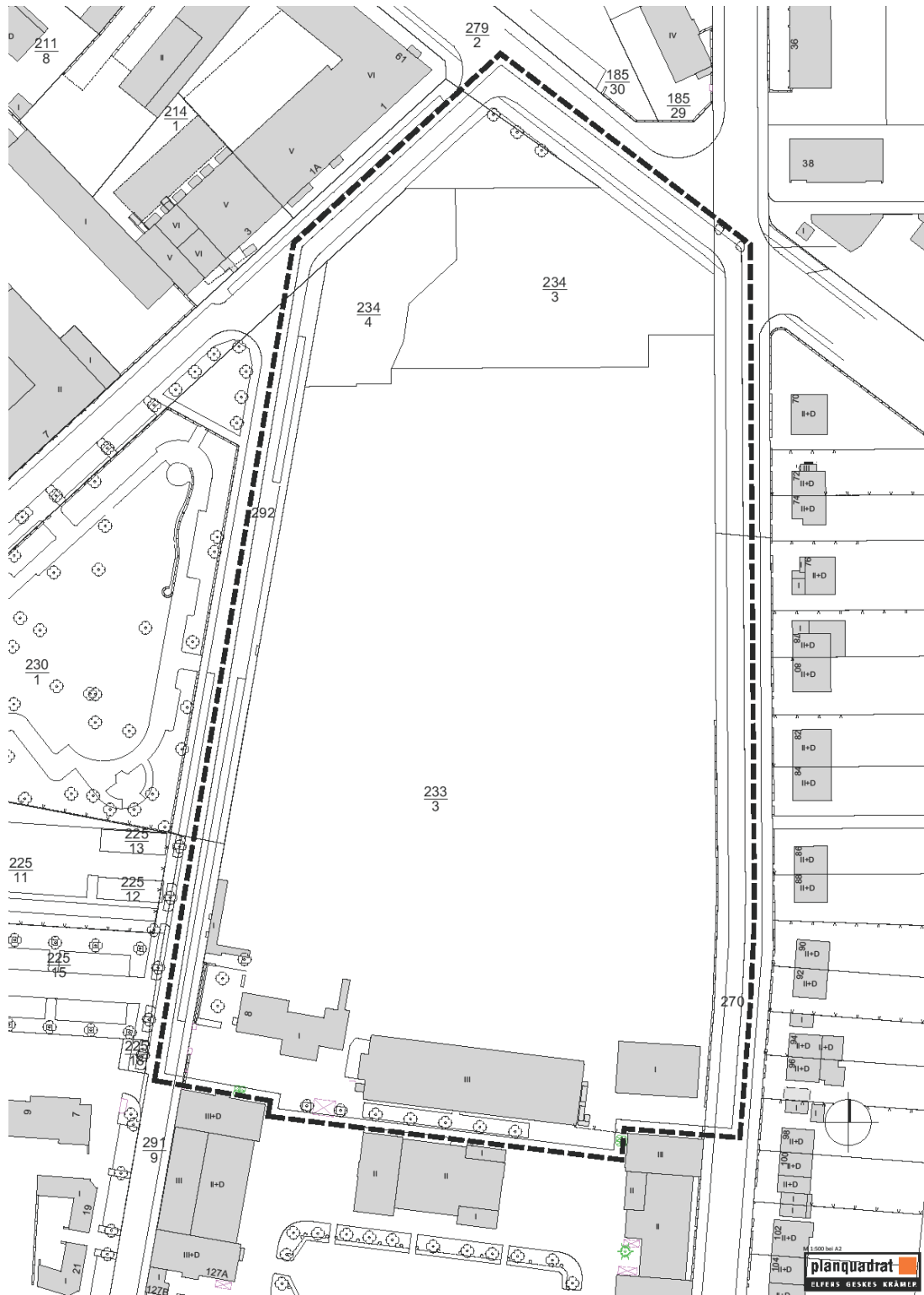


Abb.: Geltungsbereich des Bebauungsplans W 6.4 – Östlich des Ingelheimer Gartens –
(ohne Maßstab)

Das Plangebiet liegt vollständig im Geltungsbereich des Bebauungsplans W 6 – Niersteiner Straße – aus dem Jahr 1971. Der westliche Teilbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans W 6 wurde durch den Bebauungsplan W 6.2 (rechtskräftig seit 27.08.1985) bereits überplant. Der neu aufzustellende Bebauungsplan W 6.4 überplant den östlichen Teilbereich des Bebauungsplans W 6 (mit Ausnahme der Kasernengebäude), der hier ein Sondergebiet mit Gemeinbedarfsfläche für Verwaltung festsetzt. Die damals geplante Bebauung entspricht nicht mehr den aktuellen städtebaulichen Zielen und ist im Bereich des technischen Stadthauses aufgrund des Denkmalschutzes nicht mehr durchführbar. Damit ist eine Planverwirklichung

des Bebauungsplans W 6 in dem östlichen Teilgebiet nicht mehr realisierbar. Der Bebauungsplan W 6 wird somit funktionslos. Er ist in einem separaten Verfahren aufzuheben.

Zu 2.:

In **Anlage 1** wurden die im Rahmen der frühzeitigen Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB eingegangenen Stellungnahmen zum Vorentwurf und zu den allgemeinen Zielen und Zwecken der Planung zum Bebauungsplan W 6.4 – Östlich des Ingelheimer Gartens – zusammengefasst und entsprechend geprüft.

Zu 3.:

Im Rahmen der frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB zum Vorentwurf und zu den allgemeinen Zielen und Zwecken der Planung zum Bebauungsplan W 6.4 – Östlich des Ingelheimer Gartens – gingen die in **Anlage 2 (datenschutzrelevante Anlage)** zusammengefassten und entsprechend geprüften Stellungnahmen ein.

Es handelt sich bei den **Anlagen 1 und 2** um vorläufige Abwägungstabellen, die nach der Offenlage fortgeschrieben werden. Über die Abwägung wird im Rahmen des Satzungsbeschlusses gemeinsam mit den zur Offenlage eingehenden Stellungnahmen endgültig entschieden.

Zu 4. und 5.:

Der Entwurf zum Bebauungsplan W 6.4 – Östlich des Ingelheimer Gartens – (**wird zu den Sitzungen aufgehängt/ausgelegt**) und die dazugehörige Begründung mit Umweltbericht (**Anlage 3**) wurden erarbeitet.

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 Bebauungsplanentwurfs für die Fraktionen der Stadtverordnetenversammlung
- Akten z. Hd. des Berichterstatters

Darmstadt, den 18.08.2017
III/61.2 ha Nst. 2112