

Magistratsvorlage

Wissenschaftsstadt
Darmstadt



Eingang Magistrats- geschäftsstelle: 07.11.2017	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. 2017/0382 Magistratsbeschluss-Nr.
Produkt-Nr.: 511020 Kostenstelle: 061-010-1000 Kostenträger: 5110-21 Investitionsnummer: Sachkonto:		

**Betreff: Bebauungsplan A 17.2.1 - Ostseite Frankfurter Straße/Maulbeerallee -
(Satzungsbeschluss)**

Vorlage vom: 26.10.2017

Beschlussvorschlag:

1. Zu den Zielen und Zwecken der Planung sowie zum Entwurf des Bebauungsplans A 17.2.1 – Ostseite Frankfurter Straße/Maulbeerallee – gingen im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 und 2 BauGB die in Anlage 1 zusammengefassten Stellungnahmen ein. Über die eingegangenen Stellungnahmen wird im Sinne der jeweiligen Prüfung (**Anlage 1**) abschließend entschieden.
2. Zu den Zielen und Zwecken der Planung sowie zum Entwurf des Bebauungsplans A 17.2.1 – Ostseite Frankfurter Straße/Maulbeerallee – gingen im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 und 2 BauGB die in Anlage 2 zusammengefassten Stellungnahmen ein. Über die eingegangenen Stellungnahmen wird im Sinne der jeweiligen Prüfung (**Anlage 2, datenschutzrelevante Anlage**) abschließend entschieden.

3. Dem vorliegenden Bebauungsplan A 17.2.1 – Ostseite Frankfurter Straße/Maulbeerallee – **(Anlage 4, wird zu den Sitzungen aufgehängt/ausgelegt)** und der dazugehörigen Begründung mit Umweltbericht **(Anlage 3)** sowie den im Plan enthaltenen Satzungen über die Gestaltung baulicher Anlagen und zur Schaffung von Anlagen zum Sammeln oder Verwenden von Niederschlagswasser wird zugestimmt.
4. Der Bebauungsplan A 17.2.1 – Ostseite Frankfurter Straße/Maulbeerallee – für das Gebiet zwischen der Frankfurter Straße, dem Schreiberweg, der Maulbeerallee und der sogenannten Kleinen Frankfurter Straße und ihrer Verlängerung wird mit seiner Begründung sowie den im Plan enthaltenen Satzungen über die Gestaltung baulicher Anlagen und zur Schaffung von Anlagen zum Sammeln oder Verwenden von Niederschlagswasser zur Satzung beschlossen. Zu diesem Satzungsbeschluss gehört ein städtebaulicher Vertrag, der in der Hauptsache die Kostenübernahme des Bebauungsplans regelt **(Anlage 5)** und ebenfalls beschlossen wird.

Anlagen:	Anlage 1 Abwägung TÖB Anlage 2 Abwägung Öffentlichkeit Anlage 3 Begründung und Umweltbericht Anlage 4 Bebauungsplan (wird zu den Sitzungen aufgehängt / ausgelegt) Anlage 5 Städtebaulicher Vertrag
-----------------	---

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

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

Beschluss des Magistrats vom

Begründung zur Magistratsvorlage 2017/0382 vom 27.10.2017

Die Stadtverordnetenversammlung hat am 10.04.2014 einen Aufstellungsbeschluss zur Einleitung des Bebauungsplanverfahrens A 17.2 – Ostseite Frankfurter Straße/Maulbeerallee – für das Gebiet zwischen Frankfurter Straße, Frankfurter Landstraße, Südgrenze des Baugebiets Arheilgen Südost, Schreberweg und Am Nordbahnhof gefasst, mit der Zielsetzung eine städtebaulich anspruchsvolle Entwicklung der Ostseite der Frankfurter Straße unter Einbeziehung der Entwicklungsabsichten der Merck KGaA (Sitz der globalen Unternehmenszentrale) zu sichern. Dieser Aufstellungsbeschluss wurde am 22.04.2014 im Darmstädter Echo öffentlich bekannt gemacht.

Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB zum Bebauungsplan A 17.2 erfolgte in Form einer öffentlichen Auslegung des Rahmenplans (Plan- und Textteil) vom 08.09.2015 bis einschließlich 08.10.2015 und einer Bürgerinformationsveranstaltung am 15.09.2015. Die frühzeitige Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte parallel hierzu schriftlich.

Am 11.05.2017 (V.-Nr. 2017/0109) hat die Stadtverordnetenversammlung die Änderung des Aufstellungsbeschlusses (Geltungsbereichsänderung) beschlossen. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans A 17.2 hat sich geringfügig geändert. Die westliche Grenze des Geltungsbereichs wurde auf die Fahrbahnmittellinie der Frankfurter Straße verschoben. Außerdem wurde für die weitere Bearbeitung des verbindlichen Bauleitplanverfahrens der Geltungsbereich des A 17.2 in drei Teilbereiche (A 17.2.1, A 17.2.2 und A 17.2.3) unterteilt.

Des Weiteren hat die Stadtverordnetenversammlung am 11.05.2017 beschlossen, den Entwurf des Bebauungsplans A 17.2.1 mit der dazugehörigen Begründung mit Umweltbericht und den wesentlichen bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen. Nach Bekanntmachung am 16.05.2017 im Darmstädter Echo fand die öffentliche Auslegung in der Zeit vom 26.05.2017 bis einschließlich 26.06.2017 statt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden nach § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 15.05.2017 beteiligt.

Ein abgestimmter städtebaulicher Vertrag zwischen der Wissenschaftsstadt Darmstadt und der Merck KGaA soll u.a. die Übernahme der mit dem Bebauungsplan verbundenen Kosten durch die Merck KGaA regeln (**Anlage 5**).

Entsprechend den Festsetzungen des derzeit rechtskräftigen Bebauungsplans A 17 wird das Plangebiet des Bebauungsplans A 17.2.1 vor allem geprägt durch den Firmenparkplatz der Merck KGaA mit rund 2500 Stellplätzen. Der östliche Teil des Plangebiets ist mit einem hohen Grünflächenanteil landschaftlich geprägt. Die Flächen dienen der Naherholung. Hier ist unter anderem eine Sportanlage der Merck KGaA untergebracht.

Planerische Grundlage des Bebauungsplans ist der Rahmenplan von HENN Architekten, der neben der Wissenschaftsstadt Darmstadt und den beteiligten Fachämtern unter anderem in einem Bürgergespräch und der lokalen Presse sowie im Gestaltungsbeirat der Wissenschaftsstadt Darmstadt vorgestellt und diskutiert wurde. Das Konzept sieht eine Erweiterung und Neuorganisation der Betriebsflächen über die Frankfurter Straße hinaus vor und soll der Firma ermöglichen, flexibel auf zukünftige Entwicklungen reagieren zu können. Die Entwicklung wird schrittweise über einen längeren Zeitraum erfolgen. Im Plangebiet sollen weder Industrie noch störendes Gewerbe angesiedelt werden. Es soll ein Schwerpunkt für Dienstleistung in Form von Bürogebäuden entstehen. Hieraus ergibt sich die Möglichkeit, die Ostseite der Frankfurter Straße stadträumlich neu zu definieren und in ihrer Bedeutung aufzuwerten.

Zu 1:

In **Anlage 1** wurden die im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 und 2 BauGB zu den Zielen und Zwecken der Planung sowie zum Entwurf des Bebauungsplans A 17.2.1 – Ostseite Frankfurter Straße/Maulbeerallee – eingegangenen Stellungnahmen zusammengefasst und abschließend geprüft.

Zu 2:

Im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs.1 und 2 BauGB im Bebauungsplanverfahren zum Bebauungsplan A 17.2.1 – Ostseite Frankfurter Straße/Maulbeerallee – gingen die in **Anlage 2 (datenschutzrel. Anlage)** zusammengefassten und abschließend geprüften Stellungnahmen ein.

Zu 3 und 4:

Der in **Anlage 5** beigefügte städtebauliche Vertrag enthält in der Hauptsache Regelungen zur Übernahme der mit dem Bebauungsplan verbundenen sowie als Folge des Bebauungsplans entstehenden Kosten (Planungsleistungen, Gutachten, etc.).

Der Bebauungsplan A 17.2.1 – Ostseite Frankfurter Straße/Maulbeerallee – für das Gebiet zwischen der Frankfurter Straße, dem Schreberweg, der Maulbeerallee und der sogenannten Kleinen Frankfurter Straße und ihre Verlängerung ist mit seiner Begründung und Umweltbericht sowie den im Plan enthaltenen Satzungen über die Gestaltung baulicher Anlagen und zur Schaffung von Anlagen zum Sammeln oder Verwenden von Niederschlagswasser gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung zu beschließen. Er wird anschließend durch ortsübliche Bekanntmachung in Kraft gesetzt.

Die Dezernentin III:

Dr. Barbara Boczek
Stadträtin

Vorab werden übersandt:

- 9 Exemplare des Bebauungsplans (Teil 1 und 2) für die Fraktionen der Stadtverordnetenversammlung
- Akten z. Hd. des Berichtstatters

Darmstadt, 19.10.2015
61.2 se Nst. 3650
61.1 cp Nst. 2609