

Magistratsvorlage

Wissenschaftsstadt
Darmstadt



Eingang Magistrats- geschäftsstelle: 01.03.2017	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 ☒ ☐	Grünflächenamt ☐ OBW bei abschl. Beschlussfassung Magistrat
Verteiler:	Ja Nein Internetfähig ☒ ☐	Vorlage-Nr. 2017/0063 Magistratsbeschluss-Nr.
Produkt-Nr.: 51020 Kostenstelle: 061-010-1000 Kostenträger: 5110-21 Investitionsnummer: Sachkonto:		

Betreff: Bebauungsplan W 6.4 – Östlich des Ingelheimer Gartens - (Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung)

Vorlage vom: 24.02.2017

Beschlussvorschlag:

1. Dem vorliegenden Vorentwurf zum Bebauungsplan W 6.4 – Östlich des Ingelheimer Gartens – **(wird zu den Sitzungen aufgehängt/ausgelegt)** und den allgemeinen Zielen und Zwecken der Planung **(Anlage 1)** 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 - für die Dauer eines Monats durch Auslegung der unter Ziffer 1 genannten Planungsunterlagen zum Bebauungsplan W 6.4. 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:	Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung und Umweltbericht zum Bebauungsplan W 6 Vorentwurf des Bebauungsplans W 6.4 (wird zu den Sitzungen aufgehängt/ ausgelegt)
-----------------	--

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

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

Beschluss des Magistrats vom

Begründung zur Magistratsvorlage vom 24.02.2017

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.

Das Plangebiet liegt vollständig im Geltungsbereich des Bebauungsplans W 6 – Niersteiner Straße –. Dieser besitzt Rechtskraft seit 29.01.1971. Der westliche Teilbereich des Bebauungsplans W 6 wurde durch den Bebauungsplan W 6.2 (rechtskräftig seit 27.08.1985) bereits überplant. Der neu aufzustellenden Bebauungsplan W 6.4 – Östlich des Ingelheimer Gartens – überplant den östlichen Teilbereich, mit Ausnahme der Kasernengebäude. Der Bebauungsplan W 6 aus dem Jahre 1971 weist im östlichen Teilbereich ein Sondergebiet mit Gemeinbedarfsfläche für Verwaltung aus, wobei die damals geplante Bebauung den aktuellen städtebaulichen Zielen nicht mehr entspricht und aufgrund des Denkmalschutzes im Bereich des technischen Stadthauses nicht mehr durchführbar ist. 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.

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 betroffene Liegenschaft befand sich im Eigentum der Stadt Darmstadt. Um eine qualitativ hochwertige Bebauung zu erzielen, wurde im Vorfeld des Grundstücksverkaufs ein konkurrierendes Verfahren durchgeführt, bei dem fünf potentielle Käufer Bauungskonzepte erarbeiteten, welche dann von einer Bewertungskommission beurteilt wurden und die eine Empfehlung für ein zukünftiges Bauungskonzept 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 (s. hierzu auch nächster Absatz). Das ausgewählte Konzept ist die Grundlage für den Vorentwurf des Bebauungsplans W 6.4 - Östlich des Ingelheimer Gartens -.

Das städtebauliche Konzept für das Plangebiet sieht eine aufgelockerte Wohnbebauung mit mehrgeschossigen Quer- und Längsriegeln vor, die einen ruhigen und begrünten Innenbereich mit unterschiedlichen Freiraumqualitäten schaffen. Der Innenbereich mit privaten und gemeinschaftlichen Freiflächen wird durch interne Wege für die Anwohner erlebbar. Mehrere Wegeverbindungen von Osten nach Westen erlauben der Allgemeinheit eine Durchquerung des Quartiers. 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 erheblichen Teil der Qualität dieses Wohnquartiers ausmachen. Um gleichzeitig ein gemischtes Quartier für unterschiedliche Bevölkerungsgruppen wie insbesondere auch Familien zu schaffen, soll ein breites Angebot an kleinen und großen Wohnungen entstehen. In Darmstadt besteht auch ein hoher Bedarf an Sozialwohnungen, sodass ein vertraglich festgesetzter Anteil von Sozialwohnungen an der gesamten Zahl der Wohnungen realisiert wird. Die BPD Immobilienentwicklung GmbH hat sich mit Grundstückskaufvertrag vom 21. Juli 2016 verpflichtet insgesamt 15 % der auf dem Kaufgrundstück zu errichtenden Wohneinheiten als Sozialwohnungen vorzusehen.

Zu 1.:

Auf Grundlage des städtebaulichen Konzeptes wurden die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung (**Anlage**) und der Vorentwurf zum Bebauungsplan W 6.4 –Östlich des Ingelheimer Gartens – (**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 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:

i.V.

Jochen Partsch
Oberbürgermeister

Vorab werden übersandt:

9 Exemplare des Vorentwurfs zum Bebauungsplan W 6.4 für die Fraktionen der Stadtverordnetenversammlung

Darmstadt, den 24.02.2017
61.2 ha Nst. 2112