

Magistratsvorlage

Wissenschaftsstadt
Darmstadt



Eingang Magistrats- geschäftsstelle: 10.04.2017	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. 2017/0109 Magistratsbeschluss-Nr.
Produkt-Nr.: 511020 Kostenstelle: 061-010-1000 Kostenträger: 5110-21 Investitionsnummer: Sachkonto:		

Betreff: Bebauungsplan A 17.2 – Ostseite Frankfurter Straße/Maulbeerallee – (Änderung des Aufstellungsbeschlusses und Bebauungsplan A 17.2.1 (Offenlagebeschluss))

Vorlage vom: 04.04.2017

Beschlussvorschlag:

Änderung des Aufstellungsbeschlusses:

1. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans A 17.2 – Ostseite Frankfurter Straße/Maulbeerallee – wird gegenüber dem Aufstellungsbeschluss vom 10.04.2014 geändert. Die westliche Grenze des Geltungsbereichs wird auf die Fahrbahnmitte der Frankfurter Straße (**siehe Abb. 1**) verschoben. Des Weiteren wird der Geltungsbereich des Bebauungsplans A 17.2 in drei Teilbereiche (**siehe Abb. 2**) aufgeteilt, um der unterschiedlichen Entwicklung des Gebietes Rechnung zu tragen. Die inhaltliche Zielsetzung des Bebauungsplans A 17.2 – Ostseite Frankfurter Straße/Maulbeerallee – bleibt für die drei Teilbereiche unverändert. Für den Bebauungsplan A 17.2.1 – Ostseite Frankfurter Straße/Maulbeerallee – wird das Bauleitplanverfahren zuerst weitergeführt.

Offenlagebeschluss:

2. Zu den allgemeinen Zielen und Zwecken des Bebauungsplans A 17.2 – Ostseite Frankfurter Straße/Maulbeerallee – 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 Prüfung werden zur Kenntnis genommen. Sie stellen eine vorläufige Abwägungstabelle für den Planbereich des Bebauungsplans A 17.2.1 dar. Die endgültige Abwägung erfolgt im Rahmen des Satzungsbeschlusses.
3. Im Rahmen der frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB gingen zu den allgemeinen Zielen und Zwecken des Bebauungsplans A 17.2 die in **Anlage 2 (datenschutzrelevante Anlage)** zusammengefassten Stellungnahmen ein. Die Stellungnahmen und deren Prüfung werden zur Kenntnis genommen. Sie stellen eine vorläufige Abwägungstabelle für den Planbereich des Bebauungsplans A 17.2.1 dar. Die endgültige Abwägung erfolgt im Rahmen des Satzungsbeschlusses.
4. Dem vorliegenden Entwurf zum Bebauungsplan A 17.2.1 – Ostseite Frankfurter Straße/Maulbeerallee – (**wird zu den Sitzungen ausgehängt/ausgelegt**), der dazugehörigen Begründung mit Umweltbericht (**Anlage 3**) und den im Plan enthaltenen Satzungen über die Gestaltung baulicher Anlagen sowie zur Schaffung von Anlagen zum Sammeln oder Verwenden von Niederschlagswasser wird zugestimmt.
5. Der Entwurf zum Bebauungsplan A 17.2.1 – Ostseite Frankfurter Straße/Maulbeerallee – ist mit der dazugehörigen Begründung und den im Plan enthaltenen Satzungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 2 BauGB parallel zu beteiligen.

Anlagen: Anlage 1 A 17.2.1 Abwägung TÖB
 Anlage 2 A 17.2.1 Abwägung Öffentlichkeit
 Anlage 3 A 17.2.1 Begründung mit Umweltber.
 Anlage 4 A 17.2.1 Plan

Datenschutzrelevante Anlage: ☒

Folgekosten: ☐ Ja ☒ Nein

Beschluss des Magistrats vom

Begründung zur Magistratsvorlage 2017/0109 vom 04.04.2017:

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, Schreiberweg 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. Die frühzeitige Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte parallel hierzu schriftlich.

Für die weitere Bearbeitung des verbindlichen Bauleitplanverfahrens wird der Geltungsbereich des A 17.2 in drei Teilbereiche unterteilt. Der Bebauungsplan A 17.2.1 wird zuerst weitergeführt. Die beiden anderen Teilbereiche werden unter Berücksichtigung der Entwicklungsabsichten der Merck KGaA zu einem späteren Zeitpunkt folgen.

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 mit rund 2500 Stellplätzen der Merck KGaA genutzt wird. 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 vorliegenden Entwicklungskonzeptes 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.:

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans A 17.2 – Ostseite Frankfurter Straße/Maulbeerallee – wird gegenüber dem Aufstellungsbeschluss vom 10.04.2014 geändert. Die westliche Grenze des Geltungsbereichs wird auf die Fahrbahnmitte der Frankfurter Straße (**siehe Abb. 1**) verschoben. Damit wird ein schmaler Streifen westlich der Fahrbahnmitte der Frankfurter Straße aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplans genommen. Im Bebauungsplan A 17 wurde an dieser Stelle eine öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt. Tatsächlich wird diese Fläche aber teilweise als Baufläche genutzt. Im neu aufzustellenden Bebauungsplan ist daher die Festsetzung einer öffentlichen Verkehrsfläche nicht möglich. Alternative Festsetzungen eignen sich nicht, da die Fläche zu schmal ist für eine geordnete städtebauliche Entwicklung. Der Bebauungsplan A 17 aus dem Jahr 1978 bleibt in diesem Bereich rechtswirksam. Etwaige bauliche Veränderungen entlang der Frankfurter Straße können, wie gehabt, durch Befreiungen vom Bebauungsplan A 17 gemäß § 31 Abs. 2 BauGB genehmigt werden.

Des Weiteren wird der ursprüngliche Geltungsbereich des Bebauungsplans A 17.2 – Ostseite Frankfurter Straße/Maulbeerallee – gemäß Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 10.04.2014 (**siehe Abb. 1**) in drei Teilbereiche geteilt. Somit wird der zeitlich

unterschiedlichen Konkretisierung und Realisierung der planerischen Zielsetzungen Rechnung getragen (**siehe Abb. 2**).

Da bisher nur für den mittleren Teilbereich A 17.2.1 der Bedarf der Firma Merck definiert ist, wird dieser Teilbereich zuerst weitergeführt.



Abb. 1:
Geltungsbereich des Bebauungsplans A 17.2 – Ostseite Frankfurter Straße/Maulbeerallee –

(ohne Maßstab)

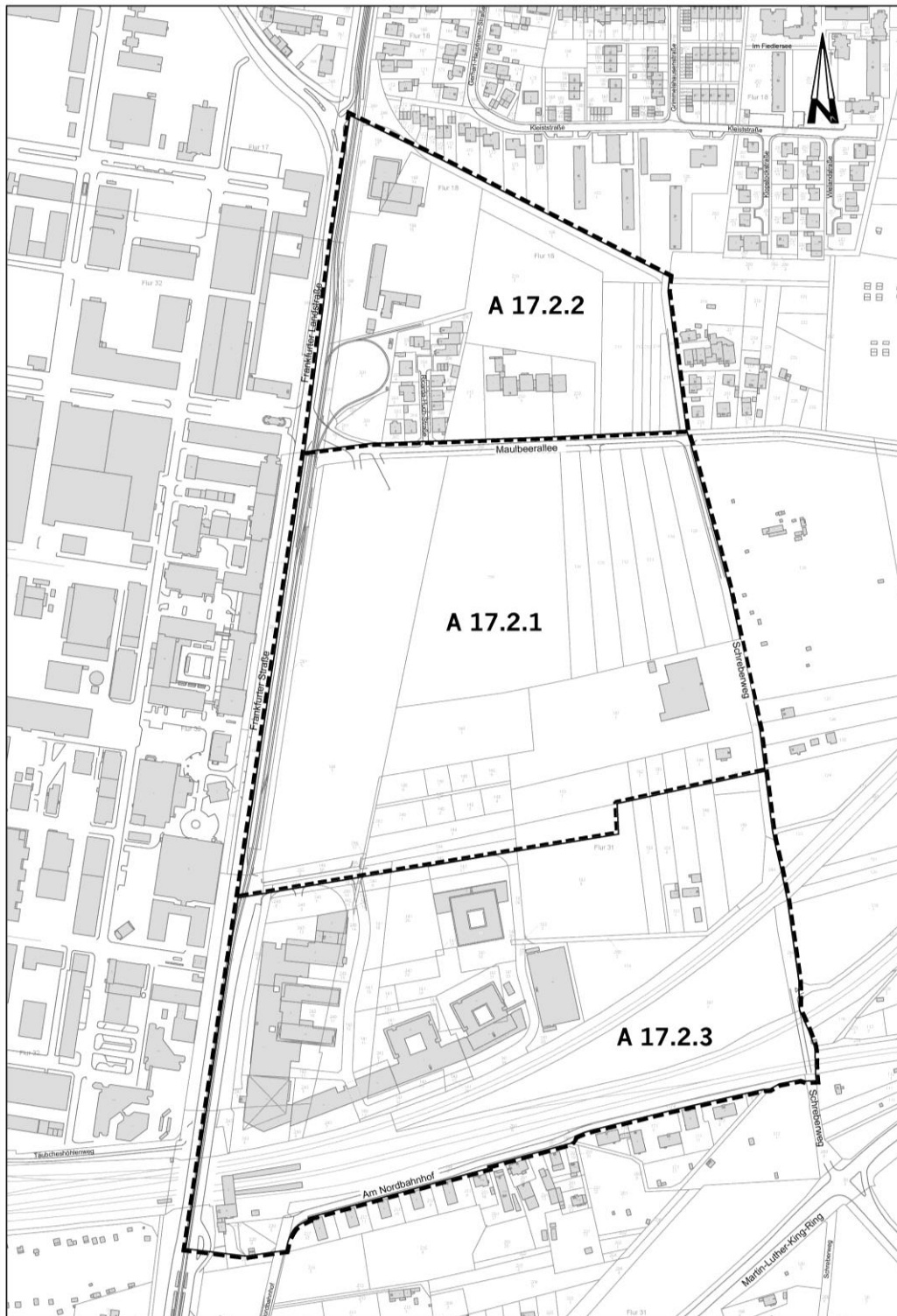


Abb. 2:
Zukünftiger Geltungsbereich der Bebauungspläne A 17.2.1, A 17.2.2 und A 17.2.3
(ohne Maßstab)

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 A 17.2 – Ostseite Frankfurter Straße/Maulbeerallee – 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 A 17.2 – Ostseite Frankfurter Straße/Maulbeerallee – 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 A 17.2.1 – Ostseite Frankfurter Straße/Maulbeerallee – **(wird zu den Sitzungen aufgehängt/ausgelegt)** und die dazugehörige Begründung mit Umweltbericht **(Anlage 3)** wurden erarbeitet.

Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs A 17.2.1 und der zugehörigen Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erfolgt nach vorheriger öffentlicher Bekanntmachung im Darmstädter Echo.

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

Darmstadt, den 04.04.2017
III/61.2 se Nst. 3650