

Magistratsvorlage

Wissenschaftsstadt
Darmstadt



Eingang Magistrats- geschäftsstelle: 16.05.2018	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. 2018/0146 Magistratsbeschluss-Nr.
Produkt-Nr.: 511020 Kostenstelle: 061-010-1000 Kostenträger: 5110-21 Investitionsnummer: Sachkonto:		

Betreff: Bebauungsplan W 54 – Verlegerviertel – (Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung)

Vorlage vom: 07.05.2018

Beschlussvorschlag:

1. Dem Vorentwurf zum Bebauungsplan W 54 (**Anlage 4, wird zu den Sitzungen aufgehängt/ausgelegt**) für das Gebiet zwischen Berliner Allee, Holzhofallee, Albert-Schweitzer-Anlage, Havelstraße, den Westgrenzen der Bebauung westlich des Birkenweges und der Rheinstraße mit den textlichen Festsetzungen (**Anlage 1**) und der Begründung (Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung) (**Anlage 2**) sowie dem Entwurf des Umweltberichts (**Anlage 3**) 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 durch Auslegung der unter Punkt 1 genannten Unterlagen für die Dauer eines Monats beim Stadtplanungsamt mit gleichzeitiger Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung. Die frühzeitige Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB erfolgt parallel hierzu schriftlich.

Anlagen:	Anlage 1: Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplanvorentwurf W 54 Anlage 2: Begründung zum Bebauungsplanvorentwurf W 54 Anlage 3: Umweltbericht mit Anhängen zum Bebauungsplanvorentwurf W 54 Anlage 4: Bebauungsplanvorentwurf W 54(wird zu den Sitzungen aufgehängt/ausgelegt)
-----------------	--

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

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

Beschluss des Magistrats vom

Begründung zur Magistratsvorlage 2018/0146 vom 07.05.2018

Dem Verlegerviertel kommt innerhalb der Stadtstruktur Darmstadts stadtgeschichtlich und stadtgestalterisch eine besondere Bedeutung zu. Es befindet sich am westlichen Rand der Kernstadt zwischen der Rheinstraße im Norden, der Albert-Schweitzer-Anlage im Osten, der Holzhofallee im Süden und der Berliner Allee im Westen.

Hier entwickelte die Stadt Darmstadt ab 1947, durch aktive Standortpolitik mit Hilfe der Wiederaufbau GmbH unter der Leitung des Architekten Kurt Jahn, einen der ersten Gewerbeparks Westdeutschlands, in dem sich bis in die 1960er Jahre vor allem Verlage und Druckereien niederließen („rauchlose Industrie“).

In einigen Teilbereichen des Verlegerviertels hat sich in den letzten Jahren, dem Investitionsdruck folgend, der Charakter des Gebietes wesentlich verändert, so dass von der ursprünglichen städtebaulichen Anlage immer weniger zu spüren ist.

Das Verlegerviertel ist heute durch Gewerbe- und Wohnnutzungen als Mischgebiet sowie auf den Flächen der Hochschule Darmstadt als Sondergebiet geprägt. Das Gebiet befindet sich im unbeplanten Innenbereich. Es gibt keinen Bebauungsplan, das heißt alle Bauvorhaben oder Nutzungsänderungen sind nach § 34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile) zu beurteilen.

In den letzten Jahren wurden im Plangebiet einige Bauprojekte errichtet. Vor allem wurden Wohnungen für Studenten mit einer hohen Grundstücksausnutzung sowie einer stark verdichteten Bauweise errichtet.

Die stadtplanerische Zielsetzung ist es, bei diesen und den zukünftigen Bauprojekten die bauliche Dichte und Ausnutzung in einem städtebaulich angemessenen Maß zu entwickeln und langfristig in diesem Bereich unter Beibehaltung eines ausgewogenen

Mischungsverhältnisses, weitere hochwertige Gewerbe-, und Wohnnutzungen anzusiedeln.

Bauliche Nachverdichtungspotentiale sollen dafür in einer städtebaulich geordneten Entwicklung festgelegt werden, um den teilweise geschwungenen Verlauf und den parkartigen Charakter der grünen Vorgartenflächen sowie die gebietstypische orthogonale Geometrie der Baugruppen zueinander und zur Grundstücksgrenze zu erhalten.

Durch die Stärkung der Eigenverantwortung und der Ausstattung mit Geldmitteln für die Hochschulen und Universitäten lastet auf dem Sondergebiet der Hochschule Darmstadt ebenfalls ein Investitionsdruck. Das angestrebte städtebauliche Entwicklungsziel für dieses Sondergebiet ist eine baulich geordnete Weiterentwicklung der bestehenden Baugruppen, Grünflächen, Freiflächen und Flächen für den ruhenden Verkehr.

Um die stadtplanerische Zielsetzung planungsrechtlich zu sichern, ist die Aufstellung des Bebauungsplanes W 45 „Verlegerviertel“ notwendig.

Aus der Zielsetzung, im Plangebiet ein ausgewogenes Mischungsverhältnis und weitere hochwertige Gewerbe- und Wohnnutzungen anzusiedeln, soll das Gebiet - mit Ausnahme der Flächen der Hochschule Darmstadt - als urbanes Gebiet nach § 6a BauNVO ausgewiesen werden. Mit der Einführung des neuen Baugebietstyps „Urbanes Gebiet“ ist die Intention verbunden, eine dichte, urbane Bebauung und gemischte Nutzungen zu ermöglichen. Grundstücke sollen dadurch dichter bebaut werden als bisher, untergenutzte Flächen besser ausgenutzt, schneller Wohnraum geschaffen und die flexible Mischung der Nutzungen gegenüber dem reinen Wohngebiet, dem allgemeinen Wohngebiet und dem Mischgebiet erleichtert werden.

Die Stadtverordnetenversammlung hat am 10.04.2014 einen Aufstellungsbeschluss zur Einleitung des Bebauungsplanverfahrens W 54 gefasst, mit der Zielsetzung die bauliche Dichte und Ausnutzung auf ein städtebaulich angemessenes Maß zu beschränken. Dieser Aufstellungsbeschluss wurde am 23.05.2012 im Darmstädter Echo öffentlich bekannt gemacht.

Zu 1.:

Zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange ist ein Vorentwurf zum Bebauungsplan W 54 erstellt worden (**Anlage 4**), mit zunächst abgetrennten textlichen Festsetzungen (**Anlage 1**), sowie den allgemeinen Ziele und Zwecken der Planung (Begründung nach § 2a BauGB) (**Anlage 2**) als Grundlage dieses Verfahrensschrittes. Darüber hinaus liegt ein Umweltbericht mit Stand 2014 vor, der ebenfalls zur Information beigelegt ist (**Anlage 3**) und mit ausgelegt werden soll. Dieser Umweltbericht ist zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange noch nicht erforderlich, sondern muss gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erst zur Offenlage des bebauungsplans, also dem nächsten Verfahrensschritt, vorliegen. Da aber der hier beigelegte Entwurf bereits vorhanden ist, soll er in die Auslegung einbezogen werden, um den zu Beteiligten ggf. Hinweise für ihre Stellungnahmen zu geben. Der Umweltbericht wird dann zum nächsten Verfahrensschritt (Offenlage des Bebauungsplanentwurfs) auch aufgrund der eingehenden Stellungnahmen inhaltlich wie auch formal (geänderte Gliederungsvorschriften durch BauGB-Änderung Mai 2017) aktualisiert und überarbeitet. Er dient in der hier vorliegenden Fassung (**Anlage 3**) insoweit nur als „Anhaltspunkt“.

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.

Die Dezernentin III:

Dr. Barbara Boczek
Stadträtin

Darmstadt, den 07.05.2018
III/61.1 ca Nst. 2111
III/61.2 zim Nst. 2603