

Magistratsvorlage

Wissenschaftsstadt
Darmstadt



Eingang Magistrats- geschäftsstelle: 17.04.2018	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 ☒ ☐	Grünflächenamt ☐ OBW bei abschl. Beschlussfassung Magistrat
Verteiler:	Ja Nein Internetfähig ☒ ☐	Vorlage-Nr. 2018/0117 Magistratsbeschluss-Nr.
Produkt-Nr.: 511020 Kostenstelle: 061-010-1000 Kostenträger: 5110-21 Investitionsnummer: Sachkonto:		

Betreff: Vorhabenbezogener Bebauungsplan W 61 – Nördlicher Haardtring/Berliner Allee – (Aufstellungs- und Offenlagebeschluss)

Vorlage vom: 12.04.2018

Beschlussvorschlag:

Aufstellungsbeschluss

1. Dem Antrag der Projektgesellschaft Haardtring GbR zur Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens wird zugestimmt.

Für die Grundstücke der ehemaligen Nahrungsmittelwerke W. Engel GmbH und der Stolze GmbH, zwischen Berliner Allee, Haardtring, Pfalzweg und den Grundstücken der Mercedes-Benz Niederlassung Darmstadt sowie der Freien Montessori-Schule Darmstadt, ist ein vorhabenbezogener Bebauungsplan im Sinne des § 12 BauGB aufzustellen, um durch eine Neustrukturierung das Gebiet vorrangig einer Wohnnutzung zuführen zu können.

Offenlagebeschluss

2. Zu den allgemeinen Zielen und Zwecken der Planung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan W 61 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. Der vorläufigen Prüfung der Stellungnahmen (**Anlage 1**) wird zugestimmt.
3. Dem vorliegenden Vorhaben- und Erschließungsplan (**Anlage 2**) zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan W 61 wird zugestimmt.
Der Vorhaben- und Erschließungsplan ist der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB zugrunde zu legen.
4. Dem vorliegenden Entwurf zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan W 61 – Nördlicher Haardtring / Berliner Allee – (**Anlage 4, Plan wird zu den Sitzungen aufgehängt**), der dazugehörigen Begründung mit Umweltbericht (**Anlage 3**) und der im Plan enthaltenen Satzung über die Gestaltung baulicher Anlagen wird zugestimmt.
Sie sind ebenfalls der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB zugrunde zu legen.
5. Der vorliegende Entwurf zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan W 61 – Nördlicher Haardtring / Berliner Allee – für das Gebiet der ehemaligen Nahrungsmittelwerke W. Engel GmbH und der Stolze GmbH zwischen Berliner Allee, Haardtring, Pfalzweg und den Grundstücken der Mercedes-Benz Niederlassung Darmstadt sowie der Freien Montessori-Schule Darmstadt, ist mit seiner Begründung und der im Plan enthaltenen Satzung über die Gestaltung baulicher Anlagen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen und gem. § 4a Abs. 4 BauGB in das Internet einzustellen.
Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gem. § 4 Abs. 2 BauGB parallel zu beteiligen.

Anlagen:	Anlage 1: Vorläufige Prüfung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange Anlage 2: Vorhaben- und Erschließungsplan zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan W 61 Anlage 3: Begründung mit Umweltbericht zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan W 61 Anlage 4: Entwurf zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan W 61 (wird zu den Sitzungen aufgehängt)
-----------------	--

Datenschutzrelevante Anlage: ☐

Folgekosten: ☐ Ja ☒ Nein

Beschluss des Magistrats vom

Begründung zur Magistratsvorlage 2018/0117 vom 12.04.2018:

Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan W 61 – Nördlicher Haardtring / Berliner Allee – wird die planungsrechtliche Voraussetzung für eine Entwicklung der Grundstücke der ehemaligen Nahrungsmittelwerke W. Engel GmbH und der Stolze GmbH geschaffen. Der Vorhabenträger beabsichtigt die Realisierung einer Bebauung mit Büro- und vorwiegend Wohnnutzung.

Das städtebauliche Konzept, welches auch der frühzeitigen Beteiligung zugrunde lag, nimmt die orthogonale Baustruktur aus der umgebenden Bebauung auf und erzeugt durch Zeilen- und Punktbaukörper eine aufgelockerte Gliederung der Baugrundstücke mit differenzierten Freiräumen. Die Zeilenbebauungen im Westen und Norden des Gebietes dienen jeweils als Lärmschutzriegel zur Bahn und zum Gewerbe (Mercedes-Benz-Niederlassung) im Norden.

Die im Osten des Plangebiets noch genutzten Bürogebäude Berliner Allee 7 und 9 werden durch einen Anbau / Neubau ergänzt und planungsrechtlich gesichert.

Der größte Teil des Plangebiets wird durch eine begrünte Tiefgarage unterbaut, so dass die Grundstücksfreiflächen für die privaten und die gemeinschaftlichen Nutzungen zur Verfügung stehen und einen Teil der Qualität dieses Wohnquartiers ausmachen. Es sind ca. 680 Wohneinheiten geplant mit Wohnungsgrößen von 1- bis 5-Zimmer-Wohnungen. Da aufgrund der zentralen und verkehrstechnisch guten Lage ein großer Bedarf an Mikro-Apartments gesehen wird, soll ca. die Hälfte der Wohneinheiten als Mikro-Apartments entstehen.

Der vorhandene Grünzug entlang des Haardtrings wird im Bebauungsplan gesichert. Er sorgt mit den begrünten Freiflächen zwischen den Wohnbaukörpern für eine gute Durchgrünung des Gebietes.

Der Bebauungsplanentwurf sieht u.a. Wohnflächen vor, die mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden könnten. Die Verpflichtung zur Errichtung durch den Vorhabenträger erfolgt im Durchführungsvertrag.

Für das Plangebiet existiert kein rechtskräftiger Bebauungsplan, jedoch liegt es im Geltungsbereich eines Fluchtlinienplans (Nr. 143) aus dem Jahre 1959. Dieser wird in dem Teilbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans W 61 durch diesen ersetzt.

Um die Entwicklung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans W 61 aus dem Flächennutzungsplan (FNP) zu gewährleisten, ist eine Änderung des Flächennutzungsplans erforderlich. Diese Änderung (13. Flächennutzungsplanänderung) erfolgt im „Parallelverfahren“ gem. § 8 Abs. 3 BauGB. Der Entwurf hierzu befindet sich vom 18.04.2018 bis zum 18.05.2018 in der Offenlage (Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 22.03.2018, MV-Nr. 2018/0024).

Zu 1.:

Das Gebiet mit den Grundstücken der ehemaligen Nahrungsmittelwerke W. Engel GmbH und der Stolze GmbH, zwischen Berliner Allee, Haardtring, Pfalzweg und den Grundstücken der Mercedes-Benz Niederlassung Darmstadt sowie der Freien Montessori-Schule Darmstadt umfasst die Grundstücke in der Gemarkung Darmstadt, Flur 17, mit den Flurstücken Nr.

1/112 bis 1/116, 1/59, 115/1, 64/67, 64/68, 67/6 und weist eine Katasterfläche von insgesamt 24.158 m² auf.



Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans W 61

(ohne Maßstab)

Für diesen Bereich hat die Projektgesellschaft Haardtring GbR einen Antrag auf Einleitung eines Verfahrens zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans gestellt. Der Vorhaben- und Erschließungsplan (**Anlage 2**) wurde als Basis dieses Antrags mit den städtischen Fachämtern abgestimmt. Eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange hat aufgrund des Magistratsbeschlusses vom 22.03.2017 bereits vom 31.03.2017 bis zum 02.05.2017 stattgefunden. Zwischenzeitlich wurden alle für die Offenlage des Planentwurfs erforderlichen Gutachten erstellt.

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 zu den allgemeinen Zielen und Zwecken der Planung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan W 61 zusammengefasst und entsprechend geprüft.

Es handelt sich dabei um eine vorläufige Abwägungstabelle, die nach der Offenlage fortgeschrieben wird. Über die Abwägung wird erst im Rahmen des Satzungsbeschlusses gemeinsam mit den zur Offenlage eingehenden Stellungnahmen endgültig entschieden.

Von Seiten der Öffentlichkeit gingen im Rahmen der frühzeitigen Unterrichtung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB zu den allgemeinen Zielen und Zwecken der Planung zum Bebauungsplan W 61 **keine** Stellungnahmen ein.

Zu 3.:

Grundlage und Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist gemäß § 12 Abs. 1 BauGB ein mit der Gemeinde abgestimmter Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP). Der vorliegende VEP (**Anlage 2**) wurde mit den betroffenen städtischen Ämtern abgestimmt. Er stellt detailliert das Vorhaben und die Erschließung zeichnerisch und durch eine Vorhabenbeschreibung dar.

Zu 4. und 5.:

Auf Grundlage des Vorhaben- und Erschließungsplans wurde der Entwurf zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan W 61 – Nördlicher Haardtring / Berliner Allee – (**Anlage 4, wird zu den Sitzungen aufgehängt/ausgelegt**) und die Begründung mit Umweltbericht (**Anlage 3**) erarbeitet.

Nach dem 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 die Einstellung der Auslegungsunterlagen 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 Entwurfs zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan W 61 für die Fraktionen der Stadtverordnetenversammlung
- Akten z. Hd. des Berichtstatters

Darmstadt, den 12.04.2018
III/61.1 fe Nst. 2613
III/61.2 zim Nst. 2603