

Magistratsvorlage

Wissenschaftsstadt
Darmstadt



Eingang Magistrats- geschäftsstelle: 27.02.2018	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. 2018/0062 Magistratsbeschluss-Nr.
Produkt-Nr.: 511020 Kostenstelle: 061-010-1000 Kostenträger: 5110-21 Investitionsnummer: Sachkonto:		

**Betreff: Vorhabenbezogener Bebauungsplan A 43 – Frankfurter Landstraße 171 bis 173 –
(Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung)**

Vorlage vom: 23.02.2018

Beschlussvorschlag:

1. Dem mit den städtischen Ämtern abgestimmten Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) **(Anlage 1)** und den allgemeinen Zielen und Zwecken der Planung **(Anlage 2)** 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: Vorhaben- und Erschließungsplan zum Bebauungsplan A 43 Anlage 2: Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung zum Bebauungsplan A 43
-----------------	--

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

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

Beschluss des Magistrats vom

Begründung zur Magistratsvorlage 2018/0062 vom 23.02.2018:

Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan A 43 – Frankfurter Landstraße 171 bis 173 – sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung einer Aldi-Filiale und einer Tiefgarage mit 49 Stellplätzen sowie zur Errichtung von 15 Wohneinheiten geschaffen werden.

Durch die Möglichkeit zur Erstellung eines Lebensmittelmarktes im zentralen Kernbereich von Arheilgen wird der Ortskern in seiner Versorgungsfunktion für den Stadtteil gestärkt. Einem Verlust von Urbanität durch Geschäftsleerstände soll damit entgegengewirkt werden. Zudem wird für die Nahversorgung der weniger mobilen Bevölkerungsgruppen in Arheilgen mit Gütern des täglichen Bedarfs Sorge getragen.

Für die 15 Wohneinheiten ist ein Mix von Ein- bis Vierzimmerwohnungen mit Küche, Bad und Balkon vorgesehen. Alle Wohnungen des Vorderhauses an der Frankfurter Landstraße sind barrierefrei erschließbar. Die geplanten Wohnungsgrößen richten sich nach den Anforderungen der Wohnraumförderung für Sozialwohnungen (4 Wohnungen) bzw. nach den Richtlinien für Wohnungen für Haushalte mit mittlerem Einkommen (4 Wohnungen). Insgesamt sind 8 öffentlich geförderte Wohneinheiten geplant.

Das städtebauliche Konzept des Vorhabenentwurfs greift jeweils die Trauf- und Firsthöhen sowie die Baufluchten der Nachbarbebauung auf. Entlang der Frankfurter Landstraße wird die bestehende Bebauungslücke mit einem zweigeschossigen Gebäude mit Flachdach (extensiv begrünt) geschlossen. An der Darmstädter Straße greift das Vorhaben die Gebäudetypologie insbesondere der nördlich angrenzenden Bebauung auf; hier ist ein zweigeschossiger giebelständiger Baukörper geplant, der sich in die Nachbarschaft einfügt. Die Planung ist mit der Abteilung Denkmalschutz abgestimmt. Außerdem sind sowohl auf den Dachflächen der Bebauung an der Frankfurter Landstraße, als auch auf dem hinteren Dach des Marktes Photovoltaikanlagen vorgesehen.

Die Anlieferung des erdgeschossigen Marktes ist komplett eingehaust vorgesehen, um einen bestmöglichen Emissions- und Immissionsschutz für die Nachbarschaft zu gewährleisten. Für die Tiefgarage sind getrennte Zu- und Abfahrten vorgesehen. Die Zufahrt erfolgt über die Frankfurter Landstraße, die Abfahrt über die Darmstädter Straße. Die Zu- und Abfahrten sind weitestgehend überdeckt, um auch hier einen möglichst optimierten Nachbarschaftsschutz zu gewährleisten.

Zu 1.:

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 1**), wurde mit den betroffenen städtischen Ämtern abgestimmt. Er stellt detailliert das Vorhaben und die Erschließung zeichnerisch dar und wird durch die Vorhabenbeschreibung ergänzt.

Auf Grundlage des Vorhaben- und Erschließungsplans wurden die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung (**Anlage 2**) erarbeitet.

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 23.02.2018
III/61.1 he Nst. 2606
III/61.2 zim Nst. 2603