

Magistratsvorlage

Wissenschaftsstadt
Darmstadt



Eingang Magistrats- geschäftsstelle: 27.03.2019	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. 2019/0092 Magistratsbeschluss-Nr.
Produkt-Nr.: 511020 Kostenstelle: 061-010-1000 Kostenträger: 5110-21		
Investitionsnummer: Sachkonto:		

**Betreff: Vorhabenbezogener Bebauungsplan N 84 – Gräfenhäuser Straße 71 –
(Aufstellungsbeschluss mit städtebaulichem Vertrag)**

Vorlage vom: 12.03.2019

Beschlussvorschlag:

1. Dem mit den städtischen Ämtern abgestimmten Vorhaben- und Erschließungsplan zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan N 84 (**Anlage 1**) wird zugestimmt.
2. Dem städtebaulichen Vertrag „Grundzustimmung“ (**Anlage 2**), zur Sicherung des geförderten Wohnungsbaus gem. dem Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 02.03.2017 (MV-Nr. 2017/0031), wird zugestimmt.
3. Dem Antrag der EMON Vermögensverwaltung GmbH auf Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens wird zugestimmt.

Für das Gebiet Gemarkung Darmstadt, Flur 34 mit den Flurstücken Nr. 362/1, 362/8, 362/9, 362/17, 362/18, und 363 sowie den Flurstücken Nr. 362/20 (tlw.) und 364/18 (tlw.) der privaten Verkehrsfläche, ist ein vorhabenbezogener Bebauungsplan im Sinne des § 12 BauGB, zur teilweisen Änderung des Bebauungsplans N 6.2.1.2 – Gräfenhäuser Straße /

Leydheckerstraße –aufzustellen.

Die Zielsetzung des Bebauungsplans ist die Neuentwicklung des ehemals gewerblich genutzten Gebiets mit überwiegend Wohnnutzung sowie gewerblicher und sozialer Nutzung.

Anlagen: Anlage 1: Vorhaben- und Erschließungsplan zum vorhabenbezogenen
Bebauungsplan N 84
Anlage 2: Städtebaulicher Vertrag "Grundzustimmung"

Datenschutzrelevante Anlage: ☐

Folgekosten: ☐ Ja ☒ Nein

Beschluss des Magistrats vom

Begründung zur Magistratsvorlage 2019/0092 vom 12.03.2019:

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan soll Planungsrecht schaffen für die Neuentwicklung des ehemals gewerblich genutzten Gebiets mit überwiegend Wohnnutzung sowie einem Boardinghouse als gewerbliche Nutzung an der Gräfenhäuser Straße und einer sozialen Nutzung durch die Darmstädter Tafel e.V. an der rückwärtigen privaten Erschließungsstraße.

Das Planungsgebiet liegt in einem überwiegend gewerblich geprägten Gebiet an der Gräfenhäuser Straße und innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplans N 6.2.1.2 – Gräfenhäuser Straße / Leydheckerstraße –, in Kraft getreten am 01.08.2001.

Für das Vorhabengebiet setzt der rechtskräftige Bebauungsplan Gewerbegebiet, Grünfläche mit Baumallee und private Verkehrsfläche fest. Für das östlich anschließende Gebiet an der Leydhecker Straße setzt der Bebauungsplan N 6.2.1.2 bereits ein Mischgebiet fest. Der neu aufzustellende vorhabenbezogene Bebauungsplan N 84 ändert für seinen Geltungsbereich den rechtskräftigen Bebauungsplan N 6.2.1.2.

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Wissenschaftsstadt Darmstadt sind das Plangebiet sowie das östlich angrenzende Gebiet als gewerbliche Fläche dargestellt. Für die geplante Nachnutzung im Vorhabengebiet, die sich am Mischgebiet orientiert, als auch für das östliche Gebiet ist gemäß § 8 Abs. 2 BauGB (Entwicklungsgebot) eine Änderung des Flächennutzungsplans erforderlich. Das Änderungsverfahren erfolgt im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB (siehe MV Nr. 2019/0072).

Mit dem Grundstückskaufvertrag vom November 2017 hat der Vorhabenträger, die EMON Vermögensverwaltung GmbH, das Grundstück Gräfenhäuser Straße 71 als Gewerbegrundstück von der Stadt gekauft, mit der Maßgabe der Errichtung eines Boardinghouses (1. Bauabschnitt) und eines Hotels (2. Bauabschnitt). Der Grundstückskaufvertrag bedarf einer Anpassung hinsichtlich der geänderten Nutzung und des Kaufpreises. Hierzu hat sich der Vorhabenträger mit dem unterzeichneten städtebaulichen Vertrag (s. Ziff. 3 und Anlage 2) bereits verpflichtet.

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**), Stand März 2019, wurde mit den betroffenen städtischen Ämtern abgestimmt. Er stellt das Vorhaben und die Erschließung zeichnerisch und durch eine Vorhabenbeschreibung dar.

Zu 2:

Mit Antrag auf Einleitung des Bebauungsplanverfahrens hat der Vorhabenträger auch den einseitig unterzeichneten städtebaulichen Vertrag „Grundzustimmung“ (**Anlage 2**) eingereicht, in dem er sich insbesondere verpflichtet zur Realisierung des geförderten Wohnungsbaus gem. Stadtverordnetenbeschluss vom 02.03.2017 (Vorlage-Nr. 2017/0031 „Sicherung des sozial geförderten Wohnungsbaus“), zur Bereitstellung von Flächen für die Darmstädter Tafel e.V. und zur Anpassung des Grundstückskaufvertrags mit dem Eigenbetrieb Immobilienmanagement Darmstadt. Nach Beschluss der Stadtverordnetenversammlung wird dieser Vertrag (Anlage 2) von der Stadt gegengezeichnet.

Zu 3:

Der Vorhabenträger EMON Vermögensverwaltung GmbH hat gem. § 12 Abs. 2 BauGB einen Antrag auf Einleitung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans für das geplante Vorhaben gestellt. Der Vorhabenträger beabsichtigt das Gebiet mit überwiegend Wohnnutzung und einem gewerblichen Schwerpunkt an der Gräfenhäuser Straße durch ein Boardinghouse sowie einer sozialen Nutzung an der privaten Verkehrsstraße durch die Darmstädter Tafel e.V. zu entwickeln.

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans N 84 – Gräfenhäuser Straße 71 – umfasst die Flurstücke in der Gemarkung Darmstadt, Flur 34, Nr. 362/1, 362/8, 362/9, 362/17, 362/18, und 363 sowie die Flurstücke Nr. 362/20 (tlw.) und 364/18 (tlw.) der privaten Verkehrsfläche. Das Flurstück 364/1 (Trafohäuschen) der Entega Netz AG wird nicht in den Geltungsbereich einbezogen.



Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans N 84

ohne Maßstab

Nach Beschluss der Stadtverordnetenversammlung wird der Aufstellungsbeschluss zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan N 84 – Gräfenhäuser Straße 71 - im Darmstädter Echo öffentlich bekannt gemacht.

Gem. § 8 Abs. 3 BauGB erfolgt im Parallelverfahren hierzu der Aufstellungsbeschluss zur 16. Flächennutzungsänderung.

Dezernat III:

i.V.

Jochen Partsch
Oberbürgermeister

Darmstadt, den 12.03.2019
III/61.2 ha Nst. 2112