

Magistratsvorlage

Wissenschaftsstadt
Darmstadt



Eingang Magistrats- geschäftsstelle: 11.12.2020	an den Magistrat ☒ zur Kenntnis ☐ zur Beschlussfassung	Beteiligt vor Magistratsbeschlussfassung: Dezernat III
Dezernat I Amt: Amt für Wirtschaft und Stadtentwicklung	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. 2020/0367 Magistratsbeschluss-Nr.
Produkt-Nr.: 51 10 10 Kostenstelle: 015-002-1000 Kostenträger: 5110-11		
Investitionsnummer: Sachkonto: 67 79 300		

Betreff: Vorbereitende Untersuchungen/Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme Arheilgen
West und Wixhausen Ost (Darmstadt Nord)

Vorlage vom: 18.11.2020

Beschlussvorschlag:

Der Magistrat und die Stadtverordnetenversammlung nehmen den Sachstandsbericht zur
Kenntnis.

Anlagen:

Datenschutzrelevante Anlage: ☐

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

Beschluss des Magistrats vom

Begründung zur Magistratsvorlage vom 18.11.2020

Sachstandsbericht

Für die Bereiche Arheilgen West und Wixhausen Ost ist die Durchführung von vorbereitenden Untersuchungen für eine städtebauliche Entwicklungsmaßnahme vorgesehen.

Zur Gewinnung von Beurteilungsgrundlagen über die Festlegungsvoraussetzungen für städtebauliche Entwicklungsbereiche nach § 165 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) hat die Wissenschaftsstadt Darmstadt deshalb mit Vorlage-Nr. 2019/0302 beschlossen, Vorbereitende Untersuchungen nach § 165 Abs. 4 BauGB einzuleiten.

Anfang des Jahres 2020 wurde dazu eine verwaltungsinterne Arbeitsgruppe eingerichtet, die seitdem den Prozess vorbereitet und begleitet. Die betreffende Arbeitsgruppe besteht im Kern aus Vertretungen des Amts für Wirtschaft und Stadtentwicklung, des Stadtplanungsamts, des Vermessungsamts, des Immobilienmanagements und des Rechtsamts. Andere Dienststellen sowie externe Beratungen werden bei Bedarf hinzugezogen. Die Runde stimmt sich regelmäßig in einem vierzehntägigen Rhythmus ab.

Hinsichtlich der Klärung rechtlicher Fragestellungen, Organisation und Regelung von Vergaben wird der Magistrat von der Kanzlei KNH Rechtsanwälte Frankfurt am Main unterstützt, welche seit ihrer Beauftragung am 25.05.2020 ebenfalls Bestandteil der Arbeitsgruppe ist.

Ziel ist weiterhin die einheitliche Vorbereitung und zügige Durchführung der Entwicklung von derzeit landwirtschaftlich genutzten Flächen im Sinne der Wissenschaftsstadt Darmstadt. Vorläufige Ziele sind für die oben genannten Bereiche die beschleunigte Bereitstellung von gewerblichen Flächen zur Versorgung sowohl bereits ansässiger Betriebe als auch zur Befriedigung der Nachfrage ansiedlungswilliger Unternehmen nach gewerblichen Flächen.

Im Zuge der weiteren Bearbeitung müssen zahlreiche Arbeitsschritte eingeleitet und fachliche Grundlagen zur Beurteilung der Flächen im Untersuchungsbereich sowie ihrer Erschließung erarbeitet werden.

Vorrangig soll eine externe Projektsteuerung bis zum Ende des IV. Quartals 2020 beauftragt werden. Die Projektsteuerungsleistungen wurde wegen des besonderen Bedarfs zunächst für die Entwicklungsmaßnahme "Wixhausen Ost" ausgeschrieben. Die Beauftragung steht kurz bevor. Die Maßnahme "Arheilgen West" wird in einem zweiten Schritt bearbeitet.

Das Gebiet Wixhausen Ost kann sich nach derzeitigem Kenntnisstand unter anderem für die beabsichtigte Verlagerung des Betriebshofs von HEAG mobilo eignen. Das Vorhaben hat aufgrund der dynamischen Entwicklung des ÖPNV in der Wissenschaftsstadt Darmstadt und des daraus folgenden dringenden Platzbedarfs für den Fuhrpark von HEAG mobilo höchste Priorität. Die Vorbereitenden Untersuchungen Wixhausen Ost und die Planungen zum neuen Standort von HEAG mobilo werden parallel und in ständigem Austausch der Akteure betrieben.

Zur weiteren Umsetzung der vorbereitenden Untersuchungen/Städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme Darmstadt Nord wurden folgende Projektbausteine festgelegt:

1. Gewerbeflächenbedarfsanalyse

Vor dem Hintergrund der angestrebten gewerblichen Entwicklung im Untersuchungsgebiet wurde eine umfassende Gewerbeflächenbedarfsanalyse beauftragt. Ziel ist es insbesondere, die tatsächliche Bedarfslage für unterschiedliche Segmente näher zu betrachten und daraus eine Umsetzungsempfehlung für den Magistrat abzuleiten. Hierbei ist es auch zwingend erforderlich, die Bedarfe und Flächenangebote in einem regionalen Kontext zu betrachten. Erste Zwischenergebnisse sind für Ende 2020 zu erwarten und ein Abschluss der Untersuchung im 1. Quartal 2021.

2. Bestandsanalyse (Status Quo)

Vor der Erstellung des erforderlichen Entwicklungskonzepts müssen wesentliche Rahmenbedingungen der Untersuchungsgebiete überprüft und geklärt werden. Aktuell befindet sich die Ausschreibung zur Grundlagenermittlung und Bewertung der biotischen und abiotischen Schutzgüter im Untersuchungsraum in Wixhausen Ost in der finalen Abstimmung. Mit einer Veröffentlichung des Vergabeverfahrens ist im Dezember 2020 zu rechnen. Dieses umfassende Gutachten, welches die Basis auch für einen ergänzenden artenschutzrechtlichen Fachbeitrag sowie eine spätere Umweltprüfung dient, wird rund ein Jahr Bearbeitungszeit in Anspruch nehmen, um die Vegetations- wie auch Brut- und Nistzeiten genau beobachten zu können. Das Vergabeverfahren – ein EU-weites, nicht-offenes Vergabeverfahren mit vorgeschaltetem Teilnahmewettbewerb – wird in enger Abstimmung mit der Kanzlei KNH durchgeführt.

3. Räumliches Entwicklungskonzept

Auf Grundlage der Gewerbeflächenbedarfsanalyse sowie der Bestandsbewertung der biotischen und abiotischen Schutzgüter kann anschließend das notwendige Entwicklungskonzept in Varianten und mit ergänzenden und vertiefenden Gutachten in 2022 ausgeschrieben und beauftragt werden.

Das Konzept soll Möglichkeiten der Bebauung, Erschließung und Nutzung des betreffenden Untersuchungsgebiets aufzeigen und damit zugleich die Entwicklungsziele definieren, die sich im Zuge der Maßnahme weiter konkretisieren werden.

Wesentliche Inhalte sind:

- Konzept zur Bebauung und Nutzung des jeweiligen Untersuchungsgebiets, insbesondere für die künftigen Flächen des geplanten Depots der HEAG mobilo
- Konzept zur verkehrlichen Erschließung
- Ver- und Entsorgung
- Grünplanung/naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen
- ggf. Umgang mit Altlasten
- ggf. Maßnahmen zum Lärmschutz

Ein diskussionsfähiges Entwicklungskonzept ist Voraussetzung für die anschließende, durch den Gesetzgeber verbindlich vorgegebene Durchführung der Betroffenenbeteiligung gemäß § 137 S. 1 BauGB. Das Entwicklungskonzept wird Grundlage der Bebauungspläne, die im Entwicklungsbereich aufzustellen sind (vgl. § 166 Abs. 1 S. 2 BauGB).

4. Beteiligung der Betroffenen sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Noch in 2020 sollen die Eigentümerinnen und Eigentümer ein erstes Informationsschreiben mit einer Erläuterung des Vorhabens, des Status Quo und der Verfahrensschritte erhalten.

Aufgabe der Projektsteuerung werden u.a. folgende Punkte sein:

- Ermittlung der Art und Weise der Betroffenheit sowie der Mitwirkungsbereitschaft der Grundstückseigentümer*innen/Auswertung des Beteiligungsprozesses insbesondere Ermittlung von existenzgefährdeten Eigentümer*innen
- Ermittlung der Art und Weise der Betroffenheit sowie der Mitwirkungsbereitschaft bei den sonstigen Betroffenen/Auswertung insbesondere Ermittlung von existenzgefährdeten sonstigen Betroffenen
- Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange/Auswertung

5. Prüfung der Voraussetzungen zur Durchführung einer städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme

Zur Durchführung einer städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme sind gemäß § 165 Abs. 2 und 3 BauGB folgende Punkte im Vorfeld zu prüfen:

Es muss formal festgestellt werden, dass ein Ortsteil oder ein Teil des Stadtgebiets mit einer gewissen Größenordnung und einem entsprechenden Gewicht für die städtebauliche Entwicklung der Stadt Darmstadt entwickelt werden soll (§ 165 Abs. 2 BauGB).

Das Wohl der Allgemeinheit muss die Durchführung der jeweiligen städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme, § 165 Abs. 3 S. 1 Nr. 2 BauGB erfordern:

- Feststellung eines erhöhten Bedarfs an Wohn- und Arbeitsstätten durch ein Gutachten zur Prognose der künftigen Entwicklung der Bevölkerungszahl/Zahl der Arbeitsplätze.

Die Ziele und Zwecke der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme können nicht durch andere Instrumente erreicht werden (§ 165 Abs. 3 S. 1 Nr. 3 BauGB).

- Prüfung, ob die Maßnahmen nicht mit Instrumenten des allgemeinen Städtebaurechts (z.B. auch an anderen Standorten) durchgeführt werden können, die für die Eigentümer*innen und sonstigen Betroffenen weniger belastend sind.
- Ermittlung der Mitwirkungsbereitschaft der Eigentümer*innen, Versuch des freihändigen Grunderwerbs auf der Grundlage des Anfangswerts, vertragliche Lösungen.

Zügige Durchführung der Entwicklungsmaßnahme (§ 165 Abs. 3 S. 1 Nr. 4 BauGB).

- Zeitplanung
- Umsetzungskonzept (z.B. in Abschnitten)
- Ermittlung der Finanzierbarkeit der Entwicklungsmaßnahme
- Prognose der Endwerte
- Kosten- und Finanzierungsübersicht

Gesamtabwägung der privaten und öffentlichen Belange (§ 165 Abs. 3 S. 2 BauGB).

6. Ergebnis mit Verfahrensfestlegung und endgültige Gebietsabgrenzungen

Nach Abschluß der Prüfung der Voraussetzungen wird das weitere Verfahren und die endgültige Gebietsabgrenzung festgelegt.

Parallel zu den hier aufgeführten verfahrensformellen Arbeitsschritten wird kontinuierlich eine Beteiligung der Bürgerschaft und Gremien erfolgen.

Darmstadt, den 18.11.2020

Dezernat I

Dezernat III

Jochen Partsch
Oberbürgermeister

Dr. Barbara Boczek
Stadträtin