

Magistratsvorlage

Wissenschaftsstadt
Darmstadt



Eingang Magistrats- geschäftsstelle: 03.11.2021	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. 2021/0351 Magistratsbeschluss-Nr.
Produkt-Nr.: 511020 Kostenstelle: 061-001-1000 Kostenträger: 5110-21 Investitionsnummer: Sachkonto:		

Betreff: Bebauungsplan M 34 – Marienplatz – (Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung)

Vorlage vom: 01.11.2021

Beschlussvorschlag:

1. Der Vorentwurf zum Bebauungsplan M 34 – Marienplatz – wurde auf Basis des Siegerentwurfs des Realisierungswettbewerbs erarbeitet.
Den allgemeinen Zielen und Zwecken der Planung (**Anlage 1**), den textlichen Festsetzungen zum Vorentwurf (**Anlage 2**) und dem Vorentwurf zum Bebauungsplan M 34 – Marienplatz – (**Anlage 3, wird zu Präsenzsitzungen ausgelegt/aufgehängt**), wird zugestimmt. Sie sind der frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie der frühzeitigen Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB zu Grunde zu legen.
2. Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erfolgt durch Einstellung der unter Punkt 1 genannten Unterlagen für die Dauer eines Monats in das Internet sowie zeitgleich durch Auslegung im Stadtplanungsamt mit der Möglichkeit zur Einsichtnahme, Äußerung und Erörterung nach vorheriger Terminvereinbarung.

Die frühzeitige Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB erfolgt parallel hierzu.

Anlagen: Anlage 1: Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung
Anlage 2: Textliche Festsetzungen zum Vorentwurf
Anlage 3: Vorentwurf zum Bebauungsplan M 34 (wird zu Präsenzsitzungen aufgehängt/ausgelegt)

Datenschutzrelevante Anlage: ☐

Folgekosten: ☐ Ja ☒ Nein

Beschluss des Magistrats vom

Begründung zur Magistratsvorlage 2021/0351 vom 01.11.2021:

Realisierungswettbewerb

Zur Neuentwicklung des Marienplatzes und zur Deckung des bestehenden Wohnraumbedarfs hat die Wissenschaftsstadt Darmstadt einen Realisierungswettbewerb als begrenzt offenen Investoren- und Planungswettbewerb in Konzeptvergabe (MV-Nr. 2018/0021) im Jahr 2019 für dieses Gebiet durchgeführt. Dabei wurde folgende Zielvorgabe genannt: attraktives Wohnquartier mit hoher energetischer und ökologischer Qualität, alternativen Mobilitätsangeboten, Anteil an sozial geförderten Wohnungen sowie sozialer Infrastruktur. Aus diesem Verfahren ging der Siegerentwurf des Investors Implenia Development mit Netzwerk Architekten, Darmstadt hervor, die das Pilotprojekt eines zukunftsweisenden und nachhaltigen Quartiers für Darmstadt, in ökologischer, wirtschaftlicher, gestalterischer und sozialer Hinsicht konzipierten.

Bebauungsplanverfahren

Der Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan M 34 – Marienplatz – zur Umsetzung des Siegerentwurfs wurde von der Stadtverordnetenversammlung am 27.05.2021 (Vorlage-Nr.2021/0062) gefasst.

Städtebauliches Konzept / Siegerentwurf

Das städtebauliche Konzept des Siegerentwurfs sieht eine städtebauliche Dominante (XV-geschossiges Gebäude) „Hochhaus“ an der Heidelberger Straße vor und eine mäanderförmige Bebauung von Ost nach West, die entlang der Hügelstraße das Plangebiet mit seiner mäandrierenden Figur prägt. Der „Mäander“ gliedert das Bauvolumen in maßstäbliche Teilabschnitte und zur Hügelstraße werden immer wieder sich öffnende, begrünte Räume geschaffen. Die Baustruktur ermöglicht großzügige offene Hof- und Platzräume sowie eine hohe Dichte, ein hohes Maß an Kompaktheit und Wirtschaftlichkeit.

Sozial geförderte Wohnungen und Wohnformen

Unterschiedliche Wohnformen werden für verschiedene Einkommensgruppen in einer Mischung aus Eigentum und Miete, bezahlbaren senioren- und familiengerechten sowie für Wohngemeinschaften geeigneten Wohnungen angeboten. 25 % der Wohnflächen sind für Wohnungen von Haushalten mit geringem Einkommen und 20 % der Wohnflächen sind für Wohnungen von Haushalten mit mittlerem Einkommen, entsprechend den Förderrichtlinien des Landes Hessen und der Wissenschaftsstadt Darmstadt, vorgesehen.

Da neben diesen neuen Wohnungen im Bereich Stadtmitte bereits Bedarf an zusätzlichen Kinderbetreuungseinrichtungen besteht, errichtet die Wissenschaftsstadt Darmstadt an der Nord-West-Ecke des "Marienplatzes" eine Kita, deren Außenspielfläche auf der Grundstücksfreifläche und der Dachterrasse angeboten wird.

Das Angebot von Infrastruktureinrichtungen soll durch verschiedene Angebote, wie z.B. einen Pflegedienst (mit Tagespflege), kleineren Nahversorgungseinheiten, einem Mobilitätsmanagement etc., in den Erdgeschosszonen ergänzt werden.

Stellplätze und Fahrradabstellplätze

Die Deckung des Stellplatzbedarfs gemäß Einstellplatzsatzung ist in der Tiefgarage nachzuweisen. Dort werden auch Elektroladestationen sowie der überwiegende Teil an notwendigen Abstellplätzen für Fahrräder errichtet.

Freiflächen und Grünordnung

An den Grenzen des Grundstücks befinden sich mehrere geschützte und erhaltenswerte Bäume. Zu nennen sind hier die Doppelreihe an der Heidelberger Straße, die Baumreihe an der

Hügel- und Hindenburgstraße sowie eine Baumreihe im Süden des Grundstückes, die erhalten und geschützt werden sollen.

Grundstückskaufvertrag und städtebaulicher Vertrag

Zur Schaffung des Planungsrechts und zur Kostentragung wurde zwischenzeitlich ein Grundstückskaufvertrag der Wissenschaftsstadt Darmstadt mit der Implenia Marienplatz Mäander GmbH, die sich nach dem Wettbewerb zur Realisierung des Projektes gegründet hat, abgeschlossen. Im Kaufvertrag wurde u. a. festgelegt, dass für das Hochhaus ein wettbewerbliches Verfahren durchzuführen ist.

Nach der Offenlage und vor Rechtskraft des Bebauungsplans wird zur Sicherung der mit der Bauleitplanung verfolgten Ziele auf Basis des Ergebnisses des Realisierungswettbewerbs und des Wettbewerbs Hochhaus ein städtebaulicher Vertrag nach § 11 BauGB abgeschlossen.

Zu 1.:

Die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung (**Anlage 1**), die textlichen Festsetzungen zum Vorentwurf (**Anlage 2**) und der zeichnerische Teil des Vorentwurfs zum Bebauungsplan M 34 – Marienplatz – (**Anlage 3, wird zu Präsenzsitzungen aufgehängt/ausgelegt**) wurden auf Basis des Wettbewerbsentwurfs erarbeitet und liegen zur Beschlussfassung durch den Magistrat vor.

Zu 2.:

Nach dem Beschluss des Magistrats erfolgt die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und die frühzeitige Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB. Dazu erfolgt die Einstellung der unter Punkt 1 genannten Unterlagen für die Dauer eines Monats auf der Internetseite des Stadtplanungsamtes der Wissenschaftsstadt Darmstadt unter <https://www.darmstadt.de/standort/stadtentwicklung-und-stadtplanung/stadtplanung>.

Während dieser Zeit ist der Öffentlichkeit Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung telefonisch, per E-Mail oder postalisch gegeben. Zusätzlich kann die Einsicht und Erörterung im Stadtplanungsamt nach vorheriger Terminvereinbarung wahrgenommen werden. Diese Form der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung wird ortsüblich bekannt gemacht.

Diese Vorgehensweise erfolgt aus Gründen der Bürgerfreundlichkeit analog zu den Vorgaben des Planungssicherstellungsgesetzes (PlanSiG) für die Offenlage von Bebauungsplänen, auch wenn dies für frühzeitige Beteiligungen in Bauleitplanverfahren nicht zwingend vorgeschrieben ist, da das BauGB im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung keine bestimmte Form erfordert und das PlanSiG hierzu keine Aussagen trifft.

Die frühzeitige Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB erfolgt parallel zur Öffentlichkeitsbeteiligung digital per E-Mail.

Dezernat III:

Michael Kolmer
Stadtrat