

Magistratsvorlage

Wissenschaftsstadt
Darmstadt



Eingang Magistrats- geschäftsstelle: 25.08.2021	an den Magistrat ☒ zur Kenntnis ☐ zur Beschlussfassung	Beteiligt vor Magistratsbeschlussfassung:
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 ☒ ☐	Dezernat III ☐ OBW bei abschl. Beschlussfassung Magistrat
Verteiler:	Ja Nein Internetfähig ☒ ☐	Vorlage-Nr. 2021/0232 Magistratsbeschluss-Nr.
Produkt-Nr.: Kostenstelle: Kostenträger:		
Investitionsnummer: Sachkonto:		

Betreff: Gewerbeflächenbedarfsanalyse im Zusammenhang mit vorbereitenden
Untersuchungen für eine mögliche städtebauliche Entwicklungsmaßnahme in
Darmstadt/Nord

Vorlage vom: 10.08.2021

Beschlussvorschlag:

Der Magistrat nimmt die Gewerbeflächenbedarfsanalyse zur Kenntnis.

Anlagen: Bericht GEFEK Darmstadt

Datenschutzrelevante Anlage: ☐

Folgekosten: ☐ Ja ☒ Nein

Beschluss des Magistrats vom

Begründung zur Magistratsvorlage vom 10.08.2021

Der Magistrat führt derzeit vorbereitende Untersuchungen für eine städtebauliche Entwicklungsmaßnahme gem. §§ 165 ff. Baugesetzbuch durch. Gegenstand der Untersuchung bzw. der Maßnahme ist aktuell das Untersuchungsgebiet Wixhausen-Ost, für das eine gewerbliche Entwicklungsperspektive geprüft und ggf. auch umgesetzt werden soll. Diese Nutzungsperspektive ist vor allem durch die anhaltende Nachfrage in der jüngsten Vergangenheit und die eingeschränkten Entwicklungsmöglichkeiten im übrigen Stadtgebiet begründet. Die bestehende Flächennachfrage von Gewerbe und Industrie stellt aufgrund des Umfangs und der speziellen Standortanforderungen besondere Herausforderungen an die Stadtentwicklungsplanung. Zudem bestehen aufgrund einer Siedlungsbeschränkungszone in diesem Bereich gegenwärtig keine Möglichkeiten für eine Wohngebietsentwicklung.

Im Zuge der vorbereitenden Untersuchungen müssen zahlreiche fachliche Grundlagen erarbeitet und analysiert werden. Infolge der möglichen gewerblichen Nutzungsperspektive wurde vom Magistrat auch eine Gewerbeflächenbedarfsanalyse beauftragt. Ziel dieser Beauftragung war es insbesondere, die tatsächliche Bedarfslage für unterschiedliche Segmente näher zu betrachten und daraus eine Umsetzungsempfehlung für die Wissenschaftsstadt Darmstadt abzuleiten. Hierbei war es auch zwingend erforderlich, die Bedarfe und Flächenangebote in einem regionalen Kontext zu betrachten.

Das zu erstellende Gutachten sollte insbesondere auch der Feststellung dienen, ob die Durchführung einer Entwicklungsmaßnahme in dem jeweiligen Untersuchungsgebiet zur Deckung eines „erhöhten Bedarfs an Arbeitsstätten“ im Sinne des § 165 Abs. 3 S. 1 Nr. 2 BauGB erforderlich war. Die Bedarfsermittlung sollte in Form einer Prognose erfolgen, die in zwei Richtungen notwendig erschien: Zum einen war der gegenwärtige und zukünftige Bedarf an Arbeitsstätten zu ermitteln. Zum anderen war zu ermitteln, welche Möglichkeiten zur Deckung des festgestellten Arbeitsstättenbedarfs ohne die Entwicklungsmaßnahme bestehen.

Im Vorfeld wurden potenziell geeignete Fachbüros ausgewählt, die für eine Bearbeitung in Frage kommen könnten. Für eine Beauftragung wären auch Kooperationen mit anderen Büros oder Instituten denkbar gewesen. Insgesamt wurden sechs Bewerber*innen zu einer Angebotsabgabe aufgefordert. Nach eingehender Prüfung der vorliegenden Unterlagen hat sich die Fachverwaltung in Abstimmung mit der Steuerungsgruppe zur Beauftragung der CIMA Beratung und Management GmbH entschieden. Das vorliegende Gutachten wurde innerhalb der Fachverwaltung und auch mit externen Experten mehrfach geprüft, diskutiert und aktualisiert.

Vor Abschluss der mehrjährigen vorbereitenden Untersuchungen ist eine Fortschreibung des Gutachtens geplant. Dabei wird zum einen der zum künftigen Zeitpunkt bestehende Gewerbeflächenbedarf ermittelt sowie durch eine fortlaufende Dokumentation der Nachfragesituation flankiert. Zum anderen werden die im aktuellen Gutachten identifizierten Flächenangebote bezüglich ihres Vorhandenseins und ihrer Mobilisierbarkeit evaluiert.

Mit dieser Fortschreibung fußt der mögliche Beschluss einer Entwicklungsmaßnahme unter anderem auf einer mehrjährig fortgeschriebenen und zum künftigen Zeitpunkt aktuellen Gewerbeflächenbedarfsanalyse.

Darmstadt, den 10.08.2021

Jochen Partsch
Oberbürgermeister

Michael Kolmer
Stadtrat