

Magistratsvorlage

Wissenschaftsstadt
Darmstadt



Eingang Magistrats- geschäftsstelle: 12.04.2021	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. 2021/0062 Magistratsbeschluss-Nr.
Produkt-Nr.: 511020 Kostenstelle: 061-001-1000 Kostenträger: 5110-21 Investitionsnummer: Sachkonto:		

Betreff: Bebauungsplan M 34 – Marienplatz – (Aufstellungsbeschluss)

Vorlage vom: 06.04.2021

Beschlussvorschlag:

Für das Grundstück des Marienplatzes, westlich der Heidelberger Straße zwischen Hügelstraße, Sandstraße und Hindenburgstraße, Gemarkung Darmstadt, Flur 17, Flurstück Nr. 16/25, ist im Sinne des § 30 Abs. 1 BauGB ein qualifizierter Bebauungsplan M 34 – Marienplatz – aufzustellen, mit dem Ziel einer Neuentwicklung zu einem nachhaltigen, urbanen Wohnquartier.

Anlagen:

Datenschutzrelevante Anlage: ☐

Folgekosten: ☐ Ja ☒ Nein

Beschluss des Magistrats vom

Begründung zur Magistratsvorlage 2021/0062 vom 06.04.2021:

Situation

Der "Marienplatz" als letzte zusammenhängende unbebaute Fläche im Innenstadtbereich mit einer Grundstücksgröße von rund 1,4 ha zeichnet sich durch eine attraktive Cityrandlage und den Bezügen zu den kulturellen und wissenschaftlichen Einrichtungen wie Staatstheater und Theater Mollerhaus im Osten sowie der Hochschule Darmstadt im Westen aus. Das Grundstück schließt ebenerdig an die Heidelberger Straße im Osten und die Sandstraße im Süden an. Zur Hügelstraße im Norden besteht ein zunehmender Höhenunterschied. Im Westen begrenzt die Hindenburgstraße Teile des Grundstücks. Ehemals standen auf dem Grundstück Kasernenbauten aus dem 19. Jahrhundert, die im Zweiten Weltkrieg zerstört wurden. Die derzeitige Nutzung als öffentlicher, nicht gewidmeter Parkplatz wird der städtebaulichen Bedeutung des Standortes nicht gerecht.

Das Grundstück ist derzeit planungsrechtlich nach § 34 BauGB zu beurteilen. Für die Verkehrsfläche Heidelberger Straße zwischen Elisabethenstraße und Heinrichstraße existiert der an das Plangebiet angrenzende Bebauungsplan M 5 – Verkehrsfläche Neckarstraße / Heidelberger Straße –, rechtskräftig seit dem 31.12.1974.

Der Flächennutzungsplan stellt diese Fläche als gemischte Baufläche dar. Die geplante Nutzung Urbanes Gebiet (MU), kann aus dem Flächennutzungsplan gem. § 8 Abs. 2 BauGB entwickelt werden.

Entwicklungsziel

Zur Deckung des bestehenden Wohnraumbedarfs hat die Wissenschaftsstadt Darmstadt einen Realisierungswettbewerb als begrenzt offenen Investoren- und Planungswettbewerb (MV-Nr. 2018/0021) im Jahr 2019 für den Marienplatz durchgeführt. Dabei wurde folgende Zielvorgabe genannt: attraktives Wohnquartier mit hoher energetischer und ökologischer Qualität, alternativen Mobilitätsangeboten, Anteil sozial geförderten Wohnungen sowie sozialer Infrastruktur.

Städtebauliches Konzept des Siegerentwurfs

Aus diesem Verfahren ging der Siegerentwurf des Investors Implen Development, Raunheim mit netzwerk Architekten, Darmstadt hervor, die das Pilotprojekt eines zukunftsweisenden und nachhaltigen Quartiers für Darmstadt konzipieren:

- in ökologischer Hinsicht v.a. durch Holzbauweise, eine gleichermaßen intelligente wie ressourcenschonende Gebäudetechnik und eine intensive Begrünung auf Freiflächen, Dächern und Laubengängen/ Balkonen/ Fassaden.
- in wirtschaftlicher Hinsicht v.a. durch ein hohes Maß an Vorfertigung
- in gestalterischer Hinsicht durch eine qualitätsvolle städtebauliche Konzeption, die einen markanten Hochpunkt setzt und mit einer architektonisch prägnanten Form Freiraumbezüge aufgreift
- in sozialer Hinsicht durch Angebote für unterschiedliche Bewohnerzielgruppen und mit dem städtisch beschlossenen Anteil an geförderten Wohnungen und auch einem hohen Maß an Zugänglichkeit, Teilhabe und gemeinschaftlicher Aktivitäten.

Das städtebauliche Konzept (s. Abb. 1) des Entwurfs sieht eine städtebauliche Dominante (XV-geschossiges Gebäude) an der Heidelberger Straße vor sowie eine mäanderförmige Bebauung von Ost nach West, die das Baufeld mit seiner prägnanten Figur fasst. Gleichzeitig wird damit das Bauvolumen in maßstäbliche Teilabschnitte gegliedert und ein sich zur Hügelstraße immer wieder öffnender, stark begrünter Raum geschaffen. Die Baustruktur ermöglicht großzügige offene Hof- und Platzräume sowie eine hohe Dichte, ein hohes Maß an Kompaktheit und eine wirtschaftliche Erschließung.

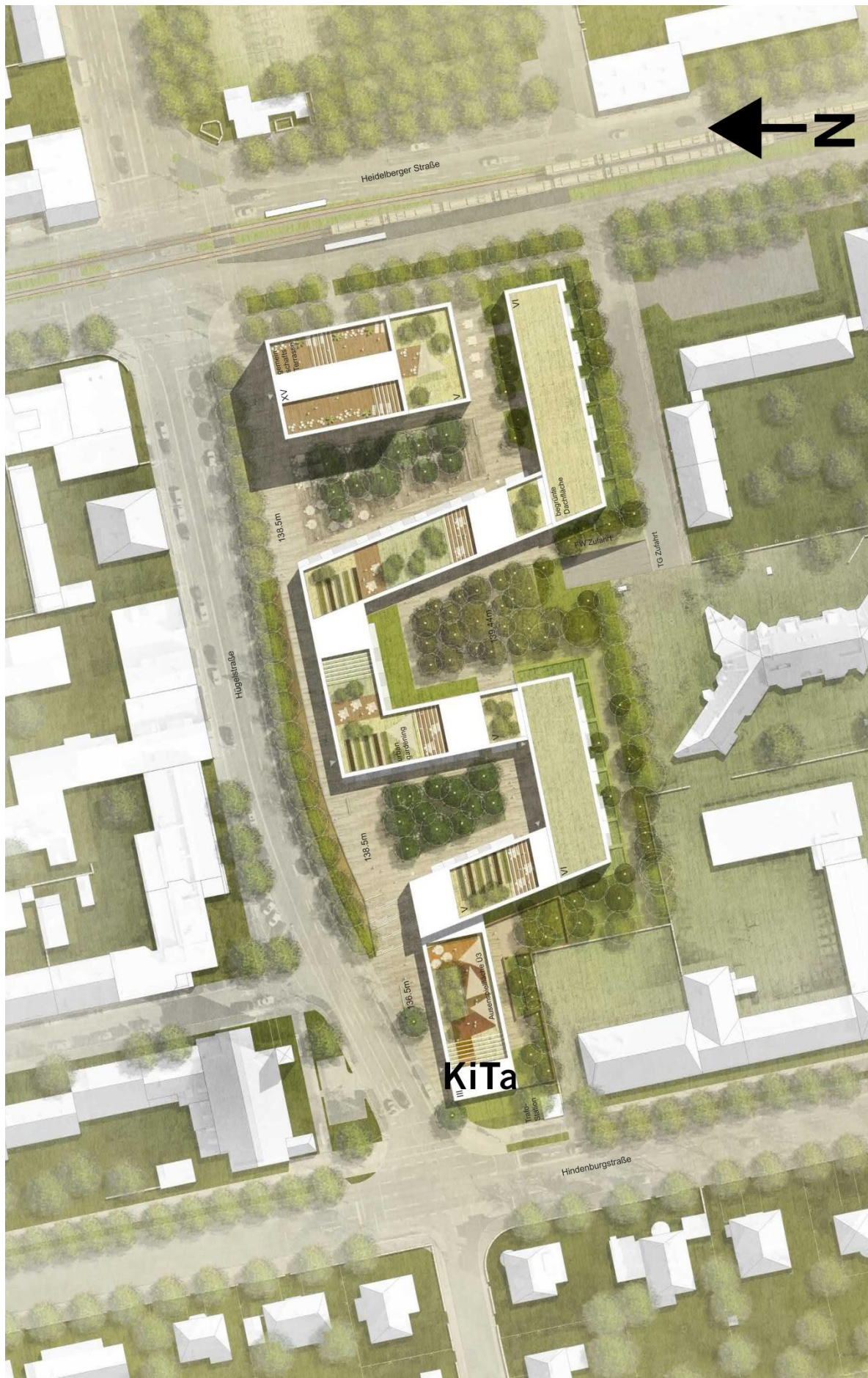


Abb. 1: Städtebauliches Konzept / Freiflächenplan Marienplatz
Quelle: netzwerkarchitekten

ohne Maßstab

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 BGF-Wohnen sind für Wohnungen von Haushalten mit geringem Einkommen und 20 % der BGF-Wohnen 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. Das Angebot von Infrastruktureinrichtungen soll durch verschiedene Angebote, wie z.B. einen Pflegedienst (mit Tagespflege), kleinere Nahversorgungseinheiten, einem Mobilitätsmanagement etc., in den Erdgeschosszonen ergänzt werden.

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

An den Grenzen des Grundstücks befinden sich mehrere geschützte und erhaltenswerte Bäume. Zu nennen sind hier vor allem die Doppelreihe an der Neckar-/ Heidelberger Straße, die Baumreihe an der Hülgelstraße, die Baumreihe an der Hindenburgstraße sowie eine Baumreihe im Süden des Wettbewerbsgrundstückes, die erhalten und geschützt werden.

Ziel des Bebauungsplanverfahrens

Die Umsetzung des Siegerentwurfes mit dem oben erläuterten städtebaulichen Konzept sieht aufgrund der größeren Anzahl der Geschosse eine höhere Dichte vor als die Umgebung nach § 34 BauGB zulässt. Um Planungsrecht für diesen Entwurf zu schaffen, ist daher die Aufstellung eines Bebauungsplans mit einem städtebaulichen Vertrag erforderlich.

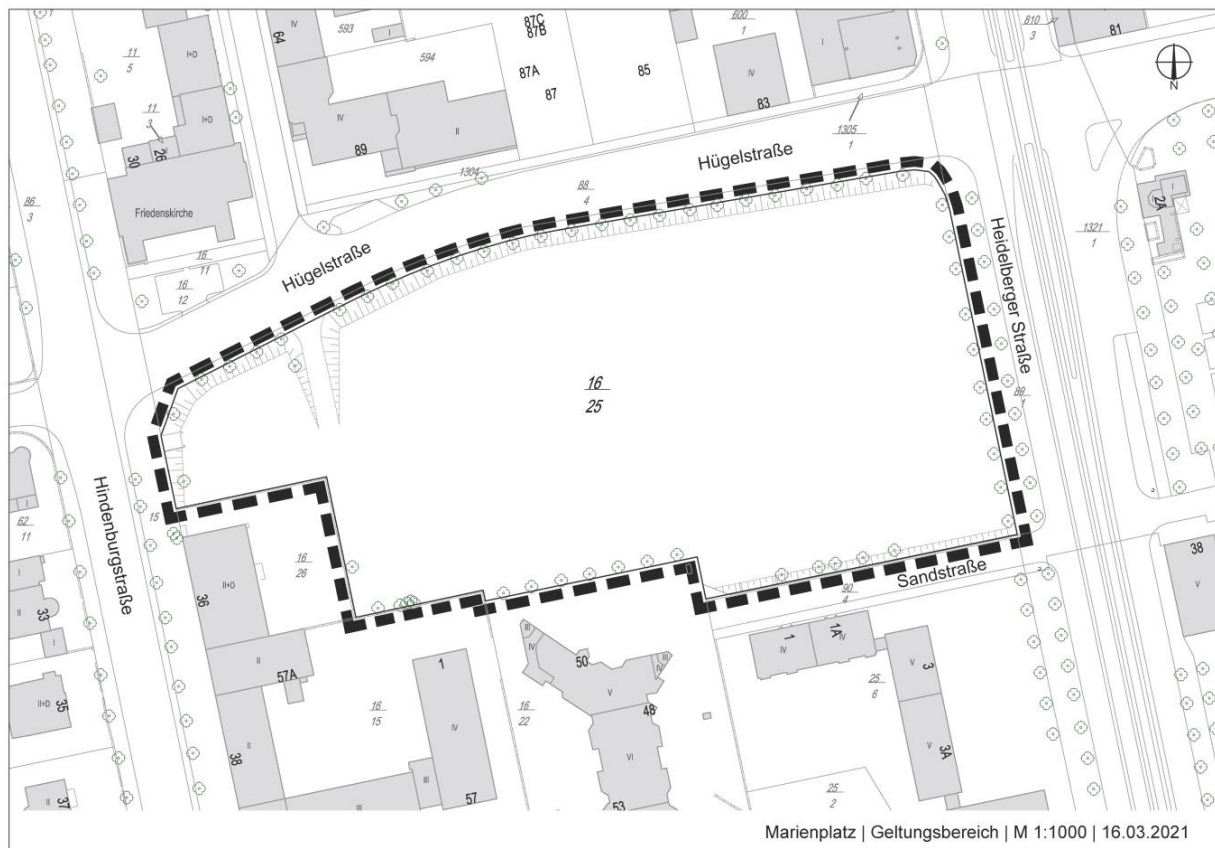


Abb. 2: Geltungsbereich des neu aufzustellenden Bebauungsplans M 34 – Marienplatz –

Quelle: Wissenschaftsstadt Darmstadt

(ohne Maßstab)

Der Geltungsbereich des neu aufzustellenden Bebauungsplans M 34 – Marienplatz –, dessen Aufstellungsverfahren dieser Aufstellungsbeschluss einleitet, umfasst das Grundstück Gemarkung Darmstadt, Flur 17, Flurstück Nr. 16/25 (s. Abb. 2).

Gleichzeitig wird die Wissenschaftsstadt Darmstadt mit der Implenia Marienplatz Mäander GmbH, die sich nach dem Wettbewerb zur Realisierung des Projektes gegründet hat, einen Grundstückskaufvertrag und später einen städtebaulichen Vertrag abschließen. Der Kaufvertrag ist nicht Gegenstand dieser Magistratsvorlage.

Dezernat III

Dr. Barbara Boczek
Stadträtin