

Magistratsvorlage

Wissenschaftsstadt
Darmstadt



Eingang Magistrats- geschäftsstelle: 11.01.2022	an den Magistrat ☐ zur Kenntnis ☒ zur Beschlussfassung	Beteiligt vor Magistratsbeschlussfassung:
Dezernat III Amt: Vermessungsamt	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. 2022/0007 Magistratsbeschluss-Nr.
Produkt-Nr.: 511080 Kostenstelle: 062-010-1000 Kostenträger: 5110-81 Investitionsnummer: ist noch aufzubauen Sachkonto: 0953110/3690110		

Betreff: Einleitung des Umlegungsverfahrens "Ludwigshöhviertel" (U-D 50)

Vorlage vom: 22.12.2021

Beschlussvorschlag:

Der Magistrat beschließt die Einleitung des Umlegungsverfahrens „Ludwigshöhviertel“ (U-D 50) gemäß § 47 BauGB.

Das Umlegungsgebiet erhält die Bezeichnung „Ludwigshöhviertel“ (U-D 50) und umfasst gemäß § 52 BauGB die Flächen der ehemaligen Cambrai-Fritsch-Kaserne und der Jefferson-Siedlung zwischen der Cooperstraße, der „Bessunger Kiesgrube“, der Ludwigshöhstraße, dem Wald südlich des Polizeipräsidiums, dem Wald an der Ludwigshöhe, der Heinrich-Delp-Straße und dem Wald zur Heidelberger Straße.

Das Umlegungsgebiet ist in der Karte zum Einleitungsbeschluss, die als Anlage Bestandteil dieses Einleitungsbeschlusses ist, dargestellt.

Im Einzelnen liegen folgende Flurstücke im Umlegungsgebiet:

Gemarkung Darmstadt, Flur 22 die Nrn. 122/2, 147/4, 147/5, 147/6, 147/7, 147/10 und Gemarkung Darmstadt, Flur 58 die Nrn. 3/8 und 3/14.

Anlagen:	Karte zum Einleitungsbeschluss
-----------------	--------------------------------

Datenschutzrelevante Anlage: ☐

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

Beschluss des Magistrats vom

Begründung zur Magistratsvorlage vom 22.12.2021

Zur Verwirklichung des Bebauungsplans „S 26 – Ludwigshöhviertel –“ hat die Stadtverordnetenversammlung mit Beschluss vom 14.12.2021 das Umlegungsverfahren „Ludwigshöhviertel“ gemäß § 46 Absatz 1 des Baugesetzbuches (BauGB) angeordnet. Aufgrund der Anordnung wird die Baulandumlegung nach § 47 BauGB eingeleitet. Der Bebauungsplan befindet sich in der Aufstellung, die 2. öffentliche Auslegung endete am 18.11.2021.

Die Umlegung ist erforderlich, um das bezeichnete Gebiet in der Weise neu zu ordnen, dass entsprechend den im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen nach Lage, Form und Größe für die bauliche und sonstige Nutzung zweckmäßig gestaltete Grundstücke entstehen. Die Nachfrage an Baugrundstücken und Wohnungen in Darmstadt ist sehr hoch, daher liegt es im Interesse aller Beteiligten die Grundstücke möglichst schnell der Bebauung zuzuführen. Die betroffenen Grundstückseigentümer wurden in mehreren Gesprächen über das Vorgehen informiert, im städtebaulichen Vertrag zwischen der Wissenschaftsstadt Darmstadt und der BVD New Living GmbH & Co. KG (BVD NL) wurde die Durchführung einer Baulandumlegung vereinbart.

Die Gebietsabgrenzung ist so gewählt, dass die für die städtebauliche Erweiterung notwendigen Grundflächen, die einer Neuordnung bedürfen, in das Umlegungsverfahren einbezogen werden. Die im Randbereich des Gebietes liegenden Wald- und Grünflächen werden entsprechend ihrer Nutzung und Darstellung im Bebauungsplan gebildet.

Der Beschluss zur Einleitung der Umlegung ist ein Verwaltungsakt. Der Umlegungsbeschluss ist gemäß § 50 BauGB ortsüblich bekannt zu machen.

Von der Bekanntmachung des Umlegungsbeschlusses bis zur Bekanntmachung der Inkraftsetzung des Umlegungsplanes (§ 71 BauGB) unterliegen die im Umlegungsgebiet gelegenen Flurstücke der Verfügungs- und Veränderungssperre nach § 51 BauGB. Die Gemeinde trägt nach § 78 BauGB die Verfahrenskosten und die nicht durch Beiträge gedeckten Sachkosten.

Im städtebaulichen Vertrag zwischen der Wissenschaftsstadt Darmstadt und der BVD NL wurde auch die Aufteilung der entstehenden Kosten geregelt. § 16 (6) sieht die Aufteilung der Verfahrens- und Vermessungskosten zwischen Stadt und BVD NL im Verhältnis der öffentlichen und privaten Flächen im Umlegungsgebiet vor. Die Festlegung der Flächen als öffentliche bzw. private Fläche wird im Bebauungsplan festgelegt.

Aufgrund der noch ausstehenden Rechtskraft des Bebauungsplans wird die Umlegung in Abschnitten als Vorwegnahme der Entscheidung nach § 76 BauGB vorangetrieben. Da die einzelnen Abschnitte noch zu bestimmen sind, ist eine Abschätzung der anfallenden Kosten nur schwer möglich. Grob überschlägig wird mit Vermessungs- und Verfahrenskosten in Höhe von ungefähr 200.000 Euro gerechnet. Weiterhin sind Grundstückskosten, die über dem 40,5 %igen unentgeltlichen Zuteilungsanteils der Stadt liegen, noch nicht berücksichtigt. Hier sind die Ausgleichswerte noch zu ermitteln.

Für jede Vorwegnahme der Entscheidung wird erneut ein Magistratsbeschluss benötigt. Bis zu diesen Magistratsvorlagen müssen die anfallenden Kosten bekannt sein, da sie Bestandteil der in den Vorwegnahmen der Entscheidung getroffenen Regelungen sind.

Dezernat III

Michael Kolmer
Stadtrat