

Magistratsvorlage

Wissenschaftsstadt
Darmstadt



Eingang Magistrats- geschäftsstelle: 30.11.2022	an den Magistrat ☐ zur Kenntnis ☒ zur Beschlussfassung	Beteiligt vor Magistratsbeschlussfassung:
Dezernat VI 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. 2022/0394 Magistratsbeschluss-Nr.
Produkt-Nr.: 511080 Kostenstelle: 062-010-1000 Kostenträger: 5110-81 Investitionsnummer: 22062-9020 Sachkonto: 0953110 / 3690110		

Betreff: 1. Vorwegregelung im Umlegungsverfahren "Ludwigshöhviertel" (U-D 50)

Vorlage vom: 23.11.2022

Beschlussvorschlag:

Mit dem Einverständnis der betroffenen Rechtsinhaber wird die 1. Vorwegregelung (gemäß § 76 Baugesetzbuch) im Umlegungsverfahren „Ludwigshöhviertel“ (U-D 50) beschlossen.

Anlagen: Vorwegregelungsbeschluss
Vorwegregelungsverzeichnis
Vorwegregelungskarte
Anlage 1 Übersicht Einwurf und Zuteilung
Anlage 2 Bewertung der Mehrflächen

Datenschutzrelevante Anlage: ☒

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

Beschluss des Magistrats vom

Begründung zur Magistratsvorlage vom 23.11.2022

Mit Magistratsbeschluss vom 03.11.2021 und Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 14.12.2021 wurde das Umlegungsverfahren „Ludwigshöhviertel“ (U D 50) gemäß § 46 des Baugesetzbuches (BauGB) für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes S 26 „Ludwigshöhviertel“ angeordnet.

Der Einleitung des Verfahrens wurde vom Magistrat am 19.01.2022 zugestimmt. Dies wurde am 10.03.2022 im Darmstädter Echo bekannt gemacht. Zusammen mit der Bekanntmachung des Umlegungsbeschlusses wurden auch mögliche Beteiligte aufgefordert Rechte die nicht aus dem Grundbuch ersichtlich sind anzumelden.

Gleichzeitig wurde auch die Verfügungs- und Veränderungssperre nach § 51 BauGB bekannt gemacht. Von der Bekanntmachung des Umlegungsbeschlusses bis zur Bekanntmachung der Unanfechtbarkeit des Umlegungsplans dürfen im Umlegungsgebiet nur mit Zustimmung der Umlegungsstelle unter anderem Grundstücksteilungen durchgeführt, Verfügungen über ein Grundstück vorgenommen, Vereinbarungen über Rechte an einem Grundstück getroffen, Baulasten begründet sowie tatsächliche Veränderungen eines Grundstücks vorgenommen werden.

Da die Umlegung nur wenige Grundstücke betrifft, wurden Ort und Dauer der Auslegung von Bestandskarte und -verzeichnis nicht ortsüblich bekannt gemacht, sondern von der Möglichkeit der Mitteilung an die Eigentümer und die Inhaber sonstiger Recht gemäß § 53 Absatz 3 BauGB Gebrauch gemacht. Die öffentliche Auslegung fand vom 04.04. bis zum 04.05.2022 statt.

Das Umlegungsverfahren wird mit einer ersten Vorwegnahme der Entscheidung nach § 76 BauGB fortgeführt. Die Vorwegnahme der Entscheidung – kurz Vorwegregelung – hat in der Praxis den Charakter eines Teilumlegungsplans, ist allerdings nicht an die Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplans gebunden. In der 1. Vorwegregelung werden die Grundstücke für die Straßenbahn und die Energiezentrale noch nicht gebildet. Diese sollen später im Verfahren gebildet werden. Möglich sind Vorwegregelungen, gegebenenfalls auch mehrere sich ergänzende, von der Einleitung des Verfahrens an bis zur Aufstellung des Umlegungsplans. Ist der Umlegungsplan aufgestellt, so wird die Vorwegregelung Bestandteil des Umlegungsplanes. Der Bebauungsplan muss noch vor dem Beschluss über die Aufstellung des Umlegungsplans in Kraft getreten sein (siehe § 47 Absatz 2 BauGB).

Das Verzeichnis und die Karten der 1. Vorwegregelung sind nach mehreren Erörterungsgesprächen mit den Grundstückseigentümern angefertigt worden und werden nun mit dem Einverständnis der betroffenen Rechtsinhaber dem Magistrat der Wissenschaftsstadt Darmstadt zur Beschlussfassung vorgelegt.

Die Regelungen aus dem städtebaulichen Vertrag zum Bebauungsplan S 26 „Ludwigshöhviertel“ zwischen der Wissenschaftsstadt Darmstadt und der BVD New Living GmbH & Co. KG (BVD NL) werden mit der 1. Vorwegregelung teilweise umgesetzt. Abweichend von § 16 wird die Umlegung nicht als vereinfachte Umlegung durchgeführt.

Im städtebaulichen Vertrag hat sich die BVD NL verpflichtet, von einer Restfläche – verbleibend nach Abzug der Wald- und Biotop-Flächen von der Gesamtfläche – einen Anteil von 40,5 % für öffentliche Verkehrs-, Grün-, Freiflächen und Flächen für soziale Infrastruktur

unentgeltlich an die Stadt zu übertragen. Die Zuteilung an die Wissenschaftsstadt Darmstadt überschreitet den kostenfreien Anteil von 40,5 % (112.631 m²) um rund 17.000 m².

Für die Wald- und Biotop-Flächen bis rund 59.400 m² wurde im städtebaulichen Vertrag ein Grundstückspreis von 1,00 EUR/m² (artenschutzrechtliche Flächen/Biotopflächen) bzw. 2,50 EUR/m² (Waldflächen) festgelegt. Die Zuteilung an die Wissenschaftsstadt überschreitet den wertgebundenen Rahmen um knapp 5.000 m².

Für die Übertragung der weiteren Flächen (rd. 17.000 m² + knapp 5.000 m² = ca. 22.000 m²) erfolgt diese zum Verkehrswert, mindestens jedoch zum Preis, der den Boden- und Gebäudewert (Einkaufspreis) sowie die in der Summe alle darauf entfallenen Grundstücksentwicklungskosten der BVD NL deckt. Hier besteht noch Uneinigkeit über die Höhe des Preises. Auch dieser wird dann Bestandteil einer späteren Vorwegregelung bzw. des abschließenden Umlegungsplans.

Darmstadt, 23.11.2022

Dezernat VI

Paul Georg Wandrey
Stadtrat