

Magistratsvorlage

Wissenschaftsstadt
Darmstadt



Eingang Magistrats- geschäftsstelle: 11.10.2023	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. 2023/0339 Magistratsbeschluss-Nr.
Produkt-Nr.: 511020 Kostenstelle: 061-001-1000 Kostenträger: 5110-21 Investitionsnummer: Sachkonto:		

Betreff: Bebauungsplan M 35 - Carree Innenstadt - (Aufstellungsbeschluss)

Vorlage vom: 05.10.2023

Beschlussvorschlag:

Für das Gebiet in Darmstadt-Innenstadt, zwischen Rheinstraße, Ernst-Ludwig-Straße, Schuchardstraße und Luisenstraße ist ein qualifizierter Bebauungsplan im Sinne des § 30 BauGB aufzustellen mit dem Ziel, die kerngebietstypischen Nutzungen gem. § 7 BauNVO zu stärken. Besonderes Augenmerk ist dabei auf die Stärkung von Einzelhandel sowie anderen Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäuden zu legen. Die Rahmenbedingungen für den Erhalt und die Fortentwicklung von gastronomischen Betrieben und kulturellen Nutzungen sollen dabei ebenso Berücksichtigung finden, wie die in Kerngebieten ausnahmsweise Zulässigkeit von Wohnen für breite Bevölkerungsgruppen.

Anlagen:

Datenschutzrelevante Anlage: ☐

Folgekosten: ☐ Ja ☒ Nein

Zusätzlich für alle Vorlagen aus dem Bereich des Hochbaus anzugeben:

Klimarelevanz des Vorhabens:

Auswirkungen auf Stadtklima: ☐ ja ☐ nein

Auswirkungen auf THG-Emissionen: ☐ gering¹⁾ ☐ mittel/groß²⁾

Beteiligung Amt f. Klimaschutz & Klimaanpassung: ☐ ja ☐ nein

Zusätzlich bei Beschlüssen zur Baufreigabe:

Wurden Optimierungspotentiale ausgeschöpft? ☐ ja ☐ nein

Falls nein, Kompensationsmaßnahmen festgelegt? ☐ ja ☐ nein

1) bis 10 Tonnen Kohlendioxid-Äquivalente (CO_{2e}) pro Jahr, 2) über 10 Tonnen CO_{2e} pro Jahr.

Beschluss des Magistrats vom

Begründung zur Magistratsvorlage 2023/0339 vom 05.10.2023:

Das Gebiet der Innenstadt zwischen Rheinstraße, Ernst-Ludwig-Straße, Schuchardstraße und Luisenstraße befindet sich im zentralen Innenstadtbereich. Planungsrechtlich wird dieser Bereich derzeit überwiegend nach § 34 BauGB beurteilt. Lediglich die Hauszeile entlang der Luisenstraße befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans M 1 – Luisenplatz –, der für diesen Bereich lediglich eine Baugrenze zur Luisenstraße festsetzt. Weitere Festsetzungen sind für diesen Bereich nicht getroffen, da der Bebauungsplan M 1 – Luisenplatz – die Bebauung des „Luisencenters“ festsetzt. Diese Fläche soll durch den neuen Bebauungsplan M 35 – Carree Innenstadt – überplant werden. Der Geltungsbereich ist zeichnerisch wie folgt abgegrenzt:



Geltungsbereich des Bebauungsplans M 35 – Carree Innenstadt – ohne Maßstab

Darmstadt strahlt als Wissenschafts- und Kulturstadt weit über die Region hinaus – die Innenstadt hingegen bleibt mit den derzeitigen Kerngebietsnutzungen aktuell hinter ihren Möglichkeiten zurück. In einem einjährigen Prozess wurde gemeinsam mit der Bevölkerung und der Stadtgesellschaft das der Stadtverordnetenversammlung vorgelegte und von dieser beschlossene Innenstadtentwicklungskonzept (MV 2023/0166) erarbeitet. Das Konzept baut auf der Annahme auf, dass die Innenstadt in Zukunft nicht mehr allein durch den Handel

funktioniert und stellt das Zusammenspiel dreier grundsätzlicher Strategien in den Mittelpunkt:

- Hybride Orte als Schlüssel schaffen
- Den Wandel der Innenstadt durch mutige Steuerung gestalten
- Die Stadtgesellschaft zur Mitstreiterin machen

Aus den Strategien werden Projekte für die Innenstadt sowohl auf räumlicher als auch auf organisatorischer Ebene abgeleitet, wie z.B. Nachnutzungsstrategien für leerstehende Warenhäuser, die Entwicklung eines multifunktionalen Stadtbausteins für Bildung, Engagement, Erlebnis und Kreativität oder auch ein Klimaanpassungskonzept für die Innenstadt. Auch das Thema der Mischung von Nutzungen in der Innenstadt wird im Innenstadtentwicklungskonzept vorgeschlagen.

Mit dem Aufstellungsbeschluss für den zentralen Bereich in der Innenstadt soll im Sinne des Innenstadtentwicklungskonzeptes ein Bebauungsplan entwickelt werden, der die kerngebietstypischen Nutzungen gem. § 7 BauNVO stärkt und insbesondere die Entwicklung des Einzelhandels sowie anderer Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude steuert. Die Rahmenbedingungen für den Erhalt und die Fortentwicklung von gastronomischen Betrieben und kulturellen Nutzungen sollen dabei ebenso Berücksichtigung finden, wie die in Kerngebieten ausnahmsweise Zulässigkeit von Wohnen für breite Bevölkerungsgruppen.

Im weiteren Bauleitplanverfahren wird es darauf ankommen, die Mischung der unterschiedlichen Nutzungen gut zu definieren. So darf die angestrebte Nutzungsmischung nicht dazu führen, dass der Innenstadtcharakter aufgegeben wird und Innenstadtnutzungen, wie Einzelhandel und Gastronomie aber auch kulturelle Veranstaltungen auf öffentlichen Plätzen verdrängt werden.

Durch die Ankündigung der GALERIA Karstadt Kaufhof GmbH, den Standort GALERIA am Weißen Turm aufzugeben und die Tendenzen des Strukturwandels in der Innenstadt ist die Aufstellung eines Bebauungsplans für diesen Bereich zur Wahrung der städtebaulichen Ordnung erforderlich, damit keine Fehlentwicklungen an dieser wichtigen Stelle der Darmstädter Innenstadt entstehen.

Nach Beschluss der Stadtverordnetenversammlung wird der Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan M 35 – Carree Innenstadt – im Darmstädter Echo öffentlich bekannt gemacht.

Dezernat III:

Michael Kolmer
Stadtrat