

Magistratsvorlage

Wissenschaftsstadt
Darmstadt



Eingang Magistrats- geschäftsstelle: 18.04.2023	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 ☒ ☐	Dezernat I Dezernat IV Dezernat VI ☐ OBW bei abschl. Beschlussfassung Magistrat
Verteiler:	Ja Nein Internetfähig ☒ ☐	Vorlage-Nr. 2023/0085 Magistratsbeschluss-Nr.
Produkt-Nr.: Kostenstelle: Kostenträger:		
Investitionsnummer: Sachkonto:		

Betreff: Vorkaufsrechtssatzung für das Gebiet "Innenstadt"

Vorlage vom: 09.03.2023

Beschlussvorschlag:

Die Satzung über ein besonderes Vorkaufsrecht (Vorkaufsrechtssatzung) für den Bereich „Innenstadt“ gemäß Anlage wird beschlossen.

Anlagen: Vorkaufsrechtssatzung Innenstadt

Datenschutzrelevante Anlage: ☐

Folgekosten: ☐ Ja ☒ Nein

Beschluss des Magistrats vom

Begründung zur Magistratsvorlage vom 09.03.2023

Erforderlichkeit

Die Innenstadt als Hauptgeschäftsviertel, Verwaltungszentrum und kultureller Mittelpunkt ist traditionell das Herzstück und die Visitenkarte der europäischen Stadt. Dies gilt auch für Darmstadt, wo seit 1977, zeitgleich mit dem Bau des Cityrings und -tunnels, eine Fußgängerzone mit einem Radius von ca. 250 m ihren Kern prägt.

In der Darmstädter Innenstadt zeigen sich aktuell schwierige Rahmenbedingungen im Hinblick auf den Strukturwandel des etablierten Einzelhandels einerseits und den Folgewirkungen des Klimawandels andererseits. Mit den bereits laufenden und anstehenden Neustrukturierungen und Umwandlungen der Innenstadtnutzungen sind umfangreiche städtebauliche, ökonomische und ökologische Auswirkungen verbunden und machen deutlich, dass Weichenstellungen entsprechend der sich überlagernden Tendenzen erforderlich sind.

Bereits vor der Corona-Pandemie hatte die Innenstadt mit abnehmenden Frequenzen, sinkender Einzelhandels-Zentralität und Abwertungsprozessen zu kämpfen. Erste Anzeichen von Abwertung, dem sog. „Trading-Down“, machen sich bereits in Teilbereichen der Innenstadt Darmstadts bemerkbar. Der damit einhergehende typische Rückgang des Angebotes mit zunehmenden Leerständen und ausbleibender Kundschaft bedingt einen Imageverfall des Standortes. Neben bereits eingetretenen Leerständen sind ebenfalls an Anbieter weniger wertiger Waren vermietete Gewerbeeinheiten deren Angebot nicht zum Standort passt, wie bspw. Ein-Euro-Läden, Barber-Shops und Nagelstudios, Indikatoren für diese Abwärtsentwicklung in der Darmstädter Innenstadt.

Auch drohende Schließungen von großen Einzelhandelsflächen müssen bei den Strategien zur Zukunft der Innenstadt berücksichtigt werden. Diesen Transformationsprozess gilt es aktiv zu gestalten und drohende Leerstände als Chance zur Anpassung an sich ändernde Rahmenbedingungen zu nutzen.

Eine solche multifunktionale Innenstadt kann durch den Welterbestatus der benachbarten Mathildenhöhe, die fußläufig von der Innenstadt erreichbar ist, sehr profitieren. Auch diese Chance gilt es künftig zu nutzen.

Das sich derzeit in Bearbeitung befindliche „Entwicklungskonzept Innenstadt“ (s. Vorlage-Nr. 2020/0288) liefert wichtige Erkenntnisse für die Stadtentwicklung Darmstadts. Die Bestandsaufnahme- und Analysephase sind inzwischen abgeschlossen, aktuell befassen sich unterschiedliche Akteursgruppen gemeinsam mit der Ideensammlung für Maßnahmen und Projekte für die Innenstadt. Die Konzepterarbeitung wird gefördert durch das Landesförderprogramm "Zukunft Innenstadt", die sich daran anschließende Umsetzungsphase wird bis ins Jahr 2025 vom Bundesförderprogramm „Zukunftsfähige Innenstädte und Zentren“ gefördert. Da sich beinahe alle Grundstücke in der Innenstadt im Privatbesitz befinden, wird ein effektives Instrumentarium benötigt, um zeitnah ins Handeln kommen zu können. Zur Sicherung der Ergebnisse des Innenstadtkonzepts und Umsetzung der Handlungsempfehlungen hin zur klimaresilienten Schwammstadt wird eine Vorkaufsrechtssatzung für den Bereich der Innenstadt benötigt.

Der Magistrat und die Stadtverordnetenversammlung der Wissenschaftsstadt Darmstadt haben im vergangenen Spätsommer den städtischen „Klimaschutzplan 2035“ (s. Vorlage-Nr. 2022/0219) verabschiedet. Ein Fokus des Klimaschutzplans 2035 ist die anschauliche Darstellung der sogenannten Klimawende – bzw. „den vier Wenden“ – bestehend aus der Energiewende, der Wärmewende, der Verkehrswende und der Konsumwende. Innerhalb des

Klimaschutzplans wird zwischen „Handlungsfeldern im direkten Einflussbereich des Magistrats“ und „Handlungsfeldern im indirekten Einflussbereich des Magistrats“ unterschieden. Mittels der Vorkaufsrechtssatzung für den Bereich „Innenstadt“ würde die hiervon besonders betroffene, aber auch im besonderen Maße impulsgebende Innenstadt Darmstadts zunehmend in den „direkten Einflussbereich“ des Magistrats rücken.

Städtebauliche Ziele und Maßnahmen

Zur Sicherstellung der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung erwägt die Wissenschaftsstadt Darmstadt den Beschluss von Bauleitplanungen für die Innenstadt. Die hierbei vorrangig zu betrachtenden Grundzüge der Bauleitplanung betreffen Entwicklung und Ordnung sowie Klimaanpassung, Allgemeinwohl, städtebauliche Gestalt und Ortsbild im Sinne des § 1 Abs. 3 und Abs. 5 Baugesetzbuch (BauGB).

Die Anwendung weiterer Instrumente des Städtebaurechts wird derzeit im Hinblick auf Anwendbarkeit auf die besondere städtebauliche Situation in der Darmstädter Innenstadt geprüft und vorbereitet. Das zur Verfügung stehende Instrumentarium umfasst u.a. die Anwendung des Sanierungsrechts, die Erstellung eines integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzepts (ISEK), die Durchführung von vorbereitenden Untersuchungen (VU) sowie die Beantragung der Aufnahme in das Städtebauförderprogramm „Lebendige Zentren“.

Anhand der bisherigen Zielsetzungen des „Entwicklungskonzeptes Innenstadt“ lassen sich vorweggreifend der Ergebnisse bereits folgende allgemeine Ziele und Maßnahmen für die Innenstadt ableiten:

a) Allgemeine Ziele und Maßnahmen

Die Darmstädter Innenstadt sollte ganzheitlich betrachtet werden, um ein städtebaulich stimmiges Bild zu etablieren und die im Folgenden näher dargelegten städtebaulichen Chancen zur Aufwertung der gesamtstädtischen Wahrnehmung zu nutzen:

- Den Öffentlichen Raum unter dem Aspekt einer modernen Mobilität und unter Berücksichtigung des Klimawandels aufwerten
- Neue innovative Nutzungskonzepte etablieren, um Leerstand zu vermeiden, Magnetfunktion der Innenstadt stärken, Win-Win-Effekte schaffen, Experimente wagen
- Neue Netzwerke und Partner*innen gewinnen, um gemeinsam Innenstadt „neu zu gestalten“
- Standort als Ort der Begegnung und der Kommunikation stärken
- Verkehrsraum neu denken
- Marketingkonzept entwickeln, um über einen Besuch des Welterbes hinaus, das Interesse an der Wissenschaftsstadt Darmstadt zu wecken

b) Konkrete Ziele und Maßnahmen

- Vertiefungskonzept zum Thema „Zukunftsfähige Nutzungsmischung“
- Um großflächigen Leerständen vorzubeugen, sollen schon heute Flächen alternativen Nutzungen zugeführt oder durch neue Frequenzbringer aufgewertet werden
- Nachnutzung Stadthaus Grafenstraße: Um negativen Auswirkungen des Funktions- und Frequenzverlusts gegenzusteuern, müssen attraktive, frequenzfördernde neue Nutzungen gefunden werden.
- Aufwertung der Luisencenterfassade: Die 1970er Jahre Fassade des innerstädtischen Einkaufszentrums dominiert das Erscheinungsbild der Innenstadt. Durch eine intensive Fassadenbegrünung soll ein Beitrag zur Attraktivitätssteigerung dieses

stadtbildprägenden Gebäudes sowie zur Verbesserung des Stadtklimas geleistet werden.

- Aufwertung der Magistrale „Rheinstraße“ als wichtigstes Eingangstor zur Innenstadt, Teilabschnitt zwischen Grafenstraße und Luisenplatz
- Aufbau eines Innenstadt-Quartiersmanagements
- Vorübergehende Anmietung von Leerstand: Anmietung Leerstand/Start-Ups/City-Lab, City-Labor: Ein mehrjähriger Leerstand in zentraler Innenstadtlage soll temporär angemietet und mit einem „CityLab“ neu belebt werden. Das CityLab soll als Anlaufstelle, Experimentierfläche und Ideenschmiede für junge Start-Ups dienen, die dort Ansprechpartner*innen, Räumlichkeiten und Unterstützung für das Ausprobieren innovativer Geschäftsideen vorfinden.
- Verfügungsfonds: In einem Zeitraum von 4 Jahren sollen zahlreiche Maßnahmen zur Attraktivitätssteigerung des Zentrums erfolgen.
- Geringfügig baulich investive Maßnahmen: Um den Transformationsprozess der Innenstadt aktiv zu gestalten sollen Leuchtturmprojekte umgesetzt werden

Die Vorkaufsrechtssatzung für den Bereich „Innenstadt“ ermöglicht der Wissenschaftsstadt Darmstadt den Zwischenerwerb von Immobilien mit besonderer Bedeutung und in neuralgischen Lagen der Innenstadt. Dies ist sowohl für die Realisierung einer klimaresilienten und nachhaltigen Stadtentwicklung als auch für die Attraktivität der Innenstadt für Bewohner*innen und Besucher*innen von entscheidender Tragweite.

Städtebaurecht

An den durch Satzung bezeichneten Flächen kann die Gemeinde gemäß § 25 Abs. 1 Nr. 2 BauGB das Vorkaufsrecht ausüben, sie muss es jedoch nicht. Bezüglich der Entscheidung über die Ausübung des Vorkaufsrechts ist die Wissenschaftsstadt Darmstadt frei, auch dann, wenn die Voraussetzungen für die Ausübung vorliegen. Jede tatsächliche Ausübung des Vorkaufsrechts an einem konkreten Grundstück bedarf einer Abwägung und Einzelfallentscheidung seitens der Wissenschaftsstadt Darmstadt.

Die Ausübung des Vorkaufsrechts kann zudem durch die/den Käufer*in mittels einer Abwendungsvereinbarung gemäß § 27 BauGB abgewendet werden. Hierbei verpflichtet sich die/der Käufer*in das Grundstück entsprechend den Zielen und Zwecken der städtebaulichen Maßnahme binnen angemessener Frist zu verwendenden und zu nutzen. Die Wissenschaftsstadt Darmstadt verzichtet im Gegenzug auf die Ausübung des ihr zustehenden Vorkaufsrechts an diesem Grundstück.

Dezernat I

Jochen Partsch
Oberbürgermeister

Dezernat IV

André Schellenberg
Stadtkämmerer

Dezernat III

Michael Kolmer
Stadtrat

Dezernat VI

Paul Georg Wandrey
Stadtrat

