

Magistratsvorlage

Wissenschaftsstadt
Darmstadt



Eingang Magistrats- geschäftsstelle: 08.05.2023	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. 2023/0145 Magistratsbeschluss-Nr.
Produkt-Nr.: 511020 Kostenstelle: 061-010-1000 Kostenträger: 5110-21 Investitionsnummer: Sachkonto:		

**Betreff: Vorhabenbezogener Bebauungsplan O 36 - Heinrichstraße / Am Alten Friedhof -
(Aufstellungsbeschluss und städtebaulicher Vertrag)**

Vorlage vom: 21.04.2023

Beschlussvorschlag: 1. Dem mit den städtischen Ämtern abgestimmten Vorhaben- und Erschließungsplan zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan O 36 – Heinrichstraße / Am Alten Friedhof – (Anlage 1) wird zugestimmt. 2. Dem städtebaulichen Vertrag „Grundzustimmung“ (Anlage 2) , zur Übernahme der Planungskosten, zur Sicherung des geförderten Wohnungsbaus und zur Umsetzung von Maßnahmen zum Klimaschutz gem. den städtischen Beschlüssen, wird zugestimmt. 3. Dem Antrag der Roki Grundstücksverwaltung GmbH auf Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens wird zugestimmt. Für das Gebiet in Darmstadt an der Heinrichstraße Kreuzung Nieder-Ramstädter Straße, Gemarkung Darmstadt, Flur 8 mit den Flurstücken Nr. 1/1, 2/1, 20/30, 235/4 (tlw.), 236/2 und Nr. 237/1 (tlw.), ist ein vorhabenbezogener Bebauungsplan im Sinne des § 12 BauGB

aufzustellen, zur teilweisen Änderung der Bebauungspläne O 15 – Am Alten Friedhof – und O 15.1 – Gärtnerei Am Alten Friedhof –.

Die Zielsetzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans O 36 ist die Neustrukturierung des Gebietes durch die Realisierung einer Wohnbebauung und einem Einzelhandelsmarkt in der Erdgeschosszone (< 800 m² Verkaufsfläche) mit einer gemeinsamen Tiefgarage.

Anlagen:	Anlage 1: Vorhaben- und Erschließungsplan zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan O 36 Anlage 2: Städtebaulicher Vertrag "Grundzustimmung"
-----------------	---

Datenschutzrelevante Anlage:	☐
-------------------------------------	--------------------------

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

Beschluss des Magistrats vom

Begründung zur Magistratsvorlage 2023/0145 vom 21.04.2023

Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan O 36 – Heinrichstraße / Am Alten Friedhof – wird die planungsrechtliche Voraussetzung für die Errichtung einer Wohnbebauung mit ergänzender Nutzung im Erdgeschoss (Einzelhandelsmarkt) zur Neustrukturierung des Gebietes geschaffen.

Das Plangebiet befindet sich ca. 1 km südöstlich des Innenstadtkerns im Übergangsbereich der Stadtteile Darmstadt Mitte und Darmstadt Ost an der Kreuzung Heinrichstraße und Nieder-Ramstädter Straße. Durch die exponierte Ecklage bildet es einen wichtigen gestalterischen Baustein des Stadteingangs aus verschiedenen Richtungen.

Das Vorhabengebiet ist im rechtskräftigen Flächennutzungsplan (FNP) als Wohnbaufläche dargestellt. Die Größe des Baugrundstückes liegt mit einer Fläche von ca. 2.000 m² unterhalb der Darstellungsgrenze der Flächennutzungsplanung. Die angestrebte Wohnnutzung mit Nahversorger entspricht der Zielsetzung der Darstellung des Flächennutzungsplans.

Städtebauliches Konzept und Vorhaben

Die städtebauliche Konzeption formuliert zwei Baukörper auf einem Sockelgeschoss, welches den geplanten Einzelhandelsmarkt aufnimmt. Der Neubauriegel, der an die Nachbarbebauung der Heinrichstraße angrenzt, nimmt dessen Gebäudehöhe auf. Das freistehende „Punkthaus“ in Ecklage formt durch seine Höhe von 6 Geschossen zzgl. Staffelgeschoss einen Hochpunkt im Gebiet und zeigt in jede Richtung eine Fassadenansicht.

In der „Fuge“ zwischen den beiden Baukörpern wird auf dem Sockelgeschoss eine Dachbegrünung angelegt, um für die zukünftigen Bewohner eine qualitätvolle Freifläche zu realisieren.

Wohnungsmix und geförderter Wohnungsbau

Vorgesehen ist die Errichtung von ca. 37 Wohneinheiten (WE) mit einem Wohnungsmix aus 1- bis 4-Zimmerwohnungen. Der Nachweis von gefördertem Wohnraum von mindestens 25 % der für Wohnen festgesetzten Geschossfläche für den sozial geförderten Mietwohnungsbau sowie zusätzlich mindestens 20 % der für Wohnen festgesetzten Geschossfläche für den Mietwohnungsbau für mittlere Einkommen als öffentlich geförderte Wohnungen (gem. Hessisches Wohnraumfördergesetz (HWoFG), „Richtlinie des Landes Hessen zur sozialen Mietwohnraumförderung“ und „Richtlinien der Stadt zur Förderung des Mietwohnungsbaus“) bezieht sich auf die Geschossfläche, die zusätzlich zur bereits nach bestehendem Planungsrecht (Bebauungsplan O 15) zulässigen Geschossfläche errichtet werden kann. Daraus resultieren ca. 10 WE für den geförderten Wohnungsbau.

Erschließung und ruhender Verkehr

Über die Heinrichstraße wird das Baugrundstück erschlossen. Der ruhende Verkehr wird in der Tiefgarage untergebracht, deren Zufahrt von der Heinrichstraße erfolgt. Aus verkehrstechnischen Gründen hat auch die Anlieferung des Einzelhandelsmarktes von der Heinrichstraße zu erfolgen.

Klimaschutz und Energiekonzept

Zur Verbesserung des Lokalklimas wird die umfangreiche Dach- und Fassadenbegrünung beitragen.

Das derzeitige Ziel bei allen Vorhaben ist, entsprechend der aktuellen städtischen Beschlusslage und der Pariser Klimaschutzziele, das Bestreben zur CO₂-Neutralität

(zumindest bilanziell). Daher wird im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens ein Nachweis einer bilanziellen CO₂-Neutralität des Vorhabens gefordert, bevorzugt im Rahmen eines Energiekonzepts unter Berücksichtigung erneuerbarer Energien.

Zu 1:

Grundlage und Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist gemäß § 12 Abs. 1 BauGB ein mit der Gemeinde abgestimmter Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP).

Der vorliegende VEP (**Anlage 1**), Stand April 2023, wurde mit den betroffenen städtischen Ämtern abgestimmt. Er stellt das Vorhaben und die Erschließung zeichnerisch und durch eine Vorhabenbeschreibung dar.

Zu 2:

Mit Antrag auf Einleitung des Bebauungsplanverfahrens hat der Vorhabenträger auch den einseitig unterzeichneten städtebaulichen Vertrag „Grundzustimmung“ (**Anlage 2**) eingereicht, in dem er sich u.a. verpflichtet zur Realisierung des geförderten Wohnungsbaus gemäß dem Stadtverordnetenbeschluss vom 02.03.2017 (Vorlage-Nr. 2017/0031 „Sicherung des sozial geförderten Wohnungsbaus“) und zur Durchführung von Maßnahmen für den Klimaschutz gemäß dem Stadtverordnetenbeschluss vom 01.10.2020 (Vorlage-Nr. 2020/0252: „Prüfung von Auswirkungen auf das Stadtklima und/oder die CO₂-Bilanz – Klimavorbehalt“). Dieser vorliegende erste städtebauliche Vertrag gem. § 11 BauGB, einseitig von der Investorin unterzeichnet, ist erforderlich, um die Kostenübernahme der Planungsleistungen durch die Investorin sowie die Verfahrensdurchführungs- und Haftungsfragen zu regeln. Nach Beschluss der Stadtverordnetenversammlung wird dieser Vertrag „Grundzustimmung“ von der Stadt gegengezeichnet. Im weiteren Verfahren wird er durch den Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan O 36 gemäß § 12 Abs. 1 BauGB ergänzt, der vor dem Satzungsbeschluss abgeschlossen wird.

Zu 3:

Die Vorhabenträgerin Roki Grundstücksverwaltung GmbH hat gem. § 12 Abs. 2 BauGB einen Antrag auf Einleitung eines Verfahrens zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans für das geplante Vorhaben gestellt. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wird auf der Grundlage des abgestimmten Vorhaben- und Erschließungsplans aufgestellt.

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans O 36 – Heinrichstraße / Am Alten Friedhof – mit einer Gesamtfläche von 0,3 ha umfasst die Fläche in der Gemarkung Darmstadt, Flur 8 mit den Flurstücken Nr. 1/1, 2/1 und 20/30 sowie den öffentlichen Verkehrsflächen Nr. 235/4 (tlw.), 236/2 und 237/1 (tlw.).



Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans O 36 – Heinrichstraße / Am Alten Friedhof –
ohne Maßstab

Nach Beschluss der Stadtverordnetenversammlung wird der Aufstellungsbeschluss zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan O 36 – Heinrichstraße / Am Alten Friedhof – im Darmstädter Echo öffentlich bekannt gemacht.

Dezernat III:

Michael Kolmer
Stadtrat