

Magistratsvorlage

Wissenschaftsstadt
Darmstadt



Eingang Magistrats- geschäftsstelle: 03.07.2024	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. 2024/0196 Magistratsbeschluss-Nr.
Produkt-Nr.: 511020 Kostenstelle: 061-001-1000 Kostenträger: 5110-21 Investitionsnummer: Sachkonto:		

Betreff: Bebauungsplan M 34 - Marienplatz (Satzungsbeschluss mit städtebaulichem Vertrag)

Vorlage vom: 19.06.2024

Beschlussvorschlag:

A. Städtebaulicher Vertrag zum Bebauungsplan M 34 – Marienplatz –

Dem zwischen der Stadt und den Vertragspartnerinnen Implenja Mäander und Implenja Hochhaus abgestimmten, einseitig unterzeichneten städtebaulichen Vertrag zum Bebauungsplan M 34 – Marienplatz – (**Anlage 1, datenschutzrelevante Anlage**) wird zugestimmt.

B. Satzungsbeschluss

1. Im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange an der Bauleitplanung gemäß § 4 Abs. 1 und 2 BauGB (frühzeitige Beteiligung und Offenlage) gingen die in Anlage 2 zusammengefassten Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange ein. Über die eingegangenen Stellungnahmen wird im Sinne der jeweiligen Prüfung (**Anlage 2**) abschließend entschieden.

2. Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligungen gemäß § 3 Abs. 1 und 2 BauGB (frühzeitige Beteiligung und Offenlage) gingen die in Anlage 3 zusammengefassten Stellungnahmen ein. Über die eingegangenen Stellungnahmen wird im Sinne der jeweiligen Prüfung (**Anlage 3, datenschutzrelevante Anlage**) abschließend entschieden.
3. Dem Entwurf zum Bebauungsplan M 34 – Marienplatz – (Stand: 14. Juni 2024) mit den im Plan enthaltenen Satzungen über die Gestaltung baulicher Anlagen und zur Schaffung von Anlagen zum Sammeln oder Verwenden von Niederschlagswasser (**Anlage 4, Planteile 1 und 2 werden zu den Sitzungen aufgehängt / ausgelegt**) und der dazugehörigen Begründung mit Umweltbericht (**Anlage 5**) wird zugestimmt.
4. Der Entwurf zum Bebauungsplan M 34 – Marienplatz – für das Gebiet südlich der Hügelstraße zwischen der Fritz-Bauer-Straße (ehemals Hindenburgstraße) im Westen und der Heidelberger Straße im Osten, Gemarkung Darmstadt, Flur 17, Flurstücke Nr. 16/28, 16/29, 16/30 und 16/31, mit den im Plan enthaltenen Satzungen über die Gestaltung baulicher Anlagen und zur Schaffung von Anlagen zum Sammeln oder Verwenden von Niederschlagswasser wird zur Satzung beschlossen.

Anlagen: Anlage 1: Städtebaulicher Vertrag
Anlage 2: Abwägung TÖB
Anlage 3: Abwägung Öffentlichkeit
Anlage 4: Bebauungsplan M 34 Teil 1 und 2
Anlage 5: Begründung Teil A+B

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:	☐ gering ¹⁾	☐ mittel/groß ²⁾
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 2024/0196 vom 19.06.2024:

Mit dem Bebauungsplan M 34 – Marienplatz – sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Neuentwicklung des Marienplatzes zu einem nachhaltigen, urbanen Wohnquartier geschaffen werden. Grundlage hierfür ist der Siegerentwurf des Investors Implenja Development mit netzwerk Architekten (Darmstadt) des im Jahre 2019 durchgeführten städtebaulichen Realisierungswettbewerbs.

Bebauungsplanverfahren

Am 27.05.2021 wurde der Aufstellungsbeschluss (Vorlage Nr. 2021/0062) für den Bebauungsplan M 34 – Marienplatz – von der Stadtverordnetenversammlung gefasst. Die frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB fand nach Magistratsbeschluss vom 10.11.2021 (Vorlage Nr. 2021/0351) und Bekanntmachung am 12.11.2021 in der Zeit vom 15.11.2021 bis einschließlich 15.12.2021 statt. Hierzu wurde der Vorentwurf zum Bebauungsplan M 34 und die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung zum Marienplatz öffentlich ausgelegt und ins Internet eingestellt. Nach dem Offenlagebeschluss der Stadtverordnetenversammlung am 23.03.2023 (Vorlage Nr. 2023/0041) und dessen öffentlicher Bekanntmachung erfolgte die Auslegung des Entwurfs dieses Bebauungsplans gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 i.V.m. § 4a Abs. 4 BauGB (alte Fassung) im Zeitraum von 11.04.2023 bis einschließlich 17.05.2023.

Städtebauliches Konzept / Siegerentwurf

Das städtebauliche Konzept des Siegerentwurfs sieht eine städtebauliche Dominante (XVI-geschossiges Gebäude mit VI-geschossiger Abstufung) „Hochhaus“ an der Heidelberger Straße vor und eine VI-geschossige mäanderförmige Bebauung von Ost nach West, die entlang der Hügelstraße das Plangebiet mit seiner Figur prägt. Der „Mäander“ gliedert das Bauvolumen in maßstäbliche Teilabschnitte und lässt im Norden zur Hügelstraße und im Süden sich öffnende, begrünte Hof- und Platzräume entstehen. Die Baustruktur ermöglicht großzügige Freiräume bei gleichzeitig hoher Dichte sowie einem hohen Maß an Kompaktheit und Wirtschaftlichkeit.

Sozial geförderte Wohnungen und Wohnformen

Unterschiedliche Wohnformen werden für verschiedene Einkommensgruppen in einer Mischung aus Eigentum und Miete, bezahlbaren senioren- und familiengerechten sowie für Wohngemeinschaften geeigneten Wohnungen angeboten. 25 % der Wohnflächen sind für Wohnungen von Haushalten mit geringem Einkommen und 20 % der Wohnflächen sind für Wohnungen von Haushalten mit mittlerem Einkommen, entsprechend den Förderrichtlinien des Landes Hessen und der Wissenschaftsstadt Darmstadt, geplant und umzusetzen.

Soziale und andere Nutzungen

Um dem Bedarf an Kinderbetreuungseinrichtungen im Bereich Stadtmitte gerecht zu werden, ist im Nord-Westen des Plangebietes eine 6-gruppige Kindertageseinrichtung, (3 Krippen- und 3 Kindergartengruppen) geplant, die die Stadt auf ihrem Grundstück errichten wird. Die Außenspielfläche wird durch eine Spielfläche auf dem Dach der Kita ergänzt.

Die möglichen anderen Nutzungen in dem im Bebauungsplan ausgewiesenen urbanen Gebiet nach § 6a BauNVO sind Gewerbebetriebe und kulturelle und andere Einrichtungen, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören.

Grünstruktur und Klimaschutz

Die im Plangebiet randlich vorhandenen Grünstrukturen mit Bäumen an der Hügelstraße und einer geschützten Baumallee an der Heidelberger Straße sind zu erhalten. Die Planung wird

den Grünflächenanteil innerhalb des Plangebiets mit neuen Grünflächen unterschiedlichen Charakters sowie Dach- und Fassadenbegrünung erhöhen. Durch die grünordnerischen Maßnahmen ist nicht von einer planungsrelevanten Verschlechterung der klimatischen Situation im Bereich des Marienplatzes auszugehen.

Aus Gründen des Klimaschutzes wird im Bebauungsplan festgesetzt, dass bei der Errichtung von Gebäuden und anderen baulichen Anlagen, bauliche oder sonstige technische Maßnahmen zur Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung vorzusehen sind. Des Weiteren sind Dachflächen, auf denen eine extensive Dachbegrünung herzustellen ist, zu mindestens 40 % ihrer Fläche mit Anlagen für Solarenergiegewinnung auszustatten.

Erschließung, ruhender Verkehr und Mobilitätskonzept

Das Plangebiet ist an der Hängelstraße durch zwei Zufahrten (Tiefgaragen- und Feuerwehrezufahrt) und einem Anlieferungsbereich für die Kita sowie einer Zufahrt an der Sandstraße an das bestehende Straßenverkehrsnetz angebunden. Der ruhende KFZ-Verkehr wird ausschließlich in der Tiefgarage untergebracht, deren Zufahrt von der Hängelstraße erfolgt.

Aufgrund der bereits vorhandenen hohen, innerstädtischen Verkehrsbelastung wird die Reduzierung des motorisierten Individualverkehrs (MIV) auf einen Anteil von 25 % bei innerstädtischen Bauvorhaben in Darmstadt als Zielgröße gefasst. Grundlage zur Erreichung dieses Ziels ist eine Stellplatzreduzierung, die durch eine „Einschränkungs- und Verzichtssatzung im Marienquartier“ („Satzung über die Einschränkung der und auf den Verzicht der Herstellung von notwendigen und nicht notwendigen Stellplätzen im Marienquartier“) geregelt und durch ein begleitendes Mobilitätskonzept sichergestellt wird. Die notwendigen Fahrradabstellplätze sind hauptsächlich wettergeschützt in der Tiefgarage nachzuweisen. Lediglich ca. 14% der Fahrradabstellplätze sind ebenerdig vorgesehen, die auch von Besuchenden genutzt werden können.

A. Städtebaulicher Vertrag

Zur Sicherung der mit der Bauleitplanung verfolgten Ziele auf Basis der Wettbewerbsergebnisse sowie zur Sicherung der Maßnahmen des Mobilitätskonzepts und des Anteils sozial geförderten Wohnungsbaus, ist der vorliegende städtebauliche Vertrag abzuschließen. Im vorliegenden städtebaulichen Vertrag wurden auch Regelungen und Maßnahmen zu den Themen: Artenschutz, Schutz der Baumallee, Energiekonzept, Grün- und Freiflächengestaltung, Schallschutz und Sicherung des Gehrechtes für die Allgemeinheit aufgenommen.

Dem einseitig von den Vertragspartnerinnen Implenia Mäander und Implenia Hochhaus unterzeichneten städtebaulichen Vertrag zum Bebauungsplan M 34 – Marienplatz – wird zugestimmt (**Anlage 1, datenschutzrelevante Anlage**). Nach dem Beschluss der Stadtverordnetenversammlung wird der Vertrag von der Stadt gegengezeichnet.

B. Satzungsbeschluss

Zu 1.:

In **Anlage 2** wurden die, im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 und 2 BauGB, eingegangenen Stellungnahmen zum Vorentwurf und zum Entwurf des Bebauungsplans M 34 mit seiner Begründung zusammengefasst und abschließend geprüft.

Zu 2.:

Die von Seiten der Öffentlichkeit im Rahmen der Beteiligungen gemäß § 3 Abs.1 BauGB eingegangenen Stellungnahmen wurden in der **Anlage 3 (datenschutzrelevante Anlage)** zusammengefasst und abschließend geprüft. Im Rahmen der öffentlichen Beteiligungen gemäß § 3 Abs.2 BauGB sind keine Stellungnahmen eingegangen.

Bei den Tabellen der Anlagen 2 und 3 handelt es sich um die endgültigen Abwägungstabellen, über die im Rahmen dieses Satzungsbeschlusses entschieden wird.

Zu 3. und 4.:

Dem Entwurf zum Bebauungsplan M 34 – Marienplatz – **(Anlage 4, Planteile 1 und 2 sind in Parlis einsehbar und werden zu den Sitzungen aufgehängt/ausgelegt)**, einschließlich der im Plan enthaltenen Satzungen über die Gestaltung baulicher Anlagen und zur Schaffung von Anlagen zum Sammeln oder Verwenden von Niederschlagswasser, wird zugestimmt. Dieser ist gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung zu beschließen.

Anschließend wird der Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 3 BauGB öffentlich bekannt gemacht. Nach der öffentlichen Auslegung zum Zweck der Bekanntmachung gem. § 7 Hess. Gemeindeordnung (HGO) i.V.m. § 7 Abs. 3 Hauptsatzung der Wissenschaftsstadt Darmstadt tritt der Bebauungsplan in Kraft.

Dezernat III:

Michael Kolmer
Stadtrat

Vorab werden übersandt:

- 12 Exemplare des Bebauungsplanentwurfs (Teil 1 und 2) für die Fraktionen der Stadtverordnetenversammlung
- Akten z. Hd. des Berichterstatters