

Magistratsvorlage

Wissenschaftsstadt
Darmstadt



Eingang Magistrats- geschäftsstelle: 01.10.2024	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. 2024/0286 Magistratsbeschluss-Nr.
Produkt-Nr.: 511020 Kostenstelle: 061-001-1000 Kostenträger: 5110-21 Investitionsnummer: Sachkonto:		

Betreff: 22. Änderung des Flächennutzungsplans - Brucknerstraße / Verdistraße -
(Aufstellungsbeschluss) und Bebauungsplan Wx 15 - Brucknerstraße / Verdistraße -
(Aufstellungsbeschluss)

Vorlage vom: 27.09.2024

Beschlussvorschlag:

1. Aufstellungsbeschluss zur 22. Änderung des Flächennutzungsplans – Brucknerstraße / Verdistraße –

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Wissenschaftsstadt Darmstadt (2006) ist für den Teilbereich zwischen Brucknerstraße, Verdistraße und Schönbergstraße (Übersichtsplan s. Begründungsseite) zu ändern, um den Bebauungsplan Wx 15 hieraus entwickeln zu können.

2. Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Wx 15 – Brucknerstraße / Verdistraße –

Für das Gebiet in Darmstadt-Wixhausen, zwischen Brucknerstraße und Verdistraße, auf den Flurstücken Gemarkung Wixhausen Flur 3, Nr. 329/1, 331/1, 333/2, 518/1, 333/3, 611, 613/6, 613/7, 613/8, 613/9, 613/10, 613/11, 613/12, 613/13 und Teilen der öffentlichen Verkehrsflächen Nr. 490/1, 607, 614 (Lageplan mit Geltungsbereich, **Anlage 1**) ist im Sinne

des § 30 Abs. 1 BauGB ein qualifizierter Bebauungsplan aufzustellen, mit dem Ziel eine Neuentwicklung von Einzelhandelsflächen, Wohnungen und sozialen Einrichtungen zu ermöglichen.

3. Städtebaulicher Vertrag „Grundzustimmung“

Der mit der Vorhabenträgerin vereinbarten Grundzustimmung (**Anlage 3**) wird zugestimmt.

Anlagen: Anlage 1 Lageplan mit Geltungsbereich
Anlage 2 Bebauungskonzept
Anlage 3 Grundzustimmung (Städtebaulicher Vertrag)

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 2024/0286 vom 27.09.2024

Das Plangebiet des aufzustellenden Bebauungsplans Wx 15 – Brucknerstraße / Verdistrasse – (Wx 15) befindet sich im Stadtteil Darmstadt-Wixhausen. Der Stadtteil ist durch die in Nord-Süd-Richtung verlaufende Bahnlinie und Bundesstraße 3 (B 3) in drei Teilbereiche aufgliedert. Das Plangebiet befindet sich im mittleren Teil zwischen Bahnlinie und B 3. In ca. 75 m Entfernung befindet sich der bestehende Standort des derzeitigen Nahversorgerzentrums mit mehreren Ladeneinheiten und gastronomischem Angebot.

Das Plangebiet des Bebauungsplans Wx 15 befindet sich zwischen Brucknerstraße und Verdistrasse und ist derzeit planungsrechtlich als unbeplanter Innenbereich nach § 34 BauGB zu beurteilen. Da die geplanten Neunutzungen sich nach § 34 BauGB nicht einfügen, entsteht ein Planungserfordernis durch die Stadt. Folglich ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich, um Planungsrecht für das angestrebte Vorhaben zu schaffen.

Die ausreichende wohnortnahe Grundversorgung durch entsprechende Einzelhandelsflächen in Wixhausen ist von zentraler Bedeutung für die Bewohnerinnen und Bewohner des Stadtteils und wird daher vom Magistrat unterstützt. Derzeit ist diese Versorgung jedoch nur unterdurchschnittlich, bezogen auf die Gesamtstadt. Da das o.g. Nahversorgungszentrum nicht mehr den heutigen und zukünftigen Anforderungen des Stadtteiles genügt, ist es Ziel des Bebauungsplans Wx 15, eine „Neue Mitte“ für Wixhausen zu schaffen und durch einen neuen Lebensmittelmarkt mit ca. 1.500 m² Geschossfläche die wohnortnahe Grundversorgung des Stadtteils zu verbessern. Der gewählte Standort des geplanten Lebensmittelmarktes befindet sich in städtebaulich integrierter Lage und eine gute fußläufige Erreichbarkeit für weite Teile der Bevölkerung ist somit ebenfalls gegeben.

Mit inbegriffen in der „Neuen Mitte“ sind ebenfalls Flächen zur Erweiterung der bestehenden Kita, Flächen für Kursangebote des städtischen Familienzentrums (Bereich Familienbildung) und der VHS, sowie Flächen für weitere Läden und Wohnnutzung.

Die Grundstücke im Plangeltungsbereich befinden sich im Eigentum der Stadt, der Kirche und in privater Hand. Nach bereits erfolgten Vorgesprächen mit allen Beteiligten und weiteren Nachbarn wurde ein Baukonzept (**s. Anlage 2**) entwickelt, in dem die Belange des Vorhabens abgebildet werden. Ein Bearbeitungsstand des Baukonzeptes wurde 2023 bereits veröffentlicht. Die aktuelle Version wurde an einzelnen Stellen angepasst. Auf Grundlage dieses Baukonzeptes soll der hier aufzustellende Bebauungsplan Wx 15 entwickelt werden. Das Baukonzept stellt alle angestrebten, oben genannten Nutzungen dar und ordnet diese den entsprechenden Grundstücken zu. Einen wesentlichen Bestandteil des Konzeptes stellt das Gebäude des neu zu errichtenden Lebensmittelmarktes dar (s.o.), welches von einer privaten Vorhabenträgerin errichtet wird. Der Neubau soll im Erdgeschoss einen Supermarkt aufnehmen und die zwei darüber liegenden Geschosse sind für unterschiedliche Wohnformen (Mietwohnungsbau, altengerechte Wohnformen) und/ oder gewerbliche kurz- bis mittelfristige Beherbergung vorgesehen.

Entsprechende Festsetzungen zur Nutzung der Grundstücksteilflächen sowie zur Nutzung von erneuerbaren Energien sollen im Bebauungsplan ebenfalls getroffen werden.

Um die Entwicklung des Bebauungsplans Wx 15 aus dem Flächennutzungsplan gemäß § 8 Abs. 2 BauGB zu gewährleisten, ist der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB zum Bebauungsplanverfahren für diesen Teilbereich zu ändern, da die aktuelle Darstellung des Flächennutzungsplanes nicht der geplanten Nutzung entspricht.

Zu 1:



Abb. 1: Ausschnitt aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan 2006 mit Geltungsbereich der 22. Änderung des Flächennutzungsplans – Brucknerstraße / Verdistrasse – (ohne Maßstab)

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Wissenschaftsstadt Darmstadt ist die Fläche des künftigen Bebauungsplans Wx 15 in einer Größe von ca. 1,0 ha als „Wohnbauflächen“ dargestellt. Da diese Darstellung der geplanten Neunutzung nicht entspricht und die Entwicklung des Bebauungsplanes Wx 15 aus dem Flächennutzungsplan gemäß § 8 Abs. 2 BauGB somit nicht gegeben ist, muss der Flächennutzungsplan für diesen Teilbereich geändert werden. Die Darstellung ist von „Wohnbauflächen“ in „gemischte Bauflächen“ zu ändern.

Das Verfahren zur 22. Änderung des Flächennutzungsplans beginnt gem. § 2 Abs. 1 BauGB mit diesem Aufstellungsbeschluss und erfolgt gem. § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren zum Bebauungsplanverfahren Wx 15 – Brucknerstraße / Verdistrasse –.

Nach Beschluss der Stadtverordnetenversammlung wird der Aufstellungsbeschluss zur 22. Änderung des Flächennutzungsplans – Brucknerstraße / Verdistrasse – im Darmstädter Echo öffentlich bekannt gemacht.

Zu 2:

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans Wx 15 wird das Planungsrecht geschaffen, um mit einem neuen Lebensmittelmarkt die Nahversorgungssituation im Stadtteil Wixhausen zu verbessern und zu sichern und um weitere, oben bereits genannte Nutzungen realisieren zu können.

Der Geltungsbereich (**s. Anlage 1**) des Bebauungsplans Wx 15 – Brucknerstraße/Verdistrasse – umfasst die Flurstücke Gemarkung Wixhausen Flur 3, Nr. 329/1, 331/1, 333/2, 518/1, 333/3, 611, 613/6, 613/7, 613/8, 613/9, 613/10, 613/11, 613/12, 613/13 und Teile der öffentlichen Verkehrsflächen Nr. 490/1, 607, 614.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Wx 15 umfasst insgesamt eine Fläche von ca. 10.000 m².

Nach Beschluss der Stadtverordnetenversammlung wird der Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Wx 15 – Brucknerstraße/Verdistraße – im Darmstädter Echo öffentlich bekannt gemacht.

Nach dem Aufstellungsbeschluss wird der Ortsbeirat Wixhausen in das Bebauungsplanverfahren eingebunden. Die Beteiligung der Öffentlichkeit ist ebenfalls vorgesehen.

Zu 3:

Die Stadt hat einen städtebaulichen Vertrag „Grundzustimmung“ gem. § 11 BauGB aufgestellt (**Anlage 3**), der bisher einseitig von der Vorhabenträgerin unterzeichnet wurde. Dieser städtebauliche Vertrag wird zwischen Stadt und der Vorhabenträgerin zur Regelung der mit dem Vorhaben und der FNP-Änderung verbundenen Kosten und Maßnahmen, der Anforderungen an den Klimaschutz sowie der Klimaanpassung, der Realisierung von Wohnungen mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung sowie der Zusammenarbeit mit den von der Vorhabenträgerin beauftragten Büros geschlossen. Nach dem Beschluss der Stadtverordnetenversammlung wird die Stadt den Vertrag gegenzeichnen womit er Rechtswirksamkeit erlangt.

Der Dezernent III

Michael Kolmer
Stadtrat