

Magistratsvorlage

Wissenschaftsstadt
Darmstadt



Eingang Magistrats- geschäftsstelle: 10.12.2025	an den Magistrat ☐ zur Kenntnis ☒ zur Beschlussfassung	Beteiligt vor Magistratsbeschlussfassung:
Dezernat VI Amt: Vermessungsamt	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. 2025/0333 Magistratsbeschluss-Nr.
Produkt-Nr.: 511080 Kostenstelle: 062-010-1000 Kostenträger: 5110-81 Investitionsnummer: 22062-9020 Sachkonto: 0953110 / 3690110		

Betreff: 3. Vorwegregelung im Umlegungsverfahren "Ludwigshöhviertel" (U-D 50) - Abschluss des Verfahrens

Vorlage vom: 10.12.2025

Beschlussvorschlag:

1. Die 3. Vorwegregelung (gemäß § 76 Baugesetzbuch) im Umlegungsverfahren „Ludwigshöhviertel“ (U-D 50) wird beschlossen.
2. Das Umlegungsverfahren wird abgeschlossen.

Anlagen: Vorwegregelungsbeschluss
Vorwegregelungsverzeichnis
Anlage 1 Berechnung kostenfreie Fläche
Anlage 2 Berechnung Eigentumsverhältnis

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
<i>Zusätzlich bei Beschlüssen zur Baufreigabe:</i>		
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 vom 10.12.2025

Mit Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 14.12.2021 wurde die Umlegung „Ludwigshöhviertel“ (U-D 50) nach § 46 (1) BauGB angeordnet. Der Magistrat hat mit Beschluss vom 19.01.2022 die Umlegung nach § 47 BauGB eingeleitet. Das Umlegungsgebiet liegt im Geltungsbereich des am 24.01.2024 in Kraft getretenen Bebauungsplans „S 26 Ludwigshöhviertel“.

Im Umlegungsgebiet wurden bereits zwei Beschlüsse über eine Vorwegnahme der Entscheidung nach § 76 BauGB gefasst. Aufgrund der rechtskräftigen Beschlüsse:

- 1. Vorwegregelung im Umlegungsverfahren „Ludwigshöhviertel“ (U-D 50)
 - Magistratsvorlage 2022/0394, Beschluss-Nr. 485 vom 14.12.2022
 - Rechtskraft 05.04.2023 und
- 2. Vorwegregelung im Umlegungsverfahren „Ludwigshöhviertel“ (U-D 50)
 - Magistratsvorlage 2024/0053, Beschluss-Nr. 81 vom 06.03.2024
 - Rechtskraft 18.05.2024

sind die öffentlichen Bücher bereits berichtigt.

Während der Umlegungsplan alle zur Neuregelung des Umlegungsgebietes erforderlichen Regelungen enthalten muss, können in der Vorwegregelung Teilregelungen vorgenommen werden. Mit der 1. und 2. Vorwegregelung wurden die Eigentums- und Besitzverhältnisse im Umlegungsgebiet bereits endgültig neu geordnet. Noch offen waren die Werte für Flächen, die die kostenfreie Zuteilung überschreiten.

Für sämtliche zusätzliche Flächen, die den kostenfreien Anteil von 40,5 % für öffentliche Verkehrs-, Grün-, Freiflächen und Flächen für soziale Infrastruktur überschreiten und die an die Wissenschaftsstadt Darmstadt übertragen werden, sollte als Ausgleich mindestens der Kaufpreis der Grundstücke (tlw. mit Gebäuden) sowie die damit verbundenen Kosten für die Grundstücksentwicklung berücksichtigt werden (s. § 4 (2) bzw. § 16 (4) Städtebaulicher Vertrag zwischen der Wissenschaftsstadt Darmstadt und der BVD New Living GmbH & Co. KG).

Die Höhe der Entwicklungskosten konnte erst jetzt hinreichend genau bestimmt werden, daher erfolgt die Berechnung der auszugleichenden Mehrzuteilung in der 3. Vorwegregelung. Die Mehrzuteilung für Flächen an die Wissenschaftsstadt Darmstadt erfolgt zum Preis von 880 EUR/m². Die Zuteilung der Flächen für Garagengebäude erfolgt zu einem Gegenwert von 600 EUR/m². Für 34.379 m² Waldfläche wurde im städtebaulichen Vertrag 2,50 EUR/m² festgelegt, für Artenschutzfläche (25.000 m²) ein Wert von 1,00 EUR/m². Für den zu zahlenden Betrag fällt Grunderwerbsteuer an.

Die umlegungsbewirkten Vorteile in Höhe von 250.000,00 EUR sind nach dem Verhältnis der öffentlichen und privaten Flächen aufzuteilen (siehe hierzu Anlage 2) und zu tragen. Der Betrag wird in einem gesonderten Bescheid nach Rechtskraft des Verfahrens angefordert.

Da mit den drei Vorwegregelungen stufenweise alle Regelungen im Umlegungsverfahren getroffen wurden ist ein abschließender Umlegungsplan nicht mehr erforderlich. Das Umlegungsverfahren wird mit diesem Beschluss abgeschlossen.

Dezernat VI

Paul Georg Wandrey
Stadtrat