

Magistratsvorlage

Wissenschaftsstadt
Darmstadt



Eingang Magistrats- geschäftsstelle: 07.05.25	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. 2025/0122 Magistratsbeschluss-Nr.
Produkt-Nr.: 511020 Kostenstelle: 061-001-1000 Kostenträger: 5110-21		
Investitionsnummer: Sachkonto:		

Betreff: 16. Änderung des Flächennutzungsplans (Gräfenhäuser Straße / Leydheckerstraße)
(Offenlagebeschluss)

Vorlage vom: 11.04.2025

Beschlussvorschlag: - Im Rahmen der frühzeitigen Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zu den allgemeinen Zielen und Zwecken der 16. Änderung des Flächennutzungsplans für den Bereich – Gräfenhäuser Straße / Leydheckerstraße – gingen gemäß § 4 Abs. 1 BauGB die in Anlage 1 zusammengefassten Stellungnahmen ein. Der vorläufigen Prüfung der Stellungnahmen (Abwägungsvorschlag) laut Anlage 1 wird zugestimmt. - Dem vorliegenden Entwurf zur 16. Änderung des Flächennutzungsplans (Gräfenhäuser Straße / Leydheckerstraße) laut Anlage 2 (Plan wird zu den Sitzungen aufgehängt / ausgelegt) und seiner Begründung incl. Umweltbericht (Anlage 3) wird zugestimmt. - Die Durchführung der Beteiligung der Öffentlichkeit im Internet gem. § 3 Abs. 2 BauGB sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2

BauGB (elektronisch) wird beschlossen. Dazu sind die unter Ziff. 2 genannten Unterlagen sowie die wesentlichen bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen zu Grunde zu legen. Dies gilt auch für die zusätzliche Auslegung im Stadtplanungsamt.

Anlagen: Anlage 1: Vorläufige Prüfung der Stellungnahmen der TÖB
Anlage 2: Planentwurf 16. Änderung des Flächennutzungsplans
Anlage 3: Begründung mit Umweltbericht zur 16. Änderung des Flächennutzungsplans

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 2025/0122 vom 11.04.2025:

Der Flächennutzungsplan der Wissenschaftsstadt Darmstadt, rechtswirksam seit 01.04.2006, stellt das Gebiet zwischen Gräfenhäuser Straße, Leydheckerstraße, der Privatstraße in Verlängerung des Benzweges und dem Grundstück des Autohauses Primus GmbH & Co. KG als „Gewerbliche Baufläche“ dar.

Im westlichen Teil des Gebietes beabsichtigt der Grundstückseigentümer, die ehemalige gewerbliche Immobilie, mit überwiegend Wohnnutzung sowie einem mindestens 30 %-igen Anteil an gewerblicher Nutzung, neu zu entwickeln. Hierfür wird ein vorhabenbezogener Bebauungsplan N 84 – Gräfenhäuser Straße 71 – aufgestellt, der keine Gebietskategorie festlegt, sondern die Art der baulichen Nutzung auf sonstige Weise.

Um die Entwicklung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans N 84 – Gräfenhäuser Straße 71 – aus dem Flächennutzungsplan gemäß § 8 Abs. 2 BauGB zu gewährleisten, ist die Änderung der Darstellungen im rechtswirksamen Flächennutzungsplan 2006 für diesen Teil von „Gewerbliche Baufläche“ in „Gemischte Baufläche“ erforderlich.

Für den östlichen Teil der Flächennutzungsplanänderung setzt der seit 02.08.2001 rechtskräftige Bebauungsplan N 6.2.1.2. – Gräfenhäuser- und Leydheckerstraße – ein Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO fest. Der Flächennutzungsplan stellt jedoch noch „Gewerbliche Baufläche“ dar. Daher ist die Darstellung für diesen Teilbereich gleichfalls von „Gewerbliche Fläche“ in „Gemischte Baufläche“ zu ändern.

Verfahren

Das Verfahren für die 16. Änderung des Flächennutzungsplans wurde durch den Beschluss der Stadtverordnetenversammlung am 16.05.2019 eingeleitet. Es erfolgt im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB zur Aufstellung des Bebauungsplans N 84 – Gräfenhäuser Straße 71 – (siehe Magistratsvorlage MV-Nr. 2025/0123).

Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit und die Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung wurde vom Magistrat am 17.03.2021 beschlossen. Nach öffentlicher Bekanntmachung erfolgte die frühzeitige Beteiligung in der Zeit vom 26.03.2021 bis einschließlich 26.04.2021.

Im Bauleitplanverfahren folgt nun die öffentliche Auslegung des Entwurfs der 16. Änderung des Flächennutzungsplans (Gräfenhäuser Straße / Leydheckerstraße) mit Begründung und Umweltbericht sowie der wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2. Parallel hierzu werden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt.

Zu 1.:

Die im Rahmen der frühzeitigen Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB eingegangenen Stellungnahmen wurden in **Anlage 1** zusammengefasst und geprüft.

Nach der Offenlage wird die Prüfung der Stellungnahmen mit den zur Offenlage eingehenden Stellungnahmen fortgeschrieben. Im Rahmen des Feststellungsbeschlusses wird über die endgültige Prüfung der Stellungnahmen (Abwägung) entschieden.

Stellungnahmen der Öffentlichkeit im Rahmen der frühzeitigen Unterrichtung gingen nicht ein.

Zu 2. und 3.:

Der Entwurf zur 16. Änderung des Flächennutzungsplans (**Anlage 2, Plan wird zu den Sitzungen ausgelegt / aufgehängt**) mit seiner Begründung incl. Umweltbericht (**Anlage 3**) wurde erarbeitet.

Gleichzeitig, mit der Zustimmung zu diesen Unterlagen soll die Durchführung der öffentlichen Beteiligung nach § 3 Abs. 2 sowie der Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB beschlossen werden.

Die o.g. Planunterlagen und die bereits vorliegenden umweltrelevanten Stellungnahmen werden dann der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden zugrunde gelegt und gemäß § 4a Abs. 4 BauGB in das Internet eingestellt.

Dezernat III

Michael Kolmer
Stadtrat

Vorab werden übersandt:

- Akten z. Hd. des Berichterstatters
- 12 Exemplare des Entwurfs zur 16. Änderung des Flächennutzungsplans für die Fraktionen der Stadtverordnetenversammlung