

Magistratsvorlage

Wissenschaftsstadt
Darmstadt



Eingang Magistrats- geschäftsstelle: 09.05.25	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. 2025/0123 Magistratsbeschluss-Nr.
Produkt-Nr.: 511020 Kostenstelle: 061-001-1000 Kostenträger: 5110-21 Investitionsnummer: Sachkonto:		

Betreff: Vorhabenbezogener Bebauungsplan N 84 - Gräfenhäuser Straße 71 - (Beschluss zur Änderung des Aufstellungsbeschlusses und Beschluss zur Offenlage)

Vorlage vom: 11.04.2025

Beschlussvorschlag:

A. Änderung des Aufstellungsbeschlusses

Der Aufstellungsbeschluss vom 16.05.2019 zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan N 84 – Gräfenhäuser Straße 71 –, zur teilweisen Änderung des Bebauungsplans N 6.2.1.2 – Gräfenhäuser Straße / Leydheckerstraße –, wird hinsichtlich des Geltungsbereichs und der Zielsetzung geändert.

Der Geltungsbereich wird um die private Verkehrsfläche bis zur Leydheckerstraße mit dem Flurstück Nr. 362/26 (tlw.) sowie dem Flurstück Nr. 364/1 (Trafostation) ergänzt.

Die Zielsetzung für den vorhabenbezogenen Bebauungsplans N 84 wird geändert, da die ehemals geplante soziale Nutzung (Darmstädter Tafel) in diesem Gebiet entfällt. Ziel des vorhabenbezogenen Bebauungsplans N 84 – Gräfenhäuser Straße 71 – ist die Neuentwicklung

des ehemals gewerblich genutzten Gebiets mit überwiegend Wohnnutzung und einem Anteil gewerblicher Nutzung.

Der gemäß Abbildung auf Seite 6 geänderte Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans N 84 – Gräfenhäuser Straße 71 – mit der geänderten Zielsetzung wird beschlossen.

B. Offenlagebeschluss

1. Zu den allgemeinen Zielen und Zwecken der Planung und dem Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans N 84 gingen im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB die in der Anlagen 1 zusammengefassten Stellungnahmen ein. Der vorläufigen Prüfung der Stellungnahmen (Abwägungsvorschlag) laut **Anlage 1** wird zugestimmt.
2. Dem vorliegenden Vorhaben- und Erschließungsplan (**Anlage 2, Plan ist in Parlis einsehbar und wird zu den Sitzungen aufgehängt/ausgelegt**) zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan N 84 – Gräfenhäuser Straße 71 – wird zugestimmt.
3. Dem vorliegenden Entwurf zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan N 84 – Gräfenhäuser Straße 71 – (**Anlage 3, Plan ist in Parlis einsehbar und wird zu den Sitzungen aufgehängt / ausgelegt**), der dazugehörigen Begründung incl. Umweltbericht (**Anlage 4**) und den im Plan enthaltenen Satzungen über die Gestaltung baulicher Anlagen und zur Schaffung von Anlagen zum Sammeln oder Verwenden von Niederschlagswasser, wird zugestimmt.
4. Die Durchführung der Beteiligung der Öffentlichkeit im Internet gem. § 3 Abs. 2 BauGB sowie der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB (elektronisch) wird beschlossen. Dazu sind die unter Ziff. 2 und 3 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: Vorhaben- und Erschließungsplan (Plan ist in Parlis einsehbar und wird zu den Sitzungen aufgehängt/ausgelegt) Anlage 3: Vorhabenbezogener Bebauungsplanentwurf N84 (Plan ist in Parlis einsehbar und wird zu den Sitzungen aufgehängt/ausgelegt) Anlage 4: Begründung mit Umweltbericht zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nur zur Kenntnis: Orientierende umwelttechn. Untersuchung 1996 (datenschutzrel. Anlage) Nur zur Kenntnis: Zusammenfassende Bewertung Altlasten (datenschutzrel. Anlage) Nur zur Kenntnis: Artenschutz (datenschutzrel. Anlage) Nur zur Kenntnis: Verkehrsgutachten (datenschutzrel. Anlage) Nur zur Kenntnis: Schallgutachten (datenschutzrel. Anlage) Nur zur Kenntnis: Lokalklimat. Situation (datenschutzrel. Anlage) Nur zur Kenntnis: Erschließungskonzept+Anlagen (datenschutzrel. Anlage) Nur zur Kenntnis: Geotechn. Bericht 1c (datenschutzrel. Anlage)
-----------------	---

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 2025/0123 vom 11.04.2025:

Das Vorhabengrundstück Gräfenhäuser Straße 71 befindet sich in einem überwiegend gewerblich geprägten Gebiet im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans N 6.2.1.2 – Gräfenhäuser Straße / Leydheckerstraße –. Nordwestlich des Plangebiets schließen sich die Betriebsflächen von Auto Primus GmbH & Co. KG (Autowaschanlage) und Linde Gas & More (Gasflaschenanbieter) an. Nordöstlich der privaten Verkehrsfläche, in Verlängerung des Benzwegs, befindet sich das REWE Center (großflächiger Einzelhandel). Im südöstlich anschließenden Mischgebiet gibt es überwiegend mischgebietsverträgliche, gewerbliche Nutzungen und eine Einrichtung gesundheitlichen Zwecks.

Städtebauliches Konzept und Vorhaben

Das Vorhaben der EMON Vermögensverwaltung GmbH sieht unter Berücksichtigung der stadträumlichen Rahmenbedingungen eine fünf- bis sechsgeschossige Blockrandbebauung zuzüglich Staffelgeschoss vor. Diese stellt sich nach Nordwesten als Riegelbebauung (Lärmschutz) zum Gewerbe (Auto Primus) dar. Zur Auflockerung dieser Riegelbebauung dienen Vor- und Rücksprünge, die die Fassade gliedern. Im Südosten zum Mischgebiet hin, wird die Bebauung durch zwei Baukörper aufgelockert. Der Gebäuderiegel an der Gräfenhäuser Straße ist als gewerbliche Nutzung mit einem Beherbergungsbetrieb in Form eines Boardinghouse (ca. 90 Zimmer) geplant. An der privaten Erschließungsstraße in Verlängerung des Benzweges sind Wohnnutzungen (studentisches Wohnen, ca. 27 Einheiten) und gewerbliche Nutzungen vorgesehen. Der ruhende Verkehr ist in der Tiefgarage untergebracht, so dass die Grundstücksfreiflächen begrünt werden und als wohnungsnahe Freiflächen dienen können. Abstellflächen für Fahrräder befinden sich im Erdgeschoss und im UG.

Schallschutzkonzept

Zu den benachbarten Emissionsquellen wird im Nord-Westen eine Riegelbebauung zur Abschirmung des Gewerbelärms ausgebildet. Die Wohnungsgrundrisse mit durchgesteckten Wohnungen sehen offenbare Fenster zur lärmabgewandten Seite (Innenhof) vor. Die detaillierten Festsetzungen und Maßnahmen zum Schallschutz im vorhabenbezogenen Bebauungsplan sowie deren Sicherung durch Baulast dienen der Konfliktbewältigung und der Sicherung des Fortbestands benachbarter gewerblicher Nutzungen.

Erschließung und ruhender Verkehr

Verkehrsbedingt ist zur Gräfenhäuser Straße lediglich eine Zufahrt zulässig. Diese dient den Rettungs- und Feuerwehrfahrzeugen als auch der Andienung des Boardinghouse und der Anlieferung. Eine weitere Zufahrt nur für Feuerwehr und Rettungskräfte befindet sich an der privaten Verkehrsstraße im Nordosten, von der auch die Tiefgarage durch eine Ein- und Ausfahrt erschlossen wird. Die Erschließung über die private Verkehrsfläche wird durch Baulasten und Dienstbarkeiten rechtlich gesichert.

Der Stellplatzbedarf für Kraftfahrzeuge wird ausschließlich in der Tiefgarage realisiert. Abstellflächen für Fahrräder befinden sich im kleineren Umfang im Erdgeschoss. Der überwiegende Teil der nachzuweisenden Fahrradabstellplätze für die Bewohner*innen / Mieter*innen befindet sich im Untergeschoss.

Die Abfallentsorgung erfolgt hauptsächlich über zentrale Unterflur-Müllsammelcontainer die, durch die Fahrzeuge des Eigenbetriebes für kommunale Aufgaben und Dienstleistungen (EAD), von der privaten Erschließungsstraße aus geleert werden können.

Geförderter Wohnungsbau

Im Plangebiet sind mindestens 25 % der für Wohnen festgesetzten Geschossfläche für Wohnungen von Haushalten mit geringem Einkommen und mindestens 20 % der für Wohnen festgesetzten Geschossfläche für den Mietwohnungsbau für mittlere Einkommen als öffentlich geförderte Wohnungen nach dem Hessischen Wohnraumfördergesetz (HWoFG), der „Richtlinie des Landes Hessen zur sozialen Mietwohnraumförderung“ und den „Richtlinien der Stadt zur Förderung des Mietwohnungsbaus“ geplant und umzusetzen. Im Wohnungsmix sind auch Wohneinheiten für studentisches Wohnen vorgesehen.

Grünstruktur und Klimaschutz

Ökologische und klimatische Aspekte finden durch Großgrün mit Bodenanschluss in den nicht unterbauten Randbereichen sowie durch geeignete Maßnahmen bei der Freiflächengestaltung Beachtung. Zudem ist eine intensive Dach- und Fassadenbegrünung vorgesehen, die insbesondere zur Verbesserung des Lokalklimas beiträgt. Ein 10 m breiter Grünstreifen entlang der Gräfenhäuser Straße wird zum Erhalt und Fortbestand festgesetzt. Darüber hinaus hat sich der Vorhabenträger vertraglich verpflichtet, die Wohnbebauung in KfW-Effizienzhaus-Standard 40 sowie die gewerbliche Nutzung in KfW-Effizienzhaus-Standard 55 zu realisieren. Auf den Dachflächen sind Anlagen zur Solarenergienutzung im Umfang gemäß den städtischen Vorgaben vorgesehen. Die zur Beheizung erforderliche Energie soll über Luft-Wasser-Wärmepumpen bereitgestellt werden.

Lokalklima und Besonnung

Die Studie zur lokalklimatischen Situation und zur Besonnung der geplanten Bebauung macht deutlich, dass aufgrund der Rahmenbedingungen (Verkehrs- und Gewerbelärm) und der ungünstigen Ausrichtung des Grundstücks, den Möglichkeiten einer besseren Belichtung sowie einer guten Durchlüftung Grenzen gesetzt sind. Die Riegelbebauung zum Gewerbe und zur Gräfenhäuser Straße bewirkt zwar eine Abschirmung von Lärm und Luftschadstoffen für den Innenhof, bedingt allerdings auch eine Reduktion der Durchlüftung des Innenhofbereiches sowie eine Verringerung der Besonnungsdauer einzelner Wohnungen. Lediglich in einer Wohnung der Punkthäuser wird die tägliche Besonnungsdauer der DIN EN 17037 von mindestens 1,5 Stunden unterschritten. Sie wurde aus der Wohnnutzung herausgenommen und in einen Gemeinschaftsraum ohne dauerhaften Aufenthalt umgeplant. Somit kann in allen Wohneinheiten ein ausreichendes Maß an Besonnung nachgewiesen werden. Die Durchgrünung des Innenhofes, helle Anstriche sowie die Fassaden- und Dachbegrünung sollen die Überwärmung reduzieren und das Lokalklima verbessern.

Verfahren

Mit dem Aufstellungsbeschluss des vorhabenbezogenen Bebauungsplans N 84 der Stadtverordnetenversammlung vom 16.05.2019 wurde die Neuentwicklung des Grundstücks Gräfenhäuser Straße 71 eingeleitet. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 24.05.2019 im Darmstädter Echo bekanntgemacht.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan N 84 – Gräfenhäuser Straße 71 – wird in seinem Geltungsbereich den rechtskräftigen Bebauungsplan N 6.2.1.2 – Gräfenhäuser Straße / Leydheckerstraße – ändern.

Der Magistratsbeschluss zur frühzeitigen Beteiligung hierzu erfolgte bereits am 02.06.2021 (siehe MV Nr. 2021/0046); die Beteiligung fand vom 14.06.2021 bis einschließlich 14.07.2021 statt. Die Anregungen und Einwände wurden geprüft und in der vorliegenden Entwurfsplanung berücksichtigt. Darüber hinaus hat eine interne Fachämterabstimmung zum Entwurf des Bebauungsplans N 84 und der dazugehörigen Unterlagen stattgefunden.

Für den vorliegenden Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans N 84 – Gräfenhäuser Straße 71 – mit Begründung incl. Umweltbericht soll der Offenlagebeschluss gefasst werden. Um die Entwicklung des Bebauungsplans N 84 aus dem Flächennutzungsplan gemäß § 8 Abs. 2 BauGB zu gewährleisten, erfolgt im Parallelverfahren die 16. Änderung des Flächennutzungsplans. Siehe hierzu die Magistratsvorlage Nr. 2025/0122 zur 16. Änderung des Flächennutzungsplans.

A. Änderung des Aufstellungsbeschlusses

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans N 84 ist um die Teilflächen der privaten Straßenverkehrsfläche bis zur Leydheckerstraße und um die Fläche für Versorgung „Trafostation“ zu erweitern. Die Ergänzung dieser Flächen ist erforderlich, damit die Erschließung des Vorhabens gesichert ist und die Fläche für Versorgung (Trafostation) in den Geltungsbereich einbezogen werden kann.

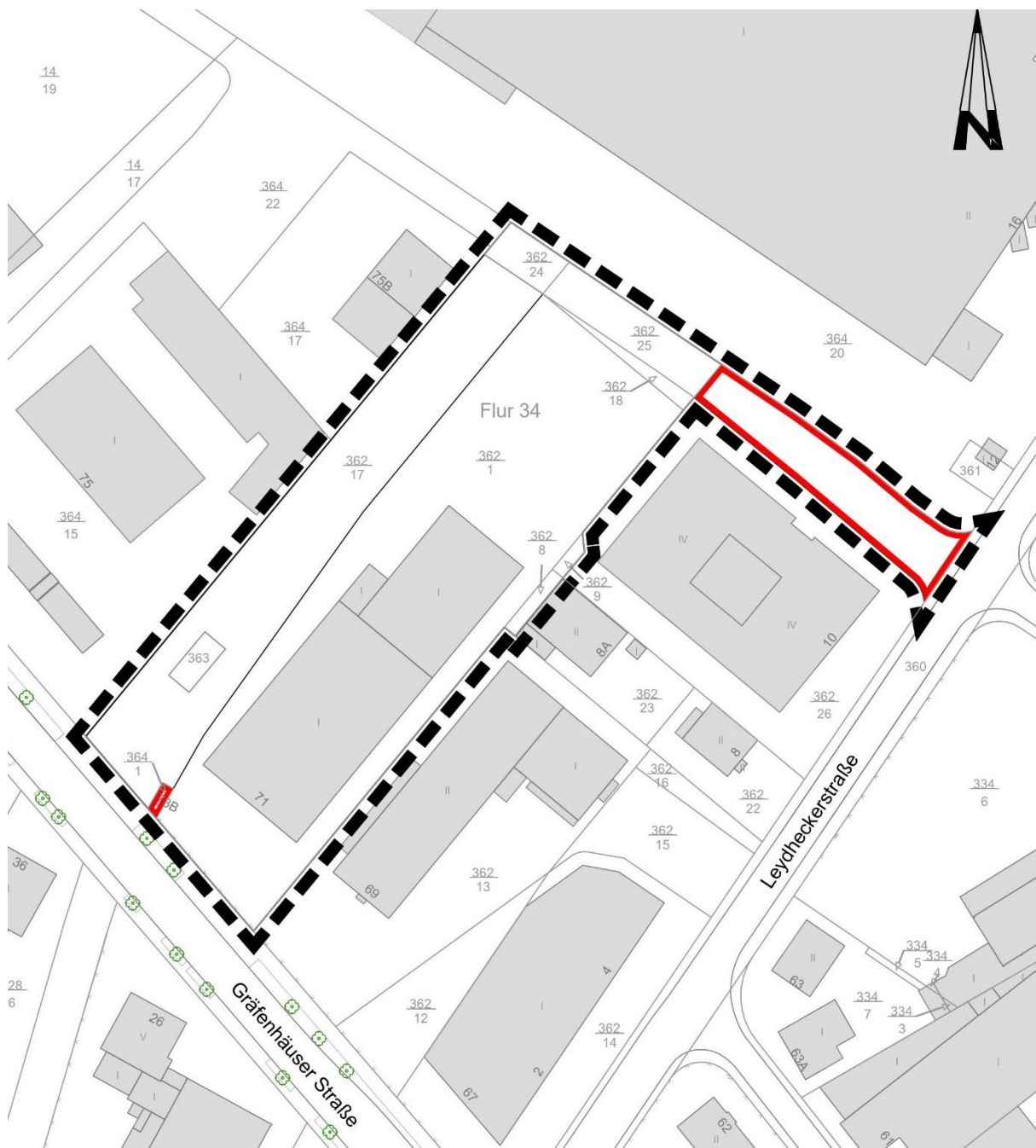


Abb.: Neuer Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans N 84 mit den ergänzten Teilflächen in Rot (private Verkehrsfläche und Trafostation) (ohne Maßstab)

Der neue Geltungsbereich mit einer Fläche von ca. 8.675 m² umfasst in der Gemarkung Darmstadt, Flur 34, die Flurstücke Nr. 362/1, 362/8, 362/9, 362/17, 362/18, 363 und 364/1 (Trafostation) sowie die private Verkehrsfläche bis zur Leydheckerstraße mit dem Flurstücken Nr. 362/24, 362/25 und 362/26 (tlw.).

Der Aufstellungsbeschluss vom 16.05.2019 ist bezüglich des Geltungsbereichs und der Zielsetzung bezüglich der sozialen Nutzung zu ändern. Durch den Wegfall der Darmstädter Tafel entfällt im Vorhaben die soziale Nutzung. Ziel des Bebauungsplans ist die Neuentwicklung des ehemals gewerblich genutzten Gebiets mit überwiegend Wohnnutzung und einer gewerblichen Nutzung von mindestens 30 %.

Der städtebauliche Vertrag „Grundzustimmung“ mit der EMON Vermögensverwaltung GmbH, gem. Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 16.05.2019 (MV Nr. 2019/0092), behält hierzu weiterhin seine Gültigkeit. Lediglich die Regelung in der Grundzustimmung bezüglich der sozialen Nutzung entfällt.

Der noch abzuschließende Durchführungsvertrag gem. § 12 BauGB dient zur Sicherung der mit der Bauleitplanung verfolgten Ziele und der Vorgaben städtischer Beschlüsse. Er regelt und sichert insbesondere folgende Maßnahmen: Kampfmittelsondierung, Arten- und Naturschutzmaßnahmen, Begrünungsmaßnahmen, Energiestandard, Energiekonzept, Gewerbliche Nutzung Boardinghouse, Feuerwehrzufahrten und Lieferverkehre, Sicherung der Erschließung und der Schallschutzmaßnahmen durch Baulasten und Dienstbarkeiten.

B. Offenlagebeschluss

Zu 1.:

In **Anlage 1** wurden die im Rahmen der frühzeitigen Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB eingegangenen Stellungnahmen zu dem Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) und den „Allgemeinen Zielen und Zwecken der Planung“ zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan N 84 zusammengefasst und entsprechend geprüft.

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

Zu 2.:

Grundlage des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist gemäß § 12 Abs. 1 BauGB ein mit der Gemeinde abgestimmter Vorhaben- und Erschließungsplan (**VEP, Anlage 2**). Der vorliegende VEP (**Plan ist in Parlis einsehbar wird zu Präsenzsitzungen aufgehängt / ausgelegt**), der das Vorhaben darstellt, wurde mit den betroffenen städtischen Ämtern abgestimmt. Die Zustimmung zu dem vorliegenden VEP zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan N 84 ist Voraussetzung für das weitere Verfahren.

Zu 3.:

Der auf der Grundlage des VEP erarbeitete Entwurf zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan N 84 (**Anlage 3, Plan ist in Parlis einsehbar und wird zu den Sitzungen aufgehängt/ausgelegt**) mit seiner Begründung incl. Umweltbericht (**Anlage 4**) wurde mit den

Fachämtern abgestimmt. Die Zustimmung zu dem vorliegenden Entwurf zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan N 84 – Gräfenhäuser Straße 71 – ist für das weitere Verfahren erforderlich.

Zu 4.:

Die Durchführung der Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 sowie der Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB erfolgt nach dem Offenlagebeschluss der Stadtverordnetenversammlung und der öffentlichen Bekanntmachung der Offenlage im Darmstädter Echo durch Interneteinstellung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB der unter Ziff. 2 und 3 genannten Unterlagen und der wesentlichen bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen. In der Bekanntmachung wird auch auf die zusätzliche Einsichtnahmemöglichkeit im Stadtplanungsamt hingewiesen.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden werden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB elektronisch beteiligt.

Hinweis:

*Zur Einsichtnahme und Information für die Gremienmitglieder sind die der Planung zu Grunde liegenden und inhaltlich in den Bebauungsplanentwurf und die Begründung mit Umweltbericht eingearbeiteten Fachgutachten als **datenschutzrelevante Anlagen** in Parlis eingestellt. Diese Gutachten werden später im Rahmen der Offenlage mit ausgelegt, d.h. sie sind erst nach der Bekanntmachung der Offenlage öffentlich einsehbar.*

Dezernat III

Michael Kolmer
Stadtrat

Vorab werden übersandt:

- Akten (z. Hd. des Berichterstatters)
- 12 Exemplare des Bebauungsplanentwurfs N 84 für die Fraktionen der Stadtverordnetenversammlung