

Magistratsvorlage

Wissenschaftsstadt
Darmstadt



Eingang Magistrats- geschäftsstelle: 13.05.2025	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. 2025/0136 Magistratsbeschluss-Nr.
Produkt-Nr.: 511020 Kostenstelle: 061-001 1000 Kostenträger: 5110 21		
Investitionsnummer: Sachkonto:		

Betreff: **Bebauungsplan A 29.1 - Merck Nordost - zur teilweisen Änderung des
Bebauungsplans A 29 - Merck Nord - (Aufstellungsbeschluss mit städtebaulichem
Vertrag)**

Vorlage vom: 29.04.2025

Beschlussvorschlag:

1. Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan A 29.1 – Merck Nordost –

Für das Gebiet der Merck KGaA im Norden von Darmstadt (s. Abb. 2 auf Seite 4), zwischen Frankfurter Straße, Virchowstraße und der werksinternen Weseler Straße, in der Gemarkung Arheilgen, Flur 17, Flurstück Nr. 2/2 (tlw.), ist ein Bebauungsplan gemäß § 30 BauGB zur teilweisen Änderung des Bebauungsplans A 29 – Merck Nord – aufzustellen mit dem Ziel das Vorhaben „Neubau eines Bürogebäudes mit Konferenzbereichen“ planungsrechtlich zu ermöglichen.

2. Städtebaulicher Vertrag „Grundzustimmung“

Der mit Merck KGaA vereinbarten „Grundzustimmung“ (**Anlage 1, datenschutzrelevante Anlage**) zum Bebauungsplan A 29.1 – Merck Nordost – wird zugestimmt.

Anlagen:	Anlage: Städtebaulicher Vertrag "Grundzustimmung" (datenschutzrelevante 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

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 Nr. 2025/0136 vom 29.04.2025

Ziel der Planaufstellung

Die Merck KGaA, Darmstadt, plant am nordöstlichen Rand des Firmengeländes (Ecke Frankfurter Straße / Virchowstraße) einen Büroneubau. Das Gebäude soll als administrativer Hauptsitz einer Unternehmenssparte, mit ergänzenden Sondernutzungsbereichen (Konferenzbereichen) im EG, genutzt werden. Der Bebauungsplan A 29.1 soll Planungsrecht für das Vorhaben „Neubau eines Bürogebäudes mit Konferenzbereichen“ schaffen.

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des rechtswirksamen Bebauungsplans A 29 – Merck Nord – (in Kraft getreten am 30.05.2002). Der rechtswirksamen Bebauungsplan A 29 setzt für das Baufeld eine maximale Gebäudehöhe von 20 m fest. Da ein höheres Gebäude als städtebauliche Dominante von bis zu 45 m Höhe geplant ist, soll der rechtskräftige Bebauungsplan A 29 durch den neu aufzustellenden Bebauungsplan A 29.1 in dessen Geltungsbereich geändert werden.

Städtebauliches Konzept

Zur planerischen Vorbereitung des Vorhabens „Neubau eines Bürogebäudes mit Konferenzbereichen“ wurde 2024 ein Wettbewerb durchgeführt. Daher ist die Grundlage für den Bebauungsplan A 29.1 das städtebauliche Konzept des Siegerentwurfes.

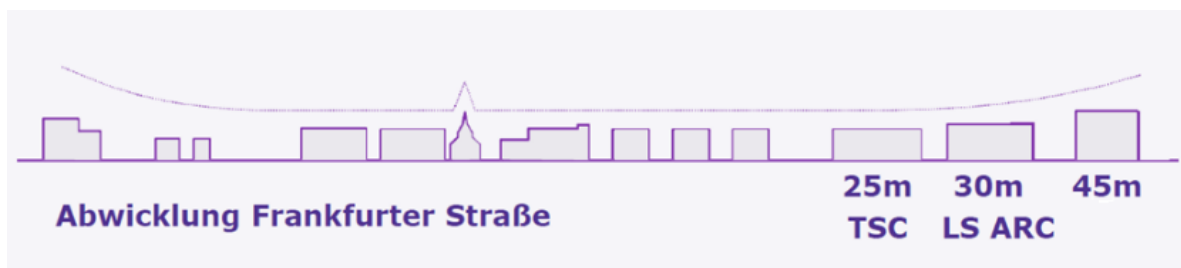


Abb. 1: Städtebauliches Leitmotiv, Firmengelände Merck entlang der Frankfurter Straße

Städtebauliches Entwicklungsziel ist die Ausbildung eines nördlichen Hochpunkts, der als Auftakt bzw. Abschluss gelesen werden kann und mit dem sogenannten Pützerturm im Zentrum des Firmengeländes korrespondiert.

Die Freiflächen im Plangebiet sollen als attraktive grüne Zäsur zwischen Firmengelände und Stadtteil Arheilgen gestaltet werden.

Bei dem Bebauungsplan A 29.1 handelt sich nicht um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan. Dennoch liegt durch den durchgeführten Wettbewerb eine Planung vor.

Bebauungsplanverfahren

Der Bebauungsplan A 29.1 – Merck Nordost – wird im Normalverfahren nach §§ 2 ff BauGB aufgestellt. Im weiteren Planverfahren ist, als gesonderter Teil der Begründung, ein Umweltbericht gemäß § 2a S. 2 Nr. 2 BauGB zu erstellen.

Nach Beschluss der Stadtverordnetenversammlung wird der Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan A 29 – Merck Nordost– im Darmstädter Echo öffentlich bekannt gemacht.

Parallel zu diesem Aufstellungsbeschluss wird dem Magistrat auch eine Beschlussvorlage über die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB (s. MV 2025/0137 im Geschäftsgang) vorgelegt.

Zu 1:

Der Geltungsbereich (s. Abb. 2) des neu aufzustellenden Bebauungsplanes A 29.1 befindet sich am nordöstlichen Rand des Werksgeländes der Merck KGaA und wird im Nordosten von der Virchowstraße und der Frankfurter Straße begrenzt. Er umfasst das Flurstück in der Gemarkung Arheilgen, Flur 17, Nr. 2/2 (tlw.) und besitzt insgesamt eine Fläche von ca. 1,35 ha.



Abb. 2: Geltungsbereich des Bebauungsplans A 29.1 – Merck Nordost – (ohne Maßstab)

Nach Beschluss der Stadtverordnetenversammlung wird der Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan A 29.1 – Merck Nordost – im Darmstädter Echo öffentlich bekannt gemacht.

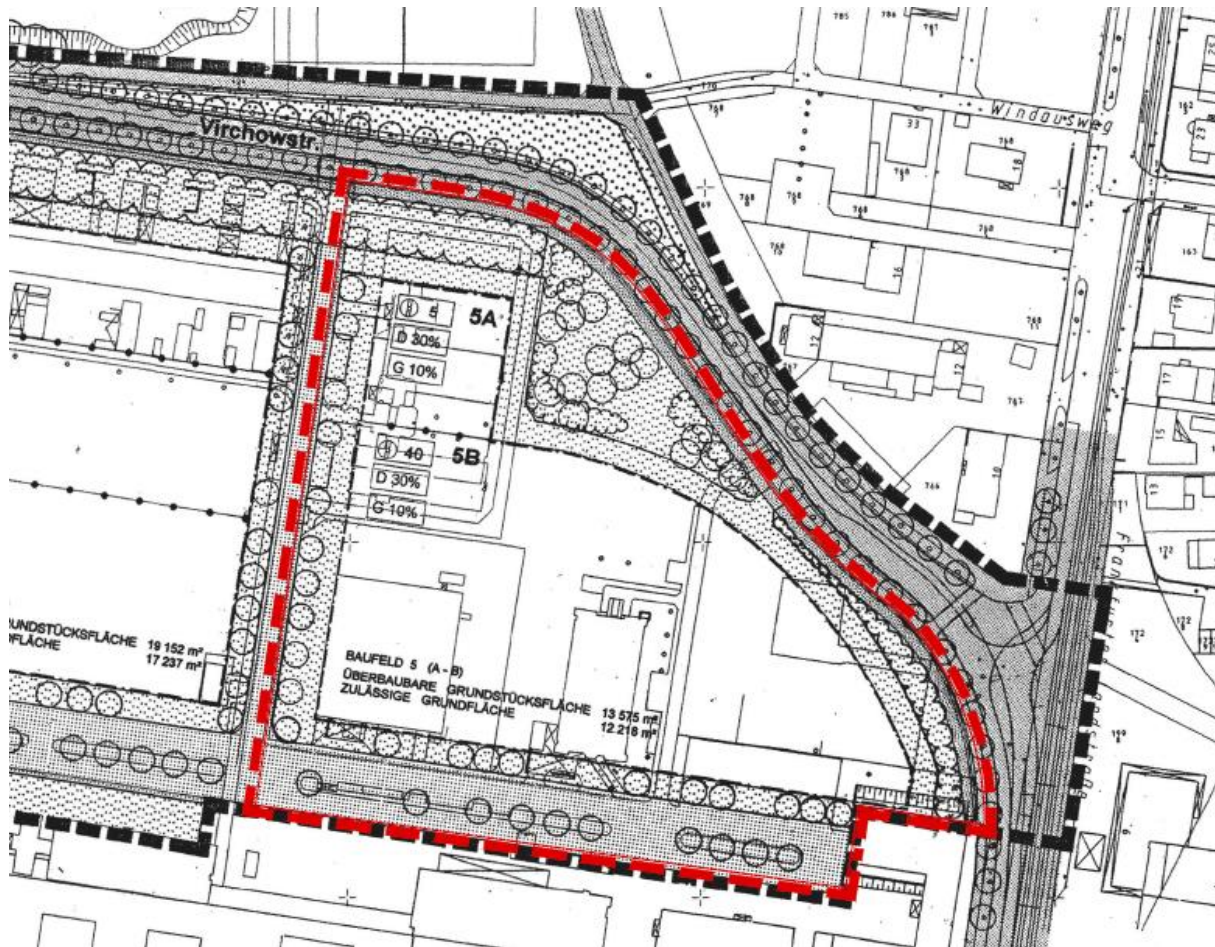


Abb. 3: Ausschnitt aus dem Bebauungsplans A 29 - Merck Nord -, mit Geltungsbereich des aufzustellenden Bebauungsplans A 29.1 (ohne Maßstab)

Quelle: Wissenschaftsstadt Darmstadt, Ergänzung Planungsgruppe Darmstadt

Der Geltungsbereich des neu aufzustellenden Bebauungsplans A 29.1 umfasst im rechtskräftigen Bebauungsplan A 29 – Merck Nord – den östlichen Bereich mit dem festgesetzten Baufeld 5 (A und B) und die direkt daran angrenzenden festgesetzten Grünflächen sowie die südliche Verkehrsfläche „Werkstraße mit Bäumen“, eine werksinterne Straße (Weseler Straße).

Die Festsetzungen des rechtswirksamen Bebauungsplans A 29 sollen im Geltungsbereich des aufzustellenden Bebauungsplans A 29.1 zielgerichtet geändert und ergänzt werden. Insbesondere die festgesetzte Gebäudehöhe soll geändert werden, um das Vorhaben der Merck KGaA planungsrechtlich zu ermöglichen.

Zu 2:

Der städtebauliche Vertrag „Grundzustimmung“ gem. § 11 BauGB, zur Regelung der mit diesem Vorhaben verbundenen Kosten und Maßnahmen, der Anforderungen an den Klimaschutz und die Klimaanpassung sowie der Zusammenarbeit mit den von Merck KGaA beauftragten Büros, liegt abgestimmt vor. Der einseitig von Merck KGaA unterschriebene Vertrag „Grundzustimmung“ (**Anlage 1, datenschutzrelevante Anlage**) wird nach Beschluss der Stadtverordnetenversammlung von der Stadt gegengezeichnet.

Dezernat III

Michael Kolmer
Stadtrat