

Magistratsvorlage

Wissenschaftsstadt
Darmstadt



Eingang Magistrats- geschäftsstelle: 14.08.2025	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. 2025/0215 Magistratsbeschluss-Nr.
Produkt-Nr.: 511020 Kostenstelle: 061-001-1000 Kostenträger: 5110-21 Investitionsnummer: Sachkonto:		

Betreff: Bebauungsplan Wx 15 - Brucknerstraße / Verdistraße (Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung)

Vorlage vom: 11.08.2025

Beschlussvorschlag:

1. Dem Vorentwurf des Bebauungsplanes Wx 15 - Brucknerstraße / Verdistraße (**Anlage 1**) sowie den dazugehörigen textlichen Festsetzungen (**Anlage 2**) wird zugestimmt.
2. Den allgemeinen Zielen und Zwecken der Planung (**Anlage 3**) zum Bebauungsplan Wx 15 wird zugestimmt.
3. Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB und die Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB, durch Einstellung der unter Punkt 1 und 2 genannten Planunterlagen in das Internet und deren zusätzliche öffentliche Auslegung beim Stadtplanungsamt, wird beschlossen.

Anlagen:	Anlage 1 Bebauungsplanvorentwurf (nur digital, wird zu den Sitzungen aufgehängt) Anlage 2 Textliche Festsetzungen des Bebauungsplans Anlage 3 Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung Anlage 4 Städtebauliches Konzept (rein informativ, wird nicht beschlossen und nicht öffentlich ausgelegt)
-----------------	--

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 2025/0215 vom 11.08.2025:

Das Plangebiet des Bebauungsplans Wx 15 – Brucknerstraße / Verdistraße – befindet sich im Stadtteil Darmstadt-Wixhausen. Der Stadtteil ist durch die in Nord-Süd-Richtung verlaufende Bahnlinie sowie die Bundesstraße B 3 in drei Teilbereiche gegliedert. Das Plangebiet befindet sich im mittleren Teil zwischen Bahnlinie und B 3 und liegt rund 400 Meter vom S-Bahnhaltepunkt Wixhausen entfernt. Es wird begrenzt durch die Brucknerstraße im Norden, die Verdistraße im Süden sowie die Schönbergstraße im Osten. In ca. 75 m Entfernung befindet sich der bestehende Standort des derzeitigen Nahversorgerzentrums mit mehreren Ladeneinheiten und gastronomischem Angebot.

Das Plangebiet ist derzeit planungsrechtlich als unbeplanter Innenbereich nach § 34 BauGB zu beurteilen. Da sich die geplanten Neunutzungen nicht in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen, entsteht ein Planungserfordernis für die Stadt. Die Aufstellung eines qualifizierten Bebauungsplans ist erforderlich, um die angestrebte städtebauliche Entwicklung planungsrechtlich abzusichern. Der Aufstellungsbeschluss erfolgte im November 2024 (Beschluss der Stadtverordnetenversammlung am 12.11.2024 zur MV 2024/0286).

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 – bezogen auf die Gesamtstadt – unterdurchschnittlich. Da das bestehende Nahversorgungszentrum nicht mehr den heutigen und zukünftigen Anforderungen genügt, ist es Ziel des Bebauungsplans Wx 15, eine „Neue Mitte“ für Wixhausen zu schaffen. Durch einen neuen Lebensmittelmarkt mit ca. 1.500 m² Geschossfläche soll die Grundversorgung des Stadtteils nachhaltig verbessert werden. Der gewählte Standort des geplanten Lebensmittelmarktes befindet sich in städtebaulich integrierter Lage und ist für weite Teile der Bevölkerung gut fußläufig erreichbar.

Mit inbegriffen in der „Neuen Mitte“ sind darüber hinaus Flächen zur Erweiterung der bestehenden Kita „Villa Kunterbunt“ mit Verlagerung der Familienbildungsstätte (MV 2024/0305 „Umbau des Bestandsgebäudes Brucknerstraße 29 zur Erweiterung der städtischen Kita Villa Kunterbunt und der Integration der Außenstelle des Familienzentrums“) sowie Flächen für zusätzliche Läden und Wohnnutzung. Der Bebauungsplan Wx 15 verfolgt damit ein integriertes städtebauliches Konzept, das Versorgung, Bildung, Wohnen und soziale Infrastruktur in einem Quartierszentrum verbindet.

Ein wesentlicher Bestandteil des städtebaulichen Konzepts (**s. Anlage 4**) ist der Neubau eines Wohngeschäftshauses mit Supermarkt im Erdgeschoss sowie zwei darüberliegenden Geschossen für unterschiedliche Wohnnutzungen (Mietwohnungsbau tlw. mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung, altengerechte Wohnformen, gewerbliche kurz- bis mittelfristige Beherbergung, etc.). Ergänzt wird die „Neue Mitte“ durch ein weiteres dreigeschossiges Wohngeschäftshaus mit Ladenflächen im Erdgeschoss. Die Baukörper werden städtebaulich so angeordnet, dass ein zentraler, verkehrsberuhigter Quartiersplatz mit hoher Aufenthaltsqualität entsteht. Außerdem wird ein Bankomat (Volksbank/Sparkasse) den Nutzungsmix ergänzen. Die geplanten Gebäudehöhen mit gestaffelter Geschossigkeit (max. drei Geschosse) orientieren sich an der umliegenden Bebauung. Dach- und Fassadenbegrünungen sowie großzügige Freiraumstrukturen sorgen für eine harmonische Einbindung in das vorhandene Ortsbild.

Die verkehrliche Erschließung erfolgt über die Brucknerstraße im Norden und die Verdistraße im Süden. Der zentrale Platzbereich wird fußläufig von drei Seiten erschlossen und bleibt

Kfz-frei. Die Anbindung an den ÖPNV ist durch die Nähe zur S-Bahn und die vorhandene Bushaltestelle in unmittelbarer Nähe des Quartiersplatzes gewährleistet. Der ruhende Verkehr wird durch ein differenziertes Stellplatzkonzept für Anwohner, Kundschaft und Beschäftigte aufgefangen.

Das Plangebiet liegt innerhalb des „Vorranggebiets Siedlung“ gemäß Regionalplan Südhessen. Der wirksame Flächennutzungsplan stellt die Fläche derzeit als „Wohnbaufläche“ dar. Da die geplante Entwicklung eines Urbanen Gebiets hiervon abweicht, ist eine Änderung des Flächennutzungsplans erforderlich. Der entsprechende Aufstellungsbeschluss für die 22. Änderung des Flächennutzungsplans – Brucknerstraße / Verdistraße – wurde durch die Stadtverordnetenversammlung am 12.11.2024 im Rahmen der MV 2024/0286 gefasst. Parallel zu dieser Vorlage befindet sich die Magistratsvorlage 2025/0216 „22. Änderung des Flächennutzungsplans – Brucknerstraße / Verdistraße – (Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung)“ im Geschäftsgang. Die frühzeitige Beteiligung an der Bauleitplanung beider Verfahren wird somit koordiniert vorbereitet.

Im Rahmen der Bauleitplanung sollen u.a. die Aspekte des Klima- und Bodenschutzes, der Biodiversität, des Artenschutzes sowie der Regenwasserbewirtschaftung berücksichtigt werden. Die im jetzigen Vorentwurf des Bebauungsplanes vorgesehenen Maßnahmen wie Dach- und Fassadenbegrünung, der möglichst umfangreiche Erhalt prägender Bäume, eine versickerungsfähige Oberflächengestaltung und der sparsame Umgang mit Grund und Boden leisten hierzu einen wichtigen Beitrag und dienen der nachhaltigen Stadtentwicklung.

Zu 1. und 2.:

Zur frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange sind der Vorentwurf des Bebauungsplans (**Anlage 1**), die dazugehörigen planungsrechtlichen Festsetzungen (**Anlage 2**) sowie die Allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung (**Anlage 3**), als Grundlage dieses Verfahrensschrittes, erstellt worden.

Zu 3.:

Nach Beschluss des Magistrats erfolgt die Bekanntmachung im Darmstädter Echo und die Einstellung der o.g. Planunterlagen für die Dauer eines Monats in das Internet. Im gleichen Zeitraum werden zusätzlich im Stadtplanungsamt die Planunterlagen öffentlich ausgelegt. Während dieser Zeit wird der Öffentlichkeit die Möglichkeit gegeben sich zur Planung zu äußern.

Parallel zur frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit werden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB per E-Mail über die Planung und die Bereitstellung der Planunterlagen im Internet informiert sowie zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgefordert.

Im Rahmen der frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit findet am Dienstag, den 09. September 2025 um 18:30 Uhr im Bürgermeister-Pohl-Haus in Wixhausen eine öffentliche Informationsveranstaltung statt. An dem Abend laden Oberbürgermeister Hanno Benz und Planungsdezernent Michael Kolmer die Bürgerinnen und Bürger ein, sich zu dem Projekt zu informieren, Fragen zu stellen und ins Gespräch zu kommen. Außerdem wird das Architekturbüro ruby³ das Bebauungskonzept und das Planungsbüro Planquadrat den Vorentwurf des Bebauungsplans vorstellen.

Dezernat III

Michael Kolmer
Stadtrat