

Magistratsvorlage

Wissenschaftsstadt
Darmstadt



Eingang Magistrats- geschäftsstelle: 14.01.2026	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. 2026/0027 Magistratsbeschluss-Nr.
Produkt-Nr.: 511020 Kostenstelle: 061-001-1000 Kostenträger: 5110-21 Investitionsnummer: Sachkonto:		

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

Vorlage vom: 13.01.2026

Beschlussvorschlag:

1. Zu den allgemeinen Zielen und Zwecken der **16. Änderung des Flächennutzungsplans (Gräfenhäuser Straße / Leydheckerstraße)** gingen im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 und 2 BauGB die in Anlage 1 zusammengefassten Stellungnahmen ein. Über die eingegangenen Stellungnahmen wird im Sinne der jeweiligen Prüfung (**Anlage 1**) abschließend entschieden.
2. Zu den Planunterlagen der **16. Änderung des Flächennutzungsplans** ging im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB nur eine Stellungnahme ein. Über die eingegangene Stellungnahme wird im Sinne der Prüfung (**Anlage 2, datenschutzrelevante Anlage**) abschließend entschieden.
3. Parallel zu den Beteiligungen der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange nach § 3 Abs. 1 und 2 und § 4 Abs. 1 und 2 BauGB erfolgte auch die Abstimmung der

Planunterlagen mit den städtischen Ämtern. Über die Prüfung der abwägungsrelevanten Stellungnahmen (**Anlage 3**) wird abschließend entschieden.

4. Dem vorliegenden Entwurf der 16. Änderung des Flächennutzungsplans (Gräfenhäuser Straße / Leydheckerstraße) gemäß **Anlage 4 (Plan wird zu den Sitzungen aufgehängt / ausgelegt)** und der dazugehörigen Begründung mit Umweltbericht (**Anlage 5**) wird zugestimmt.

Anlagen:

Anlage 1: Abschließende Prüfung der Stellungnahmen der TÖB
Anlage 2: Abschließende Prüfung einer Stellungnahme der Öffentlichkeit (datenschutzrelevante Anlage)
Anlage 3: Abschließende Prüfung der abwägungsrelevanten Stellungnahmen der städtischen Ämter
Anlage 4: Plan zur 16. FNP-Änderung (wird zu den Sitzungen aufgehängt / ausgelegt)
Anlage 5: Begründung mit Umweltbericht zur 16. FNP-Änderung

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 2026/0027 vom 13.01.2026:

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 Planbereichs beabsichtigt der Grundstückseigentümer eine Neuentwicklung der ehemals gewerblichen Immobilie durch eine Neubebauung mit überwiegend Wohnnutzung sowie einen Anteil an gewerblicher Nutzung von mindestens 30 %. Hierfür wird ein vorhabenbezogener Bebauungsplan N 84 – Gräfenhäuser Straße 71 – aufgestellt, der keine Gebietskategorie, sondern die Art der baulichen Nutzung auf sonstige Weise, festlegt.

Um die Entwicklung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans N 84 – Gräfenhäuser Straße 71 – aus dem Flächennutzungsplan gemäß § 8 Abs. 2 BauGB zu gewährleisten, ist die Darstellungen im rechtswirksamen Flächennutzungsplan für den westlichen Planbereich von „Gewerbliche Baufläche“ in „Gemischte Baufläche“ zu ändern.

Im östlichen Teil des Planbereichs der 16. 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 auch für den östlichen Teil des Planbereichs die Darstellung von „Gewerbliche Baufläche“ in „Gemischte Baufläche“ zu ändern.

Für den Geltungsbereich der 16. Änderung des Flächennutzungsplans Gräfenhäuser Straße / Leydheckerstraße wird daher die Darstellung von „Gewerbliche Fläche“ in „Gemischte Baufläche“ geändert.

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.

Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit und die Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung fand nach Magistratsbeschluss am 17.03.2021 und nach öffentlicher Bekanntmachung in der Zeit vom 26.03.2021 bis einschließlich 26.04.2021 statt. Die öffentliche Auslegung des Entwurfs der 16. Änderung des Flächennutzungsplans (Gräfenhäuser Straße / Leydheckerstraße) gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB fand nach Beschluss der Stadtverordnetenversammlung am 24.06.2025 sowie nach öffentlicher Bekanntmachung am 27.06.2025 in der Zeit vom 30.06.2025 bis einschließlich 30.07.2025 statt. Zeitgleich zu den o.g. Unterrichtungen und Beteiligungen nach §§ 3, 4 Abs. 1 und 2 BauGB fand die Abstimmung mit den Nachbargemeinden gem. § 2 Abs. 2 BauGB statt.

Im Bauleitplanverfahren folgt nun der Feststellungsbeschluss zur 16. Änderung des Flächennutzungsplans. Parallel hierzu liegt auch der Satzungsbeschluss zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan N 84 – Gräfenhäuser Straße 71 – (MV Nr. 2026/0028) den Gremien zur anschließenden Beschlussfassung vor.

Zu 1.:

In **Anlage 1** wurden die im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 und Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen zusammengefasst und abschließend geprüft. Dabei handelt es sich um die abschließende Prüfung der Stellungnahmen, über die entschieden wird.

Zu 2.:

Im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 und Abs. 2 BauGB ging nur eine Stellungnahme zur Offenlage ein. Die abschließende Prüfung der Stellungnahme (**Anlage 2, datenschutzrelevante Anlage**) liegt zur Entscheidung vor.

Zu 3.:

In **Anlage 3** wurden die abwägungsrelevanten Stellungnahmen der städtischen Ämter zusammengefasst und abschließend geprüft. Über die abschließende Prüfung der Stellungnahmen ist zu entscheiden.

Zu 4. und 5:

Die Prüfung der vorgebrachten Stellungnahmen erforderte keine Planänderung.

Der offengelegte Entwurf zur 16. Flächennutzungsplanänderung (**Anlage 4: Plan wird zu den Sitzungen aufgehängt / ausgelegt**), wie auch die Begründung mit Umweltbericht (**Anlage 5**), wurden lediglich redaktionell angepasst. Der Entwurf zur 16. Flächennutzungsplanänderung liegt zur Beschlussfassung (Feststellungsbeschluss) vor.

Nach Beschlussfassung ist die 16. Änderung des Flächennutzungsplans dem Regierungspräsidium Darmstadt zur Genehmigung vorzulegen. Mit der öffentlichen Bekanntmachung der Genehmigung wird die 16. Änderung des Flächennutzungsplans, Teilbereich Gräfenhäuser Straße / Leydheckerstraße, wirksam.

Dezernat III:

Michael Kolmer
Stadtrat

Vorab werden übersandt:

- Akten z. Hd. des Berichtstatters
- 9 Exemplare des Flächennutzungsplans für die Fraktionen der Stadtverordnetenversammlung