

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. 2026/0028 Magistratsbeschluss-Nr.
Produkt-Nr.: 511020 Kostenstelle: 061-001-1000 Kostenträger: 5110-21 Investitionsnummer: Sachkonto:		

**Betreff: Vorhabenbezogener Bebauungsplan N 84 - Gräfenhäuser Straße 71 -
(Satzungsbeschluss mit Durchführungsvertrag)**

Vorlage vom: 13.01.2026

Beschlussvorschlag:

A. Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan N 84 - Gräfenhäuser Straße 71 -

Dem vorliegenden, abgestimmten Durchführungsvertrag zum o.g. vorhabenbezogenen Bebauungsplan (Anlage 1, datenschutzrelevante Anlage nur digital), der von EMON Vermögensverwaltung GmbH einseitig unterzeichnet wurde, wird zugestimmt.

B. Satzungsbeschluss

1. Im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange an der Bauleitplanung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB (frühzeitige Beteiligung) und gemäß § 4 Abs. 2 BauGB (Einholung von Stellungnahmen) gingen die in Anlage 2 zusammengefassten

Stellungnahmen ein. Über die eingegangenen Stellungnahmen wird im Sinne der jeweiligen Prüfung **(Anlage 2)** abschließend entschieden.

2. Im Rahmen der der Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB ging die in Anlage 2 zusammengefasste Stellungnahme ein, über die im Sinne der Prüfung **(Anlage 3, datenschutzrelevante Anlage)** abschließend entschieden wird.
3. Im Rahmen der Beteiligungen § 4 Abs. 1 und 2 und § 3 Abs. 1 und 2 BauGB wurde auch die Beteiligung und Abstimmung der Planung mit den städtischen Ämtern durchgeführt. Über die Prüfung der abwägungsrelevanten Stellungnahmen **(Anlage 4)** wird abschließend entschieden.
4. Dem Entwurf des Vorhaben- und Erschließungsplans (VEP) zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan N 84 **(Anlage 5, Plan wird zu den Sitzungen aufgehängt / ausgelegt)** wird zugestimmt.
5. Dem Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans N 84 mit der im Plan enthaltenen Satzungen über die Gestaltung baulicher Anlagen und zur Schaffung von Anlagen zum Sammeln oder Verwenden von Niederschlagswasser **(Anlage 6, Plan wird zu den Sitzungen aufgehängt / ausgelegt)** und der dazugehörigen Begründung mit Umweltbericht **(Anlage 7)** wird zugestimmt.
6. Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans N 84 – Gräfenhäuser Straße 71 – zur teilweisen Änderung des Bebauungsplans N 6.2.1.2 – Gräfenhäuser Straße / Leydheckerstraße – für das Gebiet, Gemarkung Darmstadt, Flur 34 mit den Flurstücken Nr. 362/1, 362/8, 362/9, 362/17, 362/18, 363, 364/1, 362/24, 326/25 und 362/26 (tlw.), mit den im Plan enthaltenen Satzungen über die Gestaltung baulicher Anlagen und zur Schaffung von Anlagen zum Sammeln oder Verwenden von Niederschlagswasser **(Anlage 6)** und dem Vorhaben- und Erschließungsplan **(Anlage 5)** werden zur Satzung beschlossen.

Anlagen:	Anlage 1: Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan N 84 (datenschutzrelevante Anlage nur digital) Anlage 2: Abschließende Prüfung der Stellungnahmen der TÖB Anlage 3: Abschließende Prüfung der Stellungnahme der Öffentlichkeit (datenschutzrelevante Anlage) Anlage 4: Abschließende Prüfung der abwägungsrelevanten Stellungnahmen der städtischen Ämter Anlage 5: Vorhaben- und Erschließungsplan (Plan ist in Parlis einsehbar und wird zu den Sitzungen aufgehängt/ausgelegt) Anlage 6: Vorhabenbezogener Bebauungsplanentwurf N 84 (Plan ist in Parlis einsehbar und wird zu den Sitzungen aufgehängt/ausgelegt) Anlage 7: Begründung mit Umweltbericht zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan N 84
-----------------	--

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 2026/0028 vom 13.01.2026:

Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplans N 84 – Gräfenhäuser Straße 71 – mit Vorhaben- und Erschließungsplan werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die geplante Bebauung der Grundstücke im Geltungsbereich geschaffen. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan N 84 – Gräfenhäuser Straße 71 – wird in seinem Geltungsbereich den rechtskräftigen Bebauungsplan N 6.2.1.2 – Gräfenhäuser Straße / Leydheckerstraße – ändern.

Mit dem Aufstellungsbeschluss des vorhabenbezogenen Bebauungsplans N 84 der Stadtverordnetenversammlung vom 16.05.2019 wurde die Neuentwicklung des ehemals gewerblich genutzten Gebiets mit überwiegend Wohnnutzung und einer gewerblichen Nutzung von mindestens 30 % eingeleitet. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 24.05.2019 im Darmstädter Echo bekanntgemacht. 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 (Gräfenhäuser Straße / Leydheckerstraße). Siehe hierzu die Magistratsvorlage Nr. 2026/0027 zur 16. Änderung des Flächennutzungsplans.

Der Magistratsbeschluss zur frühzeitigen Beteiligung hierzu erfolgte am 02.06.2021 (siehe MV Nr. 2021/0046), die Beteiligung fand vom 14.06.2021 bis einschließlich 14.07.2021 statt. Mit dem Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 24.06.2025 zur öffentlichen Auslegung erfolgte auch der Beschluss zur Änderung des Aufstellungsbeschlusses. Die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom 30.06.2025 bis einschließlich 30.07.2025. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB und die Abstimmung mit den Nachbargemeinden erfolgte mit Schreiben per E-Mail am 30.06.2025.

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 der 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. Durch die Unterbringung des ruhenden Verkehrs in der Tiefgarage, können die Grundstücksfreiflächen den Bewohnern als wohnungsnah, begrünte Freiflächen dienen.

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 von der Gräfenhäuser Straße lediglich eine Zufahrt für Rettungs- und Feuerwehrfahrzeugen sowie zur Andienung / Anlieferung des Boardinghouse geplant. Eine weitere Zufahrt nur für Feuerwehr und Rettungskräfte befindet sich an der privaten Verkehrsstraße (Benzweg) im Nordosten. Von der privaten Erschließungsstraße wird auch die Tiefgarage erschlossen. Die Erschließung über die private Verkehrsfläche bis zur öffentlichen Verkehrsfläche Leydheckerstraße wird durch Baulasten und Dienstbarkeiten rechtlich gesichert.

Der Stellplatzbedarf für Kraftfahrzeuge wird ausschließlich in der Tiefgarage realisiert und der überwiegende Teil der 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 aus Verkehrsfläche (Benzweg) 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.

A. Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan N 84 - Gräfenhäuser Straße 71 -

Der vorliegende Durchführungsvertrag (**Anlage 1, datenschutzrelevante Anlage nur digital**) regelt und sichert insbesondere folgende Maßnahmen: Kampfmittelsondierung, Umgang mit belasteten Bodenmaterial, Arten- und Naturschutzmaßnahmen, Freiflächen-, Fassaden- und Dachbegrünungsmaßnahmen, Anteil sozial-geförderter Wohnungen, Gebäudestandards, Einsatz erneuerbarer Energien, gewerbliche Nutzung Boardinghouse, Sicherung der Schallschutzmaßnahmen sowie der Erschließung durch Baulasten und Dienstbarkeiten.

Mit der Unterzeichnung des abgestimmten Durchführungsvertrags hat die Vorhabenträgerin sich zur Durchführung des Vorhabens gemäß dem Vorhaben- und Erschließungsplan (Anlage 5) und den Festsetzungen des Bebauungsplans (Anlage 6) innerhalb einer bestimmten Frist gemäß § 12 Abs. 1 Satz 1 BauGB verpflichtet. Der Vertrag liegt zur Beschlussfassung vor. Nach dem Beschluss der Stadtverordnetenversammlung wird der Durchführungsvertrag von der Stadt gegengezeichnet. Er wird erst wirksam, wenn der vorhabenbezogene Bebauungsplan in Kraft getreten ist.

B. Satzungsbeschluss

Zu 1.:

In **Anlage 2** 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 geprüft. Bei der Tabelle handelt es sich um die abschließende Prüfung, über die entschieden wird.

Zu 2.:

Im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB ging die in **Anlage 3 (datenschutzrelevante Anlage)** zusammengefasste und abschließend geprüfte Stellungnahmen ein über die zu entscheiden ist.

Zu 3.:

In **Anlage 4** wurden die abwägungsrelevanten Stellungnahmen der städtischen Ämter zusammengefasst und abschließend geprüft. Die abschließende Prüfung liegt zur Entscheidung vor.

Zu 4.:

Grundlage des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist gemäß § 12 Abs. 1 BauGB ein mit der Gemeinde abgestimmter Vorhaben- und Erschließungsplan (**VEP, Anlage 5**). Der mit den städtischen Ämtern abgestimmte VEP (**Plan ist in Parlis einsehbar wird zu Präsenzsitzungen aufgehängt / ausgelegt**) wird zugestimmt.

Zu 5. und 6.:

Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans N 84 – Gräfenhäuser Straße 71 – (**Anlage 6, wird zu den Sitzungen aufgehängt/ausgelegt**), einschließlich der enthaltenen Satzung über die Gestaltung baulicher Anlagen und zur Schaffung von Anlagen zum Sammeln oder Verwenden von Niederschlagswasser, mit Vorhaben- und Erschließungsplan (**Anlage 5, wird zu den Sitzungen aufgehängt/ausgelegt**) sind gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung zu

beschließen. Der Vorhaben- und Erschließungsplan wird mit Satzungsbeschluss Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans, der durch öffentliche Bekanntmachung in Kraft tritt.

Dem Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans N 84 – Gräfenhäuser Straße 71 – **(Anlage 6, wird zu den Sitzungen aufgehängt/ausgelegt)**, einschließlich der enthaltenen Satzungen über die Gestaltung baulicher Anlagen und zur Schaffung von Anlagen zum Sammeln oder Verwenden von Niederschlagswasser, mit seiner Begründung incl. Umweltbericht **(Anlage 7)** liegt zur Beschlussfassung vor.

Dezernat III

Michael Kolmer
Stadtrat

Vorab werden übersandt:

- Akten z. Hd. des Berichterstatters
- 4 Exemplare des Entwurfs zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan N 84 für die Fraktionen der Stadtverordnetenversammlung