

Magistratsvorlage

Wissenschaftsstadt
Darmstadt



Eingang Magistrats- geschäftsstelle: 25.02.2026	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 ☒ ☐	Dezernat I ☐ OBW bei abschl. Beschlussfassung Magistrat
Verteiler:	Ja Nein Internetfähig ☒ ☐	Vorlage-Nr. 2026/0061 Magistratsbeschluss-Nr.
Produkt-Nr.: 511020 Kostenstelle: 061-001-1000 Kostenträger: 5110-21 Investitionsnummer: Sachkonto:		

Betreff: Bebauungsplan M 35 - Carree Innenstadt - (Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung)

Vorlage vom: 18.02.2026

Beschlussvorschlag: 1. Dem Vorentwurf des Bebauungsplanes M 35 - Carree Innenstadt - (Anlage 1) sowie den dazugehörigen textlichen Festsetzungen (Anlage 2) wird zugestimmt. 2. Den allgemeinen Zielen und Zwecken der Planung (Anlage 3) zum Bebauungsplan M 35 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 Bebauungsplan (Plan ist in Parlis einsehbar und wird zu den Sitzungen aufgehängt / ausgelegt) Anlage 2 Textliche Festsetzungen Anlage 3 Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung
-----------------	--

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

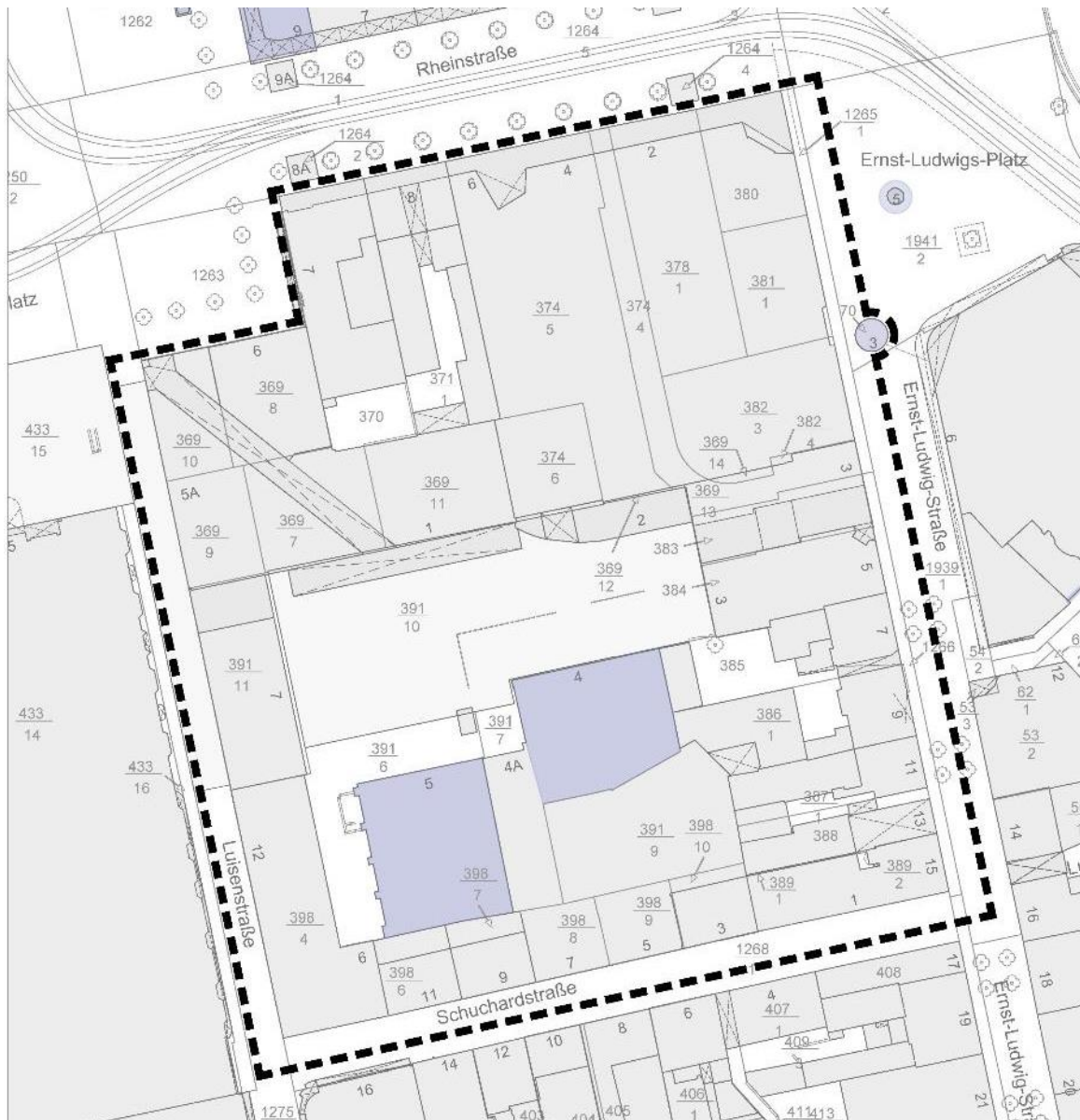
1) bis 10 Tonnen Kohlendioxid-Äquivalente (CO_{2e}) pro Jahr, 2) über 10 Tonnen CO_{2e} pro Jahr.

Beschluss des Magistrats vom

Begründung zur Magistratsvorlage 2026/0061 vom 18.02.2026:

Geltungsbereich

Das Gebiet der Innenstadt zwischen Rheinstraße, Ernst-Ludwig-Straße, Schuchardstraße und Luisenstraße befindet sich im zentralen Innenstadtbereich. Planungsrechtlich wird dieser Bereich derzeit überwiegend nach § 34 BauGB beurteilt. Lediglich die Hauszeile entlang der Luisenstraße befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans M 1 – Luisenplatz –, der für diesen Bereich eine Baugrenze zur Luisenstraße festsetzt. Weitere Festsetzungen sind für diesen Bereich nicht getroffen, da der Bebauungsplan M 1 – Luisenplatz – im Wesentlichen die Bebauung des „Luisencenters“ festsetzt. Die bisher im Bebauungsplan M 1 geregelte Hauszeile entlang der Luisenstraße sowie der restliche Bereich zwischen Rheinstraße, Ernst-Ludwig-Straße und Schuchardstraße sollen durch den neuen Bebauungsplan M 35 – Carree Innenstadt – überplant werden.



Geltungsbereich des Bebauungsplanes M 35 – Carree Innenstadt – (ohne Maßstab)

Bebauungsplanverfahren

Der Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan M 35 – Carree Innenstadt – wurde von der Stadtverordnetenversammlung am 19.12.2023 (Vorlage-Nr.2023/0339) gefasst. Zu diesem Zeitpunkt wählte man das Normalverfahren für die Aufstellung des Bebauungsplanes. Aufgrund der sich ergebenden Rahmenbedingungen der Planung als Innenentwicklung wird eine Änderung vom Normalverfahren in das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt.

Inhaltliche Zielsetzungen

Darmstadt wirkt als Wissenschafts- und Kulturstadt über die Region hinaus. Die Innenstadt unterliegt in diesem Kontext einem Strukturwandel, der auch neue Chancen in sich birgt. In einem einjährigen Prozess wurde gemeinsam mit der Bevölkerung und der Stadtgesellschaft das der Stadtverordnetenversammlung vorgelegte und von dieser beschlossene Innenstadtentwicklungskonzept (MV 2023/0166) erarbeitet. Das Konzept baut auf der Annahme auf, dass die Innenstadt in Zukunft nicht mehr allein durch den Handel getragen wird, dieser jedoch weiter eine wichtige Funktion ist.

Mit dem bereits erfolgten Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanes M 35 – Carree Innenstadt – für den zentralen Bereich der Innenstadt wird im Sinne des Innenstadtentwicklungskonzeptes ein Bebauungsplan entwickelt, der die kerngebietstypischen Nutzungen gem. § 7 BauNVO (Kerngebiet MK) stärkt und insbesondere die Entwicklung des Einzelhandels sowie anderer Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäuden steuert. Die Rahmenbedingungen für den Erhalt und die Fortentwicklung von gastronomischen Betrieben und kulturellen Nutzungen werden dabei ebenso Berücksichtigung finden, wie die in Kerngebieten ausnahmsweise Zulässigkeit von Wohnen nach Maßgaben des Bebauungsplanes.

In Vorbereitung der Frühzeitigen Beteiligung wurde die Mischung der unterschiedlichen Nutzungen definiert. So führt die angestrebte Nutzungsmischung nicht dazu, dass der Innenstadtcharakter aufgegeben wird und Innenstadtnutzungen, wie Einzelhandel und Gastronomie aber auch kulturelle Veranstaltungen und Feste auf öffentlichen Flächen verdrängt werden. Hierzu wird durch die Ausweisung unterschiedlicher MK-Teilgebiete ein verträglicher Nutzungsmix gesteuert. Regelungen zur Gestaltung baulicher Anlagen, unter anderem zu Fassadengestaltungen, Dachneigungen und Dachaufbauten und Werbeanlagen, gewährleisten ein einheitliches und geordnetes Erscheinungsbild. Regelungen zu Begrünungsmaßnahmen in Form von extensiver und intensiver Dachbegrünung werden ebenfalls einen Beitrag zur Verbesserung des Stadtklimas und zur ökologischen Aufwertung des Plangebietes leisten.

Mit dem aufzustellenden und jetzt zur frühzeitigen Beteiligung vorgestellten Bebauungsplan wird somit für das vollständig versiegelte und stark verdichtete Plangebiet in der Innenstadt, im Rahmen der baurechtlichen Möglichkeiten eine nachhaltigere und klimafreundlichere Grundlage geschaffen.

Durch die Aufgabe des GALERIA Karstadt Kaufhof Standortes am Weißen Turm und den Tendenzen des Strukturwandels in der Innenstadt ist die Aufstellung des Bebauungsplans M 35 zur Wahrung der städtebaulichen Ordnung daher erforderlich. Somit wird auch Fehlentwicklungen an dieser wichtigen Stelle der Darmstädter Innenstadt entgegengesteuert.

Zu 1. und 2.:

Zur frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange sind die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung (**Anlage 3**), die textlichen Festsetzungen zum

Vorentwurf (**Anlage 2**) und der zeichnerische Teil des Vorentwurfs zum Bebauungsplan M 35 – Carree / Innenstadt – (**Anlage 1**, wird zu Präsenzsitzungen aufgehängt/ausgelegt) 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 sowie die Nachbargemeinden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB per E - Mail über die Planung und die Bereitstellung der Planunterlagen im Internet informiert und um Äußerung gebeten.

Dezernat I

Hanno Benz
Oberbürgermeister

Dezernat III

Michael Kolmer
Stadtrat