

Magistratsvorlage

Wissenschaftsstadt
Darmstadt



Eingang Magistrats- geschäftsstelle: 01.02.2017	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. Be- schlussfassung Magistrat
Verteiler:	Ja Nein Internetfähig ☒ ☐	Vorlage-Nr. 2017/0033 Magistratsbeschluss-Nr.
Produkt-Nr.: Kostenstelle: Kostenträger:		
Investitionsnummer: Sachkonto:		

Betreff: W 62 - Eschollbrücker Straße/ Donnersbergring"
Aufstellungsbeschluss und Veränderungssperre)

Vorlage vom: 01.02.2017

Beschlussvorschlag:

1. Für das in der Mitte von Darmstadt gelegene Gebiet zwischen der Eschollbrücker Straße, der Artilleriestraße, der Goethestraße und dem Donnersbergring ist ein Bebauungsplan gemäß § 30 Abs. 1 BauGB aufzustellen, mit dem Ziel der Festsetzung von Flächen, auf denen ganz oder teilweise nur Wohngebäude errichtet werden dürfen, die mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden könnten.
2. Für das Gebiet des Bebauungsplans W 62 – Eschollbrücker Straße / Donnersbergring – zwischen Eschollbrücker Straße, Artilleriestraße, Goethestraße und Donnersbergring wird zur Sicherung der Planung die anliegende Satzung (**Anlage 1**) über eine Veränderungssperre gemäß § 14 BauGB beschlossen.

Anlagen: W 62 - Eschollbrücker Straße/ Donnersberggring - Veränderungssperre

Datenschutzrelevante Anlage: ☐

Folgekosten: ☐ Ja ☒ Nein

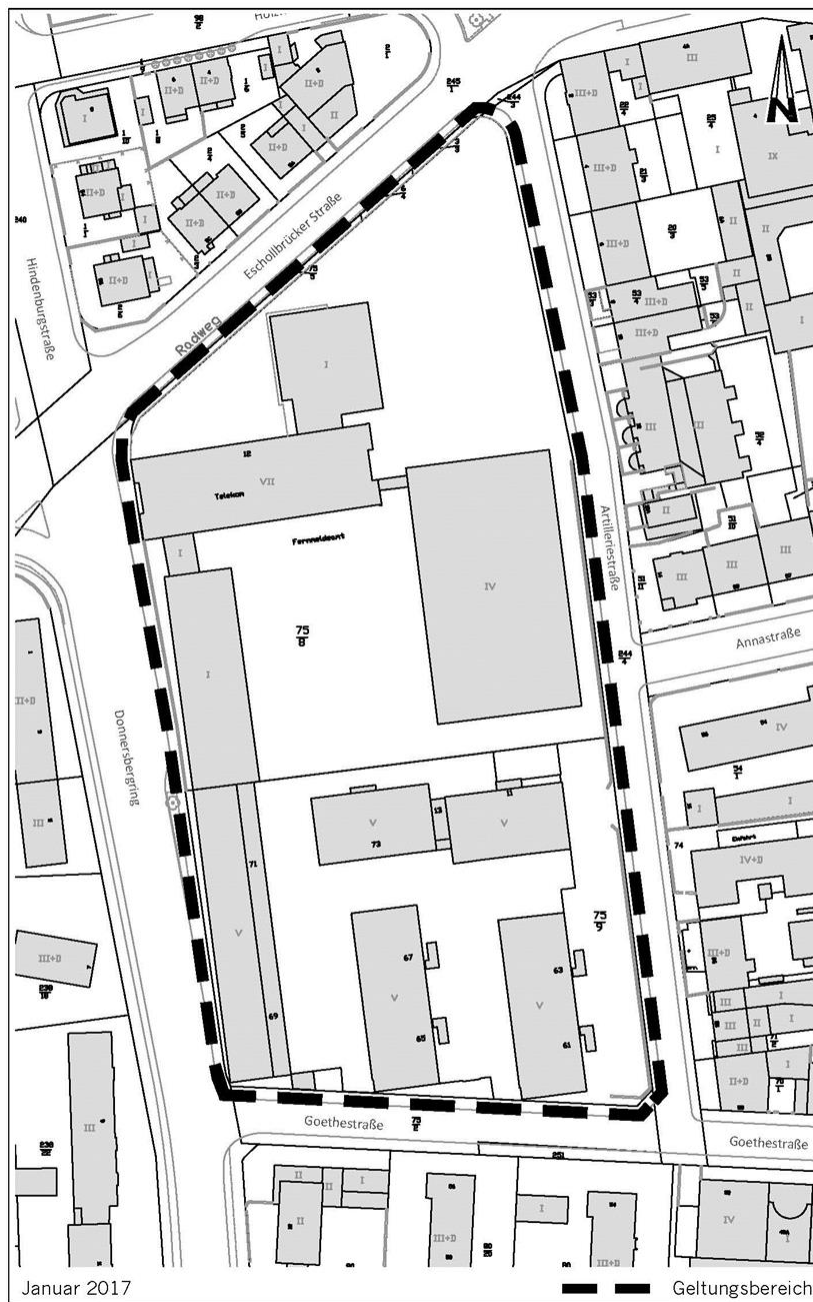
Beschluss des Magistrats vom

Begründung zur Magistratsvorlage 2017/0033 vom 01.02.2017

Die Stadtverordnetenversammlung der Wissenschaftsstadt Darmstadt hat in ihrer Sitzung vom 15.12.2016 beschlossen, für den Bereich zwischen der Eschollbrücker Straße, der Artilleriestraße, der Goethestraße und dem Donnersbergring einen Bebauungsplan gem. § 30 Abs. 1 BauGB aufzustellen.

Der Bebauungsplan dient der Innenentwicklung und wird deshalb im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt.

Das Plangebiet umfasst die Flurstücke 75/8 und 75/9 der Flur 18 in der Gemarkung Darmstadt mit einer Größe von 17.644 m².



Geltungsbereich des Bebauungsplanes W 62 – Eschollbrücker Straße/ Donnersbergring –
(ohne Maßstab)

Zu 1:

Aktuelle Bevölkerungsprognosen gehen von einem Anstieg der Darmstädter Bevölkerung auf bis zu 185.000 Einwohnern bis zum Jahr 2030 aus. Demzufolge ist auch weiterhin von Zuwächsen im Bereich des Wohnungsmarktes auszugehen, der bereits heute durch einen allgemein hohen Nachfrageüberhang gekennzeichnet ist.

Aufgrund dieser örtlichen und auch regionalen wohnungswirtschaftlichen Verhältnisse und Zielsetzungen besteht unter anderem nachhaltig Bedarf an preiswertem Wohnraum. Da keine wesentlichen Entwicklungsflächen im Stadtgebiet vorhanden sind, ist Zielsetzung der Wissenschaftsstadt Darmstadt die Umsetzung von preiswertem Wohnraum auf relevanten Flächen zu gewährleisten.

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB können in Bebauungsplänen Flächen festgesetzt werden, „auf denen ganz oder teilweise nur Wohngebäude errichtet werden dürfen, die mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden könnten“. Zweck einer solchen Festsetzung ist es, dass die Wohngebäude, die auf den betreffenden Flächen errichtet werden, die gebäudebezogenen Voraussetzungen für die soziale Wohnraumförderung erfüllen.

Die Ermächtigung gestattet mit den Worten „ganz oder teilweise“ zwei Arten von Festsetzungen. Zum einen kann geregelt werden, dass auf der festgesetzten Fläche nur Wohngebäude erstellt werden dürfen, die förderungswürdig wären. Zum anderen kann für eine bestimmte Fläche normiert werden, dass die auf dieser Fläche erstellten Wohngebäude einen bestimmten Anteil an Wohnungen haben müssen, die den Förderungsbedingungen des sozialen Wohnungsbaus entsprechen.

Im Planbereich des Bebauungsplanes sind überbaubare Flächen vorzusehen, in denen neben frei finanziertem Wohnungsbau mindestens 25% der Bruttogeschossfläche Wohnen für den sozialen Wohnungsbau sowie zusätzlich mindestens 20% der Bruttogeschossfläche Wohnen für mittlere Einkommen realisiert werden sollen. Damit sollen die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, die Schaffung von sozial stabilen Bewohnerstrukturen und die Bedürfnisse von Familien, von jungen sowie alten und behinderten Menschen berücksichtigt werden.

Ziel ist, neue Mietwohnungen für bestimmte Zielgruppen zu sozial verträglichen Mieten zu schaffen.

Die zu errichtenden Wohnungen müssen den Anforderungen entsprechen, die § 10 des Gesetzes über die soziale Wohnraumförderung (WoFG) und die auf dessen Grundlage erlassenen Gesetze der Länder definieren.

Für das Land Hessen beträgt die förderungsfähige Wohnfläche (Regelwohnfläche)

- bei Wohnungen für 1 Person bis 45 m²,
- bei Wohnungen für 2 Personen bis 60 m² und
- für jede weitere Person 12 m² mehr.

Zudem müssen die Wohnungen dem hessischen Gesetz zur Gleichstellung von Menschen mit Behinderungen entsprechen (Hessisches Behinderten-Gleichstellungsgesetz – HessBGG). Ziel dieses Gesetzes ist es, die Benachteiligung von Menschen mit Behinderungen zu beseitigen und zu verhindern sowie die gleichberechtigte Teilhabe von Menschen mit Behinderungen am Leben in der Gesellschaft zu gewährleisten und ihnen eine selbstbestimmte Lebensführung zu ermöglichen.

Zu 2:

Zur Sicherung der in 1 genannten Planungsziele der Wissenschaftsstadt Darmstadt ist der Erlass einer Veränderungssperre erforderlich.

Der Dezernent I:

Der Dezernent III:

i.V.

Jochen Partsch
Oberbürgermeister

Jochen Partsch
Oberbürgermeister

Darmstadt, 01.02.2017
E: 61.1.0 mi Nst: 2590