

## Magistratsvorlage

Wissenschaftsstadt  
Darmstadt



|                                                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                                                        |
|---------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------|
| Eingang Magistrats-<br>geschäftsstelle:<br>09.05.2017               | an den Magistrat<br><input checked="" type="checkbox"/> zur Kenntnis<br><input type="checkbox"/> zur Beschlussfassung                                                                                                                                                                                                                                                                                | Beteiligt vor<br>Magistratsbeschlussfassung:                           |
| Dezernat III<br><br>Amt: Stadtplanungsamt                           | an die Stadtverordnetenversammlung<br><input type="checkbox"/> OBW zur Befassung<br><input checked="" type="checkbox"/> zur Kenntnis<br><input type="checkbox"/> zur Beschlussfassung<br><input type="checkbox"/> zur abschließenden Beschluss-<br>fassung Fachausschuss<br><br><b>Behandlung in</b> Ja Nein<br><b>öffentl. Sitzung</b> <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> OBW bei abschl.<br>Beschlussfassung Magistrat |
| Verteiler:                                                          | Ja Nein<br><b>Internetfähig</b> <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | <b>Vorlage-Nr. 2017/0147</b><br><br>Magistratsbeschluss-Nr.            |
| <b>Produkt-Nr.:</b><br><b>Kostenstelle:</b><br><b>Kostenträger:</b> |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                                                        |
| <b>Investitionsnummer:</b><br><b>Sachkonto:</b>                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                                                        |

**Betreff:** Bebauungsplan Eschollbrücker Straße/ Donnersbergring

**Vorlage vom:** 05.05.2017

### Beschlussvorschlag:

Der Bericht zum Sachstand W 62 Bebauungsplan Eschollbrücker Straße/ Donnersbergring wird zur Kenntnis genommen.

**Anlagen:**

**Datenschutzrelevante Anlage:** ☐

**Folgekosten:** ☐ Ja ☒ Nein

**Beschluss des Magistrats vom**

### **Begründung zur Magistratsvorlage vom 05.05.2017**

Für das Gebiet Eschollbrücker Straße/ Donnersberggring wurde mit MV 2016/0068 vom 15.12.2016 und MV 2017/0033 vom 09.02.2017 der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan W 62 gefasst und weiter qualifiziert mit dem Ziel der Festsetzung von Flächen, auf denen ganz oder teilweise nur Wohngebäude errichtet werden dürfen, die mit Mitteln des sozialen Wohnraumförderung gefördert werden könnten. Gleichzeitig wurde zur Sicherung der Planung eine Satzung über eine Veränderungssperre gem. § 14 BauGB beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss legt fest, dass überbaubare Flächen vorzusehen sind, in denen neben frei finanzierten Wohnungen min. 25% der realisierten Bruttogeschossfläche (BGF) Wohnen für den sozialen Wohnungsbau sowie min. 20% der realisierten BGF Wohnen für mittlere Einkommen umgesetzt werden sollen.

Es kommt nach Battis/Krautzberger/Löhr jedoch nicht darauf an, ob die Wohngebäude tatsächlich mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden. Es ergibt sich aus den Festsetzungen auch keine Verpflichtung, Mittel der sozialen Wohnraumförderung tatsächlich in Anspruch zu nehmen. Praktisch bedeutet eine Festsetzung nach § 9 (1) 7 BauGB, dass die hier zu errichtenden Wohnungen den Anforderungen des Wohnraumförderungsgesetzes entsprechen müssen. Eine Belegungsverpflichtung kann aus der Festsetzung im Bauplanungsrecht ebenso wenig abgeleitet werden, wie eine Verpflichtung, die Wohnungsbelegungsrechte an die Stadt Darmstadt abzugeben. Aus den Festsetzungen im Bauplanungsrecht muss der Investor lediglich die Wohnungsgrößen und technischen Anforderungen gemäß der sozialen Wohnraumförderung errichten.

Auf dem Grundstück Eschollbrücker Str. 12 sollen mit Bauvoranfrage VN-2016-12 vom 21.12.2016 ca. 170 WE mit ca. 15.500 m² BGF Wohnen sowie eine Tiefgarage errichtet werden. Die eingereichten Unterlagen mit der Berechnung vom 03.04.2017 weisen 24,5% der BGF Wohnen für den sozialen Wohnungsbau und 19,4% der BGF Wohnen für mittlere Einkommen aus.

Die Vorgaben aus dem o.g. Aufstellungsbeschluss werden damit erfüllt.

Somit liegen die Voraussetzungen für eine Ausnahme von der Veränderungssperre vor, da öffentliche Belange nicht entgegenstehen und die Ziele des Aufstellungsbeschluss erreicht werden.

Die Bauvoranfrage ist positiv zu bescheiden.

Im Rahmen des noch erforderlichen Bauantragsverfahrens ist es die Pflicht des Antragstellers, sicherzustellen, dass die entsprechenden Wohnungen den fördertechnischen Vorgaben des Landes Hessen entsprechen. Ein entsprechender Nachweis ist dann vorzulegen.

Die Dezernentin III:

Dr. Barbara Boczek  
Stadträtin

Darmstadt, den 05.05.2017  
61.1.0 mi Nst. 2590