

**Antrag der SPD-Fraktion vom 5. Februar 2018 betr. Durchführung einer
"städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme" nach dem Baugesetzbuch für die
Entwicklung des Geländes der Cambrai-Fritsch-Kaserne und der Jefferson-Siedlung**



SPD-STADTVERORDNETENFRAKTION DARMSTADT

SPD-Stadtverordnetenfraktion Darmstadt
Wilhelminenstr. 7a
64283 Darmstadt

Fon: 06151 – 2 79 02 75
Fax: 06151 – 2 79 02 71
info@spdfraktion-da.de
www.spdfraktion-da.de

Sparkasse Darmstadt
BLZ: 508 501 50
Konto: 8006377

Antrag

Durchführung einer „städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme“ nach dem Baugesetzbuch für die Entwicklung des Geländes der Cambrai-Fritsch Kaserne und der Jefferson-Siedlung

Die Stadtverordnetenversammlung möge den Beschluss über den Beginn der „Vorbereitenden Untersuchungen“ (Einleitungsbeschluss) gemäß § 165 Abs. 4 BauGB zur Durchführung einer städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme für den Bereich der Areale der Cambrai-Fritsch-Kaserne und der Jefferson-Siedlung fassen.

Im Folgenden wird der Magistrat beauftragt:

1. den Einleitungsbeschluss umgehend öffentlich bekannt zu machen.
2. Zu prüfen, in wie weit gemäß § 165 Abs. 4 BauGB vorbereitende Untersuchungen für die städtebaulichen Entwicklungsbereiche durchzuführen sind.
3. Zu prüfen, in wie weit zur Erfüllung der Aufgaben, die ihm zur Vorbereitung und Durchführung der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme obliegen, ein Entwicklungsträger nach § 167 BauGB beauftragt werden soll.

Begründung:

Die Wissenschaftsstadt Darmstadt ist eine der attraktivsten Städte Deutschlands mit mehreren Hochschulen, über 30 Forschungseinrichtungen und eine Vielzahl von Unternehmen und Einrichtungen der Kommunikations- und IT-Branche. Dies und die Lage in der Metropolregion Rhein-Main sowie in unmittelbarer Nähe zu den wichtigsten internationalen und nationalen Verkehrsknoten, erzeugen einen großen Wachstumsdruck. Darmstadt ist eine der wenigen Städte Deutschlands mit deutlicher Bevölkerungszunahme und einer positiven natürlichen Bevölkerungsentwicklung.

Diese erfreuliche und weiter zu stärkende Entwicklung geht einher mit einer extrem hohen Wohnungsnachfrage. Diese erzeugt einen enormen Druck auf dem Wohnungsmarkt. Ein bedarfsgerechtes Wohnungsangebot ist eine der zentralen Voraussetzungen für das Wohlergehen einer Stadtgesellschaft und den sozialen Frieden in der Stadt. Eine Stadt kann in ihrer sozialen Vielfalt nur attraktiv und lebenswert sein und bleiben, wenn für alle Bevölkerungsgruppen ein ausreichendes und qualitativ ansprechendes Wohnungsangebot vorhanden ist.

Im Stadtgebiet von Darmstadt stehen großräumig nur wenige Zuwachsflächen für die Neuerschließung von Wohnbaugebieten zur Verfügung. Im Norden beschränken die Fluglärmzone und die Seveso-Richtlinie, im Osten und Süden der Naturschutz und im Westen die Autobahnen und Bahntrassen die Entwicklungsmöglichkeiten. Eine größere zusammenhängende Fläche zur kurz- und mittelfristigen Befriedigung des Wohnungsbedarfs in Darmstadt ist nur das brach gefallene Areal der Cambrai-Fritsch-Kaserne und der Jefferon-Siedlung.

Das Gelände befindet sich nach Aufgabe der militärischen Nutzung im Eigentum der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA). Die Stadt Darmstadt bemüht sich seit Jahren um den Erwerb des Geländes. Die Erwerbsverhandlungen scheitern an den Preisvorstellungen, die deutlich über dem aktuellen Bodenpreis für das Gelände liegen.

Zur Lösung eines solchen Konfliktes hat der Bundesgesetzgeber die Durchführung einer „Städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme“ nach dem besonderen Städtebaurecht des Baugesetzbuches (BauGB) vorgesehen. Die städtebauliche Entwicklungsmaßnahme ist ein Instrument zur zügigen Baulandbeschaffung auf bisher ungenutzten, brachliegenden oder fehlgenutzten Flächen. Sie dient der schnellen Mobilisierung von Bauland für Wohngebäude, Arbeitsstätten oder Gemeinbedarfseinrichtungen ebenso, wie der Finanzierung der kommunalen Entwicklungskosten. Die rechtlichen Grundlagen der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme sind in den §§ 165 bis 171 Baugesetzbuch BauGB geregelt.

Mit der Veröffentlichung des Beschlusses zur Einleitung einer städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme wird der Verkehrswert der Grundstücke im Gebiet der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme auf den Wert des Tages, an dem der Beschluss gefasst wird, eingefroren.

Dazu muss der städtische Gutachterausschuss den Tagespreis ermitteln (Anfangswert). Dieser Verkehrswert gilt auch bei einer eventuellen Enteignung. Die spätere Veräußerung der Grundstücke erfolgt dann zu dem Verkehrswert nach Abschluss der Entwicklungsmaßnahme, das heißt: die entwicklungsbedingten Werterhöhungen verbleiben beim Maßnahmenträger (Kommune) und dienen der Finanzierung der Maßnahme.

Die Voraussetzung für die Durchführung der „Städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme“ ist das Wohl der Allgemeinheit. Das heißt, es muss ein erhöhtes öffentliches Interesse an der zügigen Realisierung von Wohnungen, Arbeitsstätten oder Gemeinbedarfseinrichtungen bestehen und die zügige Durchführung der Maßnahme muss gesichert sein. Diese Voraussetzungen sind im vorliegenden Fall gegeben.

Um die Zügigkeit der Durchführung der Entwicklungsmaßnahme sicher zu stellen, sollte sich die Stadt eines Entwicklungsträgers bedienen.

Darmstadt, 05. Februar 2018

Oliver Lott
(Stadtverordneter)

Michael Siebel
(Fraktionssprecher)