

# Magistratsvorlage

Wissenschaftsstadt  
Darmstadt



Eingang Magistrats- geschäftsstelle: 27.09.2019	an den Magistrat <input type="checkbox"/> zur Kenntnis <input checked="" type="checkbox"/> zur Beschlussfassung	Beteiligt vor Magistratsbeschlussfassung:
Dezernat I  Amt: Amt für Wirtschaft und Stadtentwicklung, Stadtplanungsamt	an die Stadtverordnetenversammlung <input type="checkbox"/> OBW zur Befassung <input type="checkbox"/> zur Kenntnis <input checked="" type="checkbox"/> zur Beschlussfassung <input type="checkbox"/> zur abschließenden Beschluss- fassung Fachausschuss  <b>Behandlung in</b> Ja Nein <b>öffentl. Sitzung</b> <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> OBW bei abschl. Beschlussfassung Magistrat
Verteiler:	Ja Nein <b>Internetfähig</b> <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<b>Vorlage-Nr. 2019/0302</b>  Magistratsbeschluss-Nr.
<b>Produkt-Nr.:</b> 511010 <b>Kostenstelle:</b> 015-002-1000 <b>Kostenträger:</b> 5110-11		
<b>Investitionsnummer:</b> <b>Sachkonto:</b>		

**Betreff: Einleitung vorbereitender Untersuchungen für städtebauliche  
Entwicklungsmaßnahmen in Arheilgen West und Wixhausen Ost**

**Vorlage vom: 23.09.2019**

## Beschlussvorschlag:

1. In den Bereichen „Arheilgen West“ (Anlage 1) und „Wixhausen Ost“ (Anlage 2) ist die Durchführung städtebaulicher Entwicklungsmaßnahmen vorzusehen. Die Wissenschaftsstadt Darmstadt beschließt deshalb zur Gewinnung von Beurteilungsgrundlagen über die Festlegungsvoraussetzungen für städtebauliche Entwicklungsbereiche nach § 165 Abs. 3 BauGB vorbereitende Untersuchungen nach §165 Abs.4 BauGB einzuleiten.  
Ziel der Entwicklungsmaßnahmen sind die einheitliche Vorbereitung und zügige Durchführung der Entwicklung der derzeit landwirtschaftlich genutzten Flächen im Sinne der Gemeinde.  
Als vorläufige Ziele sind für die oben genannten Bereiche die beschleunigte Bereitstellung von gewerblichen Flächen zur Versorgung sowohl bereits ansässiger Unternehmen als auch zur Versorgung der Nachfrage nach gewerblichen Flächen.

2. Die Stadtverwaltung wird beauftragt und ermächtigt für die Durchführung der vorbereitenden Untersuchungen alle notwendigen Anträge zu stellen sowie die Mitwirkungsbereitschaft der privaten Eigentümerinnen und Eigentümer zu fördern, sowie Vorschläge zur beabsichtigten Entwicklungsmaßnahme entgegenzunehmen.

**Anlagen:** Anlage 1 Arheilgen\_West\_Geltungsbereich  
Anlage 2 Wixhausen\_Ost\_Geltungsbereich

**Datenschutzrelevante Anlage:**

**Folgekosten:**  Ja  Nein

**Beschluss des Magistrats vom**

## **Begründung zur Magistratsvorlage vom 23.09.2019**

### Einleitung vorbereitende Untersuchungen für „Arheilgen West“ und für „Wixhausen Ost“

Darmstadt liegt mitten in der Wachstumsregion FrankfurtRheinMain und zählt bundesweit zu den am stärksten wachsenden Städten. Die hohe Lebensqualität und das attraktive Arbeits- und Studienplatzangebot sind wichtige Faktoren für das seit Jahren anhaltende Bevölkerungs- und Arbeitsplatzwachstum in der Stadt. Das Wachstum hält seit 1998 an und bestätigt die Trendwende von der Suburbanisierung hin zu einer Renaissance der Stadt.

Entsprechend den aktuellen Projektionen der Einwohnerentwicklung ist davon auszugehen, dass Darmstadt bis über den Zeithorizont 2030 hinaus weiterhin eine wachsende Stadt sein wird. Aktuelle Bevölkerungsprognosen gehen von einem Anstieg bis zu 185.000 Einwohnerinnen und Einwohnern im Jahr 2030 für Darmstadt aus.

Neben dem damit einhergehenden Bedarf an Flächen für Wohnungsbau steigt auch der Bedarf an Flächen für Wirtschaft und Wissenschaft. Denn um die gute wirtschaftliche Gesamtsituation für die kommenden Jahrzehnte zu sichern und zu stärken, ist eine kontinuierliche Bereitstellung und schrittweise Entwicklung von Flächen für Arbeiten, Gewerbe und Dienstleistungen notwendig, nicht zuletzt um wachsende Flächen- und Nutzungskonkurrenzen zu mildern.

Die Verfügbarkeit größerer, zusammenhängender Flächen für gewerbliche Entwicklungen ist in Darmstadt jedoch bereits fast ausgeschöpft, gleichzeitig steigt die Flächenkonkurrenz zum Wohnen. Dieses ist bereits heute auf den bisher gewerblich genutzten und zu Wohnungsbau umgewandelten Flächen im Verlegerviertel sowie im Pallaswiesen- und Mornewegviertel zu beobachten. Somit erzeugt der angespannte Wohnungsmarkt weiteren Druck auf gewerblich genutzte Flächen und generiert damit zusätzlichen Gewerbeflächenbedarf.

Es ist daher notwendiges Ziel der Stadtentwicklung neue Potenziale auszuloten, um auf die zu erwartenden Entwicklungen angemessen reagieren zu können. Insofern hat die Vorlage nicht eindimensional nur das Gewerbe im Blick, sondern zielt auf die Zurverfügungstellung von Entwicklungsflächen für die Gesamtheit urbaner Funktionen im Stadtraum ab.

Die vorbereitenden Untersuchungen werden unter dem Aspekt der stadtklimatischen und -ökologischen Belange, bezogen sowohl auf die Untersuchungsgebiete als auch auf die Gesamtstadt, begleitend wissenschaftlich untersucht.

### Vorteile einer städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme

Nach § 165 BauGB kann eine Gemeinde Teile ihres Gemeindegebietes durch Beschluss förmlich als städtebaulichen Entwicklungsbereich festlegen. Mit dieser Entwicklungsmaßnahme sollen Bereiche, die für die städtische Entwicklung große Bedeutung haben, im Rahmen einer städtebaulichen Neuordnung einer neuen Entwicklung zugeführt werden. Ziel dieser städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme ist die einheitliche Vorbereitung und zügige Entwicklung neuer Flächen für Gewerbe. Zur Sicherung des Allgemeinwohls ist die Einleitung förmlicher Voruntersuchungen nach den Regelungen des Baugesetzbuches (BauGB) hinsichtlich städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme (§§ 165 ff. BauGB) zu veranlassen.

Das Ergebnis der vorbereitenden Untersuchungen dient im darauffolgenden Schritt der Beurteilung der Festlegungsvoraussetzungen für die Durchführung einer städtebaulichen

Entwicklungsmaßnahme. Eine solche Beurteilungsgrundlage für die Neunutzung der bislang landwirtschaftlich genutzten Flächen ist allein schon aufgrund der Größe und Lage, der Eingriffe in Natur und Landschaft sowie für die Bedeutung für die Gesamtstadt notwendig. Der besonders hohe Steuerungsaufwand bei der Entwicklung dieser neuen gewerblichen Flächen mit einer Vielzahl an Eigentumsverhältnissen kann mit einer städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme bewältigt werden.

Mit der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme sollen eine deutliche Verfahrensbeschleunigung, Kostensicherheit und die Verfügbarkeit und zügige Bebauung der Flächen sichergestellt werden.

#### Ablauf einer städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme

Vor der förmlichen Festlegung des städtebaulichen Entwicklungsbereiches sind von der Gemeinde vorbereitende Untersuchungen durchzuführen. Diese sind erforderlich, um Beurteilungsgrundlagen zu erhalten, die darstellen, dass die Maßnahme den Zielen der städtebaulichen Ordnung, der Deckung des erhöhten Bedarfs an Arbeitsstätten erfordert und eine zügige Durchführung gewährleistet. Mit den vorbereitenden Untersuchungen wird die Umsetzungsmöglichkeit der Maßnahme darüber hinaus auf die betriebswirtschaftliche Machbarkeit hin untersucht. Nach Abschluss der vorbereitenden Untersuchungen kann je nach Ergebnis des Abschlussberichtes der Umfang der Entwicklungsmaßnahme durch Beschluss festgelegt werden.

Eine zentrale Voraussetzung zur Durchführung einer städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme ist nach § 165 Abs. 3 Nr. 2 die Deckung eines erhöhten Bedarfs an Wohn- und Arbeitsstätten. Der Demografiebericht 3 aus dem Jahr 2017 und der vom Behrend-Institut Frankfurt a.M. aus dem Jahr 2012 erarbeiteten Wohnungs- und Gewerbeflächenbedarfsanalyse zeigen diesen erhöhten Bedarf, so dass erwartet werden kann, dass die vorbereitenden Untersuchungen dieses entsprechend belegen.

Der Beschluss der vorbereitenden Untersuchungen ist ortsüblich bekannt zu machen und hat preisdämpfende Wirkung. Das ist wichtig, um einer möglichen Bodenspekulation in den zu betrachtenden Alternativflächen vorzubeugen.

Zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung, insbesondere um den Ankauf von Flächen und damit die Umsetzung städtebaulicher Entwicklungsmaßnahmen zu erleichtern, kann die Wissenschaftsstadt Darmstadt gemäß § 25 Abs. 1 Nr. 2 BauGB Flächen bezeichnen, an denen ihr ein Vorkaufsrecht zusteht. Die Vorkaufsrechtssatzung kann erlassen werden, wenn die Stadt städtebauliche Maßnahmen in Betracht zieht. Diese Voraussetzung zum Erlass einer Vorkaufsrechtssatzung ist mit Beschlussfassung über diese Satzung gegeben. Über die Vorkaufsrechtssatzungen soll mit gesonderter Vorlage (Vorlage-Nr. 2019/0303) parallel beraten und beschlossen werden.

Hinweise:

1. Der Beschluss über den Beginn vorbereitender Untersuchungen ist nicht gleichbedeutend mit der förmlichen Festsetzung des Entwicklungsgebiets. Dieses bedarf einer besonderen Entwicklungssatzung.
2. Eigentümerinnen / Eigentümer, Pächterinnen / Pächter und sonstige zum Besitz oder zur Nutzung eines Grundstückes Berechtigte sowie ihre Beauftragten sind verpflichtet, der Gemeinde oder ihren Beauftragten Auskünfte über die Tatsachen zu erteilen, deren

Kenntnis zur Beurteilung des geplanten Entwicklungsgebiets oder zur Vorbereitung oder Durchführung der Entwicklungsmaßnahme erforderlich ist.

3. Verweigert ein Auskunftspflichtiger die Auskunft, kann ein Zwangsgeld wiederholt angedroht und festgesetzt werden (§ 138 Abs. 4 i.V.m. § 208 Satz 2-4 BauGB).

### Untersuchungsgebiete

Die zu betrachtenden Untersuchungsgebiete entsprechen nicht dem Umgriff der späteren städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme. Zur Klärung der Festlegung der Gebiete, die als städtebauliche Entwicklungsmaßnahme gem. § 165 ff. BauGB durchgeführt werden sollen, führt die Wissenschaftsstadt Darmstadt die vorbereitenden Untersuchungen gem. § 165 Abs. 4 BauGB und § 141 BauGB für die Flächen im Westen von Arheilgen sowie im Osten von Wixhausen durch.

Das Untersuchungsgebiet „**Arheilgen West**“ ist im beigefügten Lageplan (Anlage 1) umgrenzt. Das ca. 130 ha große überwiegend landwirtschaftlich genutzte Gebiet wird im Westen begrenzt durch das Gelände des Vereins Orplid sowie die verlängerte Flucht nach Norden, im Norden begrenzt durch den Gräfenhäuser Weg, im Osten begrenzt durch die Langenerstraße (B 3) und im Süden begrenzt durch die verlängerte Flucht der Virchowstraße (Auffahrt zur B 3) nach Westen sowie dem Waldgebiet „Im Lammkeulchesgarten“. Die Flächen des Gewerbegebietes an der Weiterstädter Straße (Geltungsbereich A 19 – Gewerbegebiet Weiterstädter Weg –) sind nicht Bestandteil dieses Untersuchungsgebietes.

Das Untersuchungsgebiet „**Wixhausen Ost**“ ist im beigefügten Lageplan (Anlage 2) umgrenzt. Das ca. 100 ha große überwiegend landwirtschaftlich genutzte Gebiet wird im Westen begrenzt durch den landwirtschaftlichen Weg „Am oberen Michelfeld“, den Straßen „Am alten Grenzgraben“ und „Dompfaffweg“ sowie der Siedlungskante des Gewerbegebietes (Wx 9 – Gewerbegebiet Wixhausen –), im Norden begrenzt durch den Brühlwiesengraben, im Osten begrenzt durch die Nord-Süd verlaufenden landwirtschaftliche Straße entlang des Umspannwerkes und im Süden begrenzt durch die landwirtschaftliche Straße „Stumpfer Weg“.

Der Betrachtungsschwerpunkt der vorbereitenden Untersuchungen für die Flächen im Westen von Arheilgen und Osten von Wixhausen liegt auf der beschleunigten Bereitstellung von gewerblichen Flächen zur Versorgung sowohl bereits in Darmstadt ansässiger Unternehmen als auch die Versorgung der Nachfrage nach gewerblichen Flächen.

### Organisatorische Rahmenbedingungen

Die Federführung für die vorbereitenden Untersuchungen liegt beim Amt für Wirtschaft- und Stadtentwicklung in enger Zusammenarbeit mit dem Stadtplanungsamt und soll zunächst in einer Projektgruppe unter Beteiligung vom Vermessungsamt, Grünflächenamt, Umweltamt, Eigenbetrieb Immobilienmanagement – Abteilung Grundstücksverkehr und Rechtsamt sowie bei Bedarf weiterer Ämter und Eigenbetriebe, erfolgen.

Über Sachmittel und Personal zur Einrichtung der Projektgruppe ist noch zu entscheiden.

### Finanzierung

Die für die vorbereitenden Untersuchungen erforderlichen Mittel in Höhe von voraussichtlich 100.000,00 € werden in den Haushalt 2020 eingestellt.

Darmstadt, den 23.09.2019

**Dezernat I**

Jochen Partsch  
Oberbürgermeister

**Dezernat II**

Rafael Reißer  
Bürgermeister

**Dezernat III**

Dr. Barbara Boczek  
Stadträtin