

Der Oberbürgermeister  
Jochen Partsch

Postfach 11 10 61  
64225 Darmstadt

Wissenschaftsstadt  
Darmstadt



Herrn Stadtverordneten  
Marc Arnold  
Pützerstraße 6  
64287 Darmstadt

Der Oberbürgermeister  
**Jochen Partsch**

Neues Rathaus am Luisenplatz  
Luisenplatz 5a  
64283 Darmstadt  
Telefon: 06151 13-2201 - 04  
Telefax: 06151 13-2205  
Internet: <http://www.darmstadt.de>  
E-Mail: [oberbuergemeister@darmstadt.de](mailto:oberbuergemeister@darmstadt.de)

Datum:  
3. November 2020

## Ihre Kleine Anfrage zu Aldi2 - Arheilgen

Sehr geehrter Herr Arnold,

Ihre Kleine Anfrage zum Aldi2 – Arheilgen vom 22.10.2020 beantworte ich wie folgt:

### Frage 1

Wann gab es die ersten Gespräche zwischen Aldi und der Stadt Darmstadt für dieses konkrete Grundstück (Frankfurter Str. 171, 173) betreffend und wer hat dieses angestoßen, Aldi oder die Stadt Darmstadt?

### Antwort:

Bereits im Einzelhandelskonzept für Arheilgen von 2004 ist dieses Grundstück als Potentialfläche für einen Lebensmittelmarkt enthalten gewesen. Daher hat die Wirtschaftsförderung bei ihren regelmäßigen Gesprächen mit den Betreibern von Lebensmittelmärkten immer dieses Grundstück als einen möglichen Standort benannt. Am Anfang ist das auf wenig Interesse gestoßen, weil die Prioritäten seitens der Betreiber auf dezentrale Standorte auf der grünen Wiese ausgerichtet waren. Im Laufe der Zeit haben sich die Perspektiven geändert und die Ortskerne sind von den Betreibern bei der Standortsuche vermehrt in den Fokus genommen worden. Die Ansiedlung des neuen Edeka-Marktes hat die Attraktivität des Arheilger Ortskerns weiter gesteigert, so dass schließlich verschiedene Investoren ihr Interesse an den Grundstücken Frankfurter Str. 171, 173 bekundeten.

Im Rahmen der Gespräche mit Betreibern und Investoren hat sich gezeigt, dass neben den städtischen Flächen auch benachbarte private Grundstücke benötigt wurden, um das Ziel, zusätzlich zum Vollversorger Edeka auch einen Discounter in der Ortsmitte anzusiedeln, erreichen zu können. Aber auch in der Summe wäre die Fläche noch zu klein gewesen, um neben dem Markt noch ebenerdige Kundenparkplätze unterbringen zu können. Diese Situation konnte erst aufgelöst werden, als sich Aldi bereit erklärte, eine an diesem Standort an sich unwirtschaftliche Tiefgarage zu bauen.



**Frage 2**

Wurden auch andere potentielle Standorte besprochen? Wenn JA, welche und wieso sind bzw. waren diese nicht geeignet?

Antwort:

Das Feuerwehrgrundstück im südlichen Ortskern ist bei Gesprächen zu einer Einzelhandelsnutzung immer wieder einmal zur Sprache gekommen. Als Standort für einen Lebensmitteldiscounter war es aber zu klein und zu weit vom neuen Edeka-Markt entfernt gelegen.

**Frage 3**

Hatte Aldi von beginn an die Absicht, zusätzlich zum Einkaufsmarkt auch Wohnungen zu bauen?

Antwort:

Nein, die Wohnungen waren Wunsch der Stadt.

**Frage 4**

Welche besonderen Bedingungen bzw. Leistungen seitens des Käufers sind vereinbart als Voraussetzung für den Vollzug des Vertrages und die Eintragung des neuen Besitzers der Flächen im Grundbuch?

Antwort:

Der Vollzug ist mit der Protokollierung des Kaufvertrages und der bereits erfolgten Eintragung des neuen Eigentümers im Grundbuch erfolgt.

Im Kaufvertrag wurde vereinbart, dass die erworbenen Grundstücke gemäß Baugenehmigung mit einer Einzelhandelsfiliale mit integrierten Wohnungen zu bebauen sind. Dabei sollen 15 Wohneinheiten errichtet werden, davon 4 als Sozialwohnungen und 4 als Wohnungen für Haushalte mit mittlerem Einkommen. Der Käufer hat sich verpflichtet, das Bauvorhaben innerhalb von 3 Jahren nach Erteilung der Baugenehmigung fertigzustellen.

**Frage 5**

Welche besonderen Bedingungen bzw. Leistungen seitens des Verkäufers sind vereinbart als Voraussetzung für den Vollzug des Vertrages und die Eintragung des neuen Besitzers der Flächen im Grundbuch?

Antwort:

Seitens des Verkäufers gibt es keine Verpflichtungen im Kaufvertrag.

**Frage 6**

Wenn einer der beiden Vertragspartner seine Verpflichtungen (s. Fragen 4 und 5) nicht erfüllt, welche Schritte bzw. Optionen für den zweiten wurden im Kaufvertrag vereinbart?

Antwort:

Für den Fall, dass der Käufer die Bauverpflichtung nicht erfüllt, sind eine Vertragsstrafe und ein Wiederkaufsrecht für die Stadt vereinbart worden.

**Frage 7**

Was wurde im Kaufvertrag vereinbart falls a) die Stadt Darmstadt vom Verkauf bzw. b) Aldi vom Kauf zurücktreten möchte?

Antwort:

Im Kaufvertrag wird auf die gesetzlichen Rücktrittsrechte beider Vertragsparteien hingewiesen. Ansonsten gibt es keine weitergehenden Klauseln im Kaufvertrag.

Ergänzend weise ich darauf hin, dass die Stadt Darmstadt nur einen Teil der für den Aldi-Markt erforderlichen Flächen an Aldi verkauft hat. Den anderen Teil der Flächen hatte Aldi von einem privaten Eigentümer erworben. Insofern beziehen sich die Antworten zu den Fragen 4 bis 7 nur auf die Vereinbarungen aus dem Kaufvertrag Wissenschaftsstadt Darmstadt / Aldi.

**Frage 8**

Wurden im Verkehrsgutachten die Straßenbahnfahrten zum und weg vom künftigen Depot von HEAG mobilo im Norden von Arheilgen berücksichtigt und wie viele dieser Depotfahrten sind geplant zwischen 6.00 Uhr und 8.00 Uhr?

Antwort:

Da die Fahrzeuge mit Betriebsbeginn auf den jeweiligen Strecken verortet sein müssen, finden die Betriebsfahrten vom und zum Depot i.d.R. außerhalb der verkehrlichen Spitzenzeiten statt.

Da noch keine Beschlusslage zur Verlagerung des HEAG Depots und damit auch keine Umlaufpläne für den Betriebsfall vorliegen, konnten im Verkehrsgutachten keine darüber hinausgehende Angaben zu den Depotfahrten gemacht werden.

**Frage 9**

Wurden im Verkehrsgutachten die Busfahrten zum und weg vom künftigen Depot von HEAG mobilo im Norden von Arheilgen berücksichtigt und wie viele dieser Depotfahrten sind geplant zwischen 6.00 Uhr und 8.00 Uhr?

Antwort:

s. Frage 8

**Frage 10**

Sind für Inkrafttreten des B-Plan A 43 und/oder die Genehmigung des Bauantrags eine oder mehrere Einwilligungen von Grundstücksnachbarn erforderlich?

Antwort:

Nein.

Die Grundstücksnachbarn wurden im Bauleitplanverfahren gemäß § 3 BauGB mehrmals gehört und konnten Stellungnahmen abgeben, die von der Stadt geprüft wurden. Bei den Stellungnahmen handelt es sich nicht um Widersprüche oder Einwilligungen. Gemäß § 1 Abs. 7 BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. Dies ist im Verfahren zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan A 43 geschehen. Im Zuge des Satzungsbeschlusses beschließt die Stadtverordnetenversammlung auch über die Prüfung der Stellungnahmen (siehe MV2020/0294 Ziff. 2).

**Frage 11**

Welche Konsequenzen hat die im B-Plan rot eingezeichnete Baulinie an der nördlichen und südlichen Grundstücksgrenze?

Antwort:

Baunutzungsverordnung (BauNVO) § 23 Abs. 2:

„Ist eine Baulinie festgesetzt, so muss auf dieser Linie gebaut werden. Ein Vor- oder Zurücktreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß kann zugelassen werden.“

Hessische Bauordnung (HBO) § 6 Abs. 1:

„Abstandsflächen sind nicht erforderlich vor Außenwänden, die an Nachbargrenzen errichtet werden, wenn nach planungsrechtlichen Vorschriften das Gebäude an die Grenze gebaut werden muss ...“.

Mit freundlichen Grüßen



Jochen Partsch  
Oberbürgermeister

Verteiler:

Büro der Stadtverordnetenversammlung

Magistratsgeschäftsstelle

Pressestelle      zur Kenntnis  
                          zur Veröffentlichung

Dezernat III

Amt 15

Betriebsleitung IDA