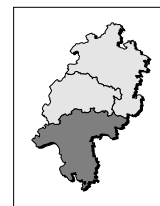


REGIONALVERSAMMLUNG SÜDHESSEN

Regierungspräsidium Darmstadt

- Geschäftsstelle -



Drucksache für die Regionalversammlung Südhessen

Nr.: IX / 49.0
06.10.2017

Az. III 31.1 - 93 b 10/01	Sitzungstag : 10.11.2017 (RVS)	Tagesordnungspunkt : -9-	Anlagen : -1-
---------------------------	-----------------------------------	-----------------------------	------------------

Antrag der Wissenschaftsstadt Darmstadt vom 19. September 2017 auf Zulassung einer Abweichung vom Regionalplan/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 zur Ausweisung von Mischbauflächen im westlichen Stadtgebiet (sog. „Verlegerviertel“)

Sehr geehrte Damen und Herren,

hiermit gebe ich Ihnen von der Einleitung des Abweichungsverfahrens Kenntnis.

Mit Schreiben vom 25.09.2017 wurden die zu beteiligenden Stellen um Stellungnahme gebeten.

Mit freundlichen Grüßen

Lindscheid

Regierungspräsidentin

Wissenschaftsstadt Darmstadt

Kommunale Bauleitplanung

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan W 60
- Berliner Allee / Haardtring -**

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan W 61
- Nördlicher Haardtring / Berliner Allee -**

10. Änderung des Flächennutzungsplans (Teilbereich 10.1)

13. Änderung des Flächennutzungsplans

**Antragsunterlagen für ein
Zielabweichungsverfahren**

Kurzfassung

Stand: 15.09.2017

Beschreibung/Kurzfassung des Sachverhalts (Stand: 15.09.2017)

Antragsgegenstand und Beschreibung des Vorhabens

Aufgrund des derzeitigen und künftig zu erwartenden Bevölkerungszuwachses und der damit verbundenen Nachfrage nach Wohnraum in der Wissenschaftsstadt Darmstadt beabsichtigt die Stadt, Flächenpotenziale im Bereich des sogenannten Verlegerviertels für eine Wohnnutzung zu nutzen. Aktuell steht das Gebiet nördlich und südlich des Haardtrings zwischen der Hochschule Darmstadt, Pfalzweg/Bahngleise, Rheinstraße und Berliner Allee im Blickwinkel des stadtplanerischen Interesses. Ziel ist es, hier eine Mischnutzung aus Wohnen und nicht-störendem Gewerbe zu realisieren.

Vor diesem Hintergrund wird derzeit für zwei brach liegende bzw. untergenutzte Flächenareale am Haardtring und deren Umgebung der Flächennutzungsplan (FNP), in dem „gewerbliche Bauflächen“ dargestellt sind, geändert. Es werden zwei Änderungsverfahren durchgeführt, und zwar die 10. Änderung des FNP (Teilbereich 10.1) und die 13. Änderung des FNP. Es ist vorgesehen, für diesen insgesamt knapp 8 ha großen Bereich zwischen Rheinstraße und Hochschule Darmstadt eine „gemischte Baufläche“ im FNP darzustellen (siehe Abbildungen Seite 5).

Konkreter Anlass für diese Änderung ist die Aufstellung der zwei vorhabenbezogenen Bebauungspläne W 60 – Berliner Allee / Haardtring – und W 61 – Nördlicher Haardtring / Berliner Allee – für die Flächenareale am Haardtring, mit denen dort schwerpunktmäßig eine Wohnnutzung planungsrechtlich ermöglicht werden soll. Der 1,5 ha große Geltungsbereich des Bebauungsplans W 60 umfasst im Wesentlichen das seit 2015 brach liegende Grundstück der ehemaligen Druckerei „Prinovis“. Der Vorhabenträger plant hier eine Wohnbebauung mit ergänzender gewerblicher Nutzung. Des Weiteren ist ein großflächiger Einzelhandelsmarkt zum Zwecke der Nahversorgung geplant. Die Aufstellung des Bebauungsplans W 61 (Geltungsbereich: ca. 2,4 ha) sieht eine Umnutzung der überwiegend nicht mehr genutzten Fläche auf dem ehemaligen Produktionsgelände der Nahrungsmittelwerke W. Engel GmbH und der Stolze GmbH nördlich des Haardtrings vor. Auch auf diesem Areal soll überwiegend eine Wohnbebauung unterschiedlicher Typologien entstehen; ein kleiner Anteil an nicht störender gewerblicher Nutzung ist hier ebenfalls vorgesehen. Insgesamt sollen in beiden Gebieten rund 830 Wohneinheiten realisiert werden.

Mit der aktuellen Bauleitplanung soll also die Chance genutzt werden, zwei innerstädtische Brachflächen zu revitalisieren und wieder in das städtische Gesamtgefüge zu integrieren. Die Areale besitzen wegen ihrer zentralen Lage und der hohen Arbeitsplatzdichte im Westen Darmstadts sowie den überdurchschnittlich guten Erschließungsstrukturen ein besonders hohes Potenzial als Wohnstandort. Die auf Innenentwicklung angewiesene und ausgerichtete Siedlungsentwicklung der Stadt erhält mit der geplanten Revitalisierung der Flächen einen wichtigen Impuls für eine städtebaulich verträgliche und zielgerichtete Stadtentwicklung im Westen Darmstadts.

Erfordernis der Zielabweichung – Abweichungstatbestände

Bei der im Rahmen der Bauleitplanung gebotenen Betrachtung der übergeordneten Vorgaben ist festzustellen, dass – im Hinblick auf die Ziele und Zwecke der Planung, nämlich im Bereich der beiden Plangebiete W 60 und W 61 eine gemischte Nutzung mit überwiegender Wohnbebauung zu entwickeln sowie im Übrigen einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb zur Nahversorgung zu errichten – die kommunalen Planungsziele nicht vollständig den Vorgaben im Regionalplan Südhessen entsprechen. Es können folgende Zielkonflikte, die den Abweichungstatbestand erfüllen, identifiziert werden:

- die plangraphische Ausweisung eines „Vorranggebiets Industrie und Gewerbe (Bestand)“ in Verbindung mit den hierfür geltenden textlichen Vorgaben und Bestimmungen (siehe hierzu Ziele Z3.4.2-4, Z3.4.2-5);
- die Bestimmungen und Vorgaben bei der bauleitplanerischen Ausweisung von Wohn-, gemischten Bauflächen und Sonderbauflächen bzw. entsprechender Baugebietsfestsetzungen in vorhabenbezogenen Bebauungsplänen gemäß oder in Anlehnung an die Vorgaben der BauNVO (siehe hierzu Ziel Z3.4.1-3).

Vor dem Hintergrund der festgestellten Zieldiskrepanz beantragt daher die Wissenschaftsstadt Darmstadt die Durchführung eines Zielabweichungsverfahrens für den Bereich der Geltungsbereiche der in Aufstellung befindlichen vorhabenbezogenen Bebauungspläne W 60 und W 61 und der parallel zu diesen Bebauungsplanverfahren durchgeführten FNP-Änderungsverfahren (10. und 13. Änderung des Flä-

chennutzungsplans), damit im Rahmen ihrer Bauleitplanung den Zielen und Erfordernissen der überörtlichen Planung und damit den gesetzlichen Anforderungen nach § 4 Abs. 1 ROG und § 1 Abs. 4 BauGB entsprochen werden kann.

Begründung der kommunalen Planungsabsicht

In Südhessen stellt die Wissenschaftsstadt Darmstadt einen wichtigen und attraktiven Wohn- und Arbeitsstandort dar, der seit Jahren einem kontinuierlichen Bevölkerungszuwachs ausgesetzt ist: Im Zeitraum von 2000 bis 2010 wuchs die Zahl der Personen mit Hauptwohnsitz in Darmstadt um rund 7.000 Personen, weitere 10.000 Einwohner werden bis zum Jahr 2030 prognostiziert. Die ausreichende Verfügbarkeit eines attraktiven und nachfrageorientierten Wohnraumangebotes ist für die Zukunftssicherung der Stadt und für deren regionaler Bedeutung essentiell.

Das in Darmstadt verfügbare Flächenpotenzial für die Entwicklung von Flächen für den Wohnungsbau ist jedoch stark begrenzt und die Entwicklung von Neubaugebieten zu Wohnbauzwecken im Stadtgebiet ist in weiten Teilen abgeschlossen. Die auf Innenentwicklung ausgerichtete Stadtentwicklung in Darmstadt fokussiert stattdessen das verträgliche Nebeneinander von Wohnen und gewerblicher Nutzung. Gemischt genutzte Quartiere im Stadtbereich stehen für eine lebendige und urbane Nutzungsmischung, die besondere Qualitäten für Familien und mobilitätseingeschränkte Menschen darstellen. Räumliche Distanzen zwischen Wohnen, Arbeit, (Nah-)Versorgung, Dienstleistungen, Freizeit- und Bildungsorten werden dadurch verringert.

Vor diesem Hintergrund leistet die aktuelle Bauleitplanung der Stadt im Verlegerviertel (Aufstellung der vorhabenbezogenen Bebauungspläne W 60 und W 61, Änderung des FNP) einen wichtigen Beitrag für die künftige Stadtentwicklung, ist sie doch schwerpunktmäßig auf die Realisierung von Wohnnutzung ausgelegt. Hierfür bieten die Areale gute Voraussetzungen:

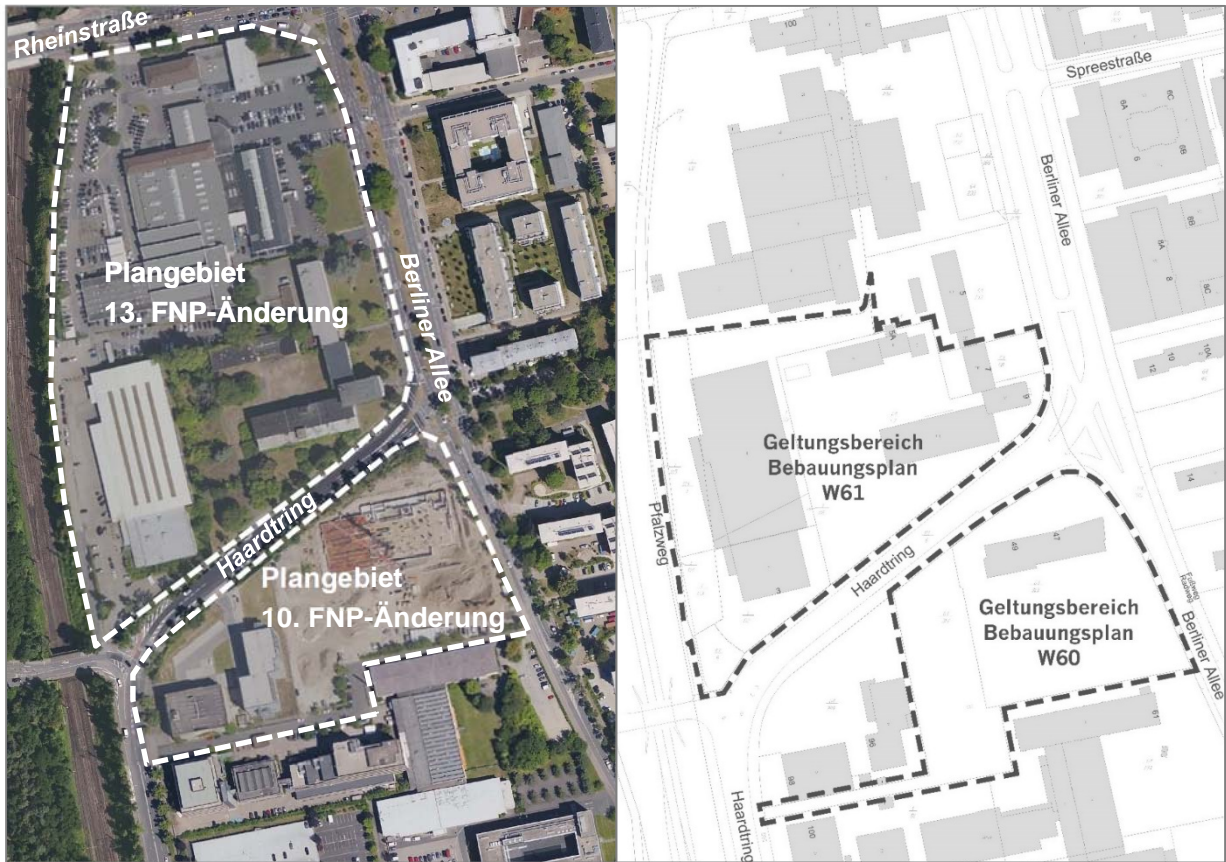
Der Stadtteil Darmstadt-West verfügt insgesamt über eine hohe Arbeitsplatzdichte; in der näheren und weiteren Umgebung der beiden Plangebiete befinden sich zahlreiche arbeitsplatzintensive Unternehmen, Einrichtungen und Institutionen (z.B. die Mercedes-Benz Niederlassung, die Hochschule Darmstadt mit verschiedenen Einrichtungen oder die Procter & Gampel Service GmbH). Insbesondere die räumliche Nähe zur Hochschule Darmstadt bzw. deren fußläufige Erreichbarkeit begünstigt die Plangebiete W 60 und W 61 als Wohnstandort für Studierende und Angestellte. Auch kann den Plangebieten eine hohe Verkehrsgunst attestiert werden, sowohl im Hinblick auf den Anschluss an den Öffentlichen Personennahverkehr als auch wegen ihrer Nähe zu überregionalen Straßen. Schließlich ist für beide Plangebiete die Flächenverfügbarkeit gegeben, sodass mit den vorhabenbezogenen Bebauungsplänen und der Verpflichtung zur Durchführung eines Planungsvorhabens (Durchführungsvertrag) die Umsetzung der städtebaulichen Entwicklung in den Plangebieten sichergestellt werden kann.

Zum gegenwärtigen Planungs- und Kenntnisstand kann davon ausgegangen werden, dass sämtliche bauleitplanerischen Erfordernisse, insbesondere aus den Themenfeldern Verkehr, Schallschutz und Umweltschutz, im Rahmen der weiteren Aufstellung des Bebauungsplans berücksichtigt werden können.

Der Wissenschaftsstadt Darmstadt ist bewusst, dass sich im Zuge ihrer Bauleitplanung die potenzielle Fläche, die zur Deckung und Unterbringung des im Regionalplan festgelegten maximalen Gewerbeflächenbedarfs in Frage kommt, verkleinert. Die künftige gewerbliche Entwicklung der Stadt ist jedoch – angesichts des geringen Umfangs des gewerblich nutzbaren Flächenentzugs (ca. 4 ha) – nicht gefährdet, da im Stadtgebiet eine Reihe von Gewerbeflächenpotenzialen existieren und insbesondere im Bereich der Kelley-Barracks gut geeignete Teilgebiete mit einem Flächenumfang von ca. 10 bis 14 ha für eine gewerbliche Nutzung zur Verfügung stehen. Neben der Schaffung von Wohnraum genießt auch die künftige Gewerbeflächenentwicklung in der Stadt Priorität in der Stadtplanung.

Mit der Entwicklung der beiden Plangebiete W 60 und W 61 zu neuen urbanen Wohnstandorten respektive der Änderung des Flächennutzungsplans kann die Wissenschaftsstadt Darmstadt im Verlegerviertel zwei gut geeignete, seit Jahren brach liegende bzw. untergenutzte Flächenareale revitalisieren. Damit kann dem Bevölkerungsanstieg und der daraus resultierenden Wohnraumnachfrage begegnet und der Trend zur Durchmischung von Gewerbe- und Wohnnutzung im Westen Darmstadts in stadtplanerisch angemessener Weise fortgeführt werden.




Antragsunterlagen erstellt: AS+P / Wissenschaftsstadt Darmstadt, 15.09.2017



**Luftbild 2016 mit den Plangebiet der FNP-Änderungsverfahren (links),
Übersichtsplan: Geltungsbereiche Bebauungspläne W 60 und W 61 (rechts).**

Luftbild: Wissenschaftsstadt Darmstadt, 2016 / Plangraphik: Wissenschaftsstadt Darmstadt, Juli 2017 (ohne Maßstab).



 Vorranggebiet Industrie und Gewerbe (Bestand)	 Vorranggebiet Siedlung (Bestand)	 Plangebiete <small>links: FNP-Änderungsverfahren rechts: W 60 / W 61</small>
---	--	--

Auszug Regionalplan Südhessen mit Plangebiet.

Plangraphik (ohne Maßstab): Regierungspräsidium Darmstadt / AS+P Albert Speer + Partner GmbH, Juli 2017.