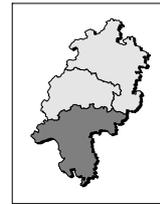


# REGIONALVERSAMMLUNG SÜDHESSEN

## Regierungspräsidium Darmstadt



- Geschäftsstelle -

Drucksache für die Regionalversammlung Südhessen

Nr.: VIII / 134.0

Az. III 31.1 - 93 b 10/01	Sitzungstag:	Tagesordnungspunkt :	Anlagen :
		- -	-1-

**Antrag der Wissenschaftsstadt Darmstadt auf Zulassung einer Abweichung von den regionalplanerischen Festlegungen des Regionalplans Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplans 2010 (RPS/RegFNP) zur Ausweisung von Gewerbeflächen im Bereich der Kelley-Barracks**

Sehr geehrte Damen und Herren,

hiermit gebe ich Ihnen von der Einleitung des Abweichungsverfahrens Kenntnis.  
Mit Schreiben vom **30. November 2015** wurden die zu beteiligenden Stellen um Stellungnahme gebeten.

Mit freundlichen Grüßen

**Gez. Lindscheid**  
Regierungspräsidentin

# **Wissenschaftsstadt Darmstadt**

## **Kommunale Bauleitplanung**

**Bebauungsplan W 46 „Kelley-Barracks / Nathan-Hale-Depot“**

**Bebauungsplan W 46.2 „Kelley-Barracks Südwest“**

**7. Änderung des Flächennutzungsplans (Teilbereich 7.1)**

## **Antragsunterlagen für ein Zielabweichungsverfahren**

**Kurzfassung**

**Stand: 26.11.2015**

## Antrag auf Durchführung eines Zielabweichungsverfahrens gem. § 8 (2) HLPG im Bereich der Kelley-Barracks, Wissenschaftsstadt Darmstadt

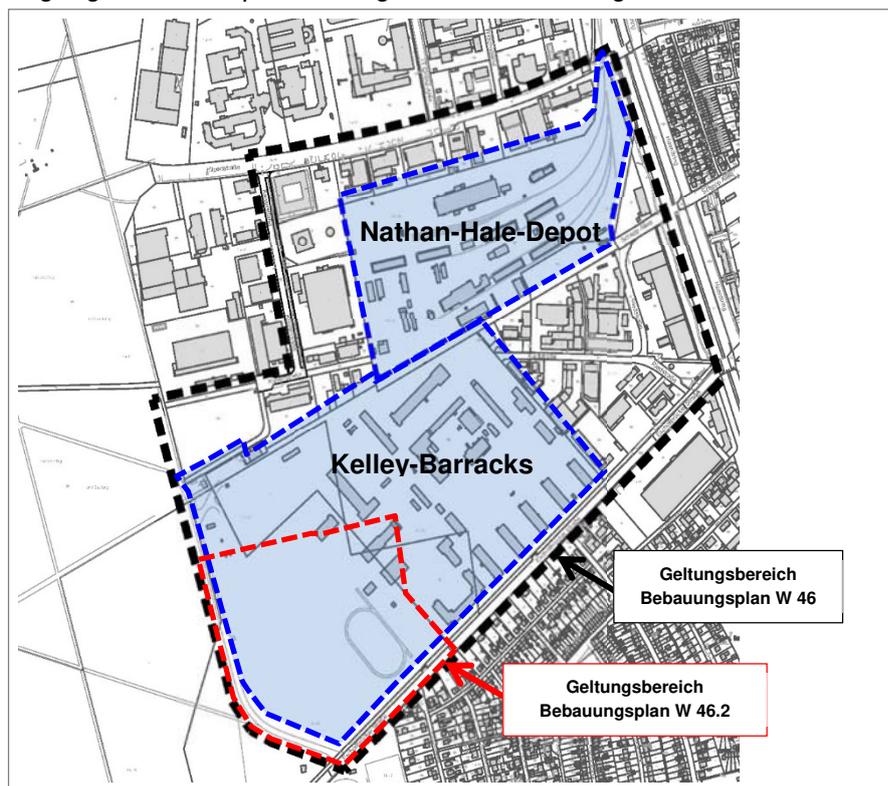
### Beschreibung/Kurzfassung des Sachverhalts (Stand: 20.11.2015)

#### **Antragsgegenstand und Beschreibung des Vorhabens**

Nach Aufgabe der militärischen Nutzung im Jahre 2008 intensiviert die Wissenschaftsstadt derzeit ihre Planungen auf den am südwestlichen Stadtrand gelegenen ehemaligen Kasernenarealen Kelley-Barracks und Nathan-Hale-Depot. Für die Stadt stellen diese Flächen ein bedeutendes Potential für die künftige städtebauliche Entwicklung dar, ist Darmstadt doch aufgrund der raumstrukturellen Gegebenheiten und Restriktionen auf die bauliche Weiterentwicklung bestehender Strukturen angewiesen (Innenentwicklung). Die frei gewordenen Flächen sollen nun einer neuen Nutzung zugeführt werden.

Insbesondere aufgrund der vorwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägten Umgebung der verkehrsgünstig gelegenen Konversionsflächen und der hier zu beobachtenden allgemeinen dynamischen Entwicklung im gewerblichen Bereich ist es Ziel und Zweck der Planung, einen neuen Stadtbereich mit überwiegend gewerblicher Nutzung zu entwickeln. Die Standorte sind gleichermaßen geeignet, den Erweiterungs- und/oder Verlagerungsbedarf ortsansässiger Gewerbebetriebe zu befriedigen und Neuansiedlungen zu ermöglichen.

Die planerische Umsetzung hat bereits begonnen: Auf Grundlage des informellen Rahmenplans „Konversionsflächen West“ (2014) werden derzeit der Bebauungsplan W 46 „Kelley-Barracks/Nathan-Hale-Depot“ sowie für einen Teilbereich der vorgezogene Bebauungsplan W 46.2 „Kelley-Barracks Südwest“ aufgestellt (s. Abbildung 1). Parallel hierzu wird der Flächennutzungsplan geändert. In Anbetracht der bereits hinlänglich konkretisierten Planungen und des bereits erfolgten Verkaufs eines Großteils der Flächen im Bereich des Nathan-Hale-Depots liegt der Fokus der Überlegungen insbesondere auf einer gewerblichen Entwicklung der Kelley-Barracks, zumal hier für eine ca. 5 ha große Teilfläche konkretes Ansiedlungsinteresse besteht: Hier soll die neue Firmenzentrale der Alnatura Produktions- und Handels GmbH mit einem attraktiven und öffentlich zugänglichen Campus und ergänzenden Nutzungen entstehen.



**Abbildung 1:**  
**Übersichtsplan mit den**  
**Geltungsbereichen B-**  
**Pläne W 46 und 46.2.**

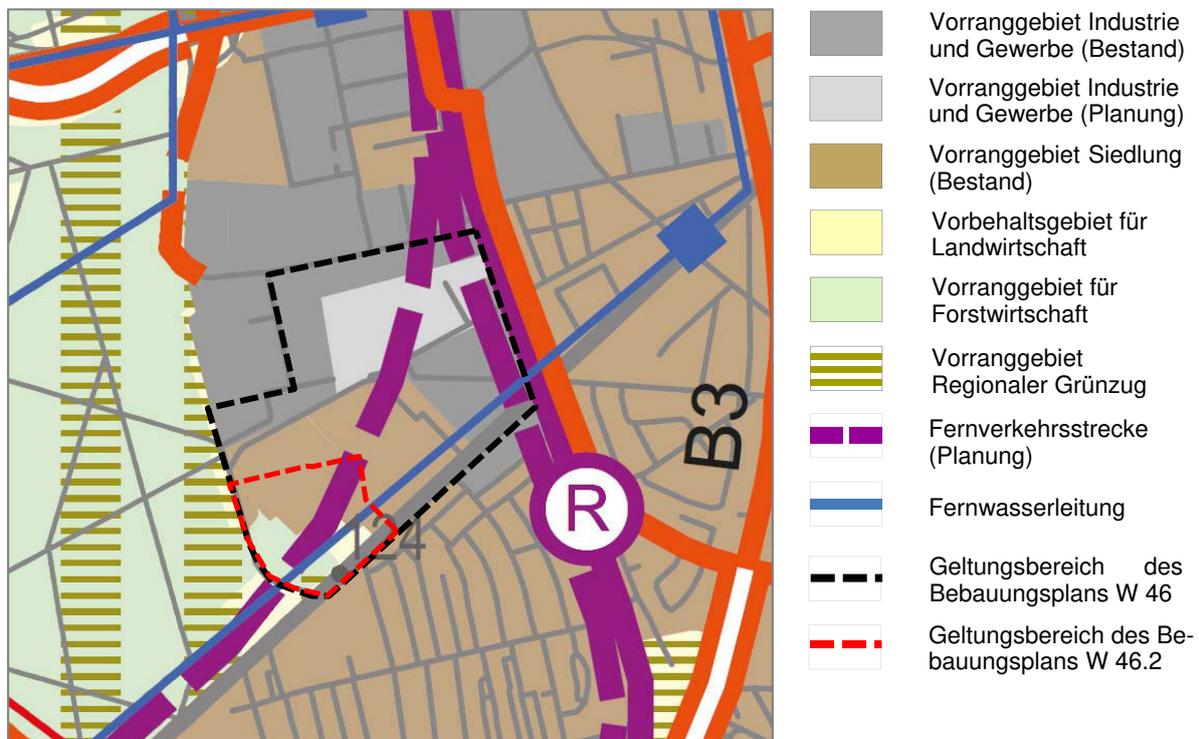
Plangraphik (ohne Maßstab):  
Wissenschaftsstadt Darmstadt,  
November 2014.

### Erfordernis der Zielabweichung – Abweichungstatbestände

Bei der im Rahmen der Bauleitplanung gebotenen Betrachtung der übergeordneten Vorgaben ist festzustellen, dass im Hinblick auf eine gewerbliche Nutzung die einschlägigen regionalplanerischen Zielvorgaben für den Großteil des Gebietes zwischen Hilpertstraße, Bahngleise/Haartring, Eschollbrücker Straße und Westwald beachtet werden. In der Karte des Regionalplans sind „Vorranggebiete Industrie und Gewerbe, Bestand und Planung“ für die nördlichen und östlichen Teilflächen des Bebauungsplans W 46 „Kelley-Barracks/Nathan-Hale-Depot“ ausgewiesen (s. Abbildung 2). Für den Bereich der Kelley-Barracks ist dies hingegen nicht der Fall. Es können folgende Zielkonflikte, die den Abweichungstatbestand erfüllen, identifiziert werden:

- die plangraphische Ausweisung eines „Vorranggebietes Siedlung, Bestand“ (ca. 24 ha) in der Karte des Regionalplans in Verbindung mit Ziel Z3.4.1-3, wonach die „Vorranggebiete Siedlung“ der Unterbringung von bauleitplanerisch auszuweisenden Wohnflächen sowie im Übrigen gemischten Bauflächen und Sonderbauflächen sowie dazugehörenden kleineren gewerblichen Bauflächen dienen;
- das Ziel Z3.4.2-4, wonach die bauleitplanerische Ausweisung von Industrie- und Gewerbegebieten innerhalb der dargestellten „Vorranggebiete Industrie und Gewerbe“ stattzufinden hat;
- das Ziel Z3.4.2-7, wonach bei der Inanspruchnahme von Flächen für eine gewerbliche Nutzung die den Städten und Gemeinden einschließlich der Reserven in Bebauungsplänen zur Verfügung stehende Fläche nicht überschritten werden darf.

Vor dem Hintergrund der festgestellten Zieldiskrepanz beantragt daher die Wissenschaftsstadt Darmstadt die Durchführung eines Zielabweichungsverfahrens für den Bereich des ehemaligen Kasernengeländes Kelley-Barracks, 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.



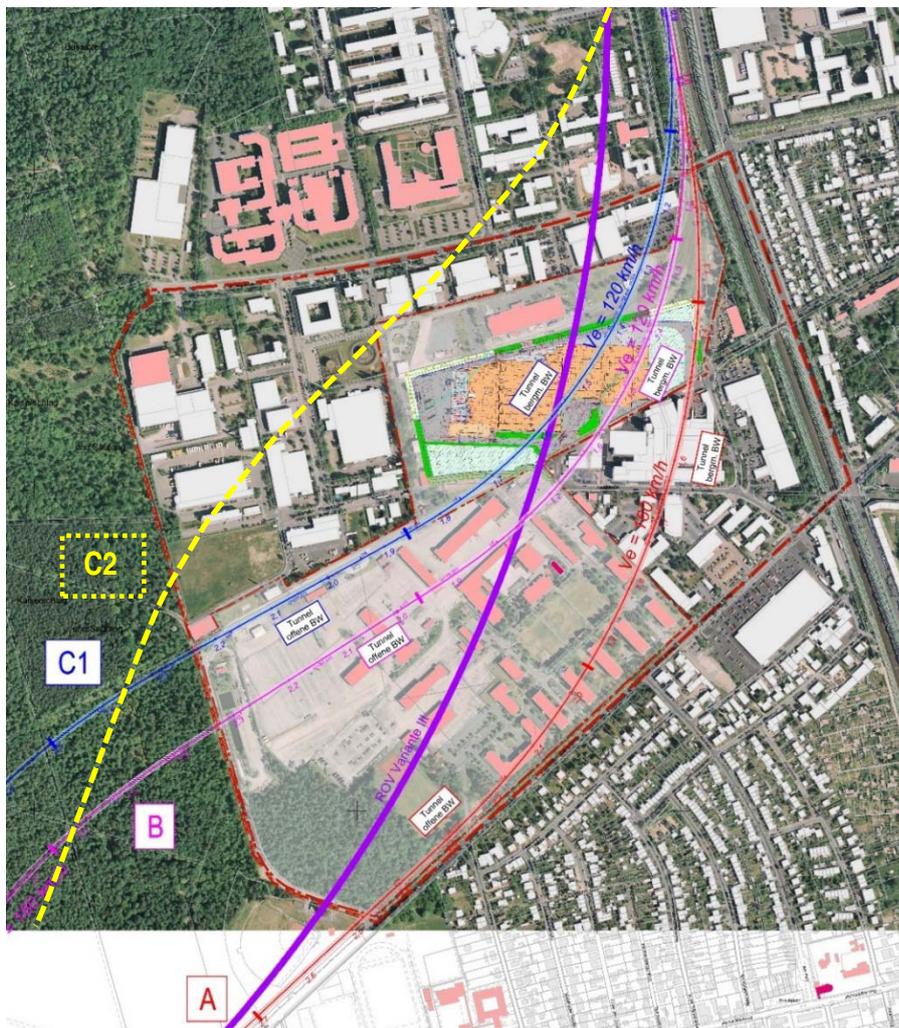
**Abbildung 2: Auszug Regionalplan Südhessen mit Plangebiet.**

Plangraphik (ohne Maßstab): Regierungspräsidium Darmstadt / AS&P - Albert Speer & Partner GmbH, November 2015.

### Umgang mit der Neubaustrecke Rhein/Main – Rhein/Neckar

Die ehemaligen Kasernenareale liegen in einem Bereich, der von den sogenannten Trassenvarianten III A und IV A zur Realisierung der Neubaustrecke Rhein/Main – Rhein/Neckar durchquert bzw. tangiert wird. Während für die Trassenvariante IV kein potentieller Konflikt zwischen dem geplanten Trassenverlauf und einer künftigen sonstigen baulichen Gewerbenutzung besteht, da die Trasse im Geltungsbereich des Bebauungsplans in räumlicher Nähe zu den bestehenden Bahngleisen (Rhein-Neckar-Bahn) geführt werden soll, quert die Trassenvariante III A bogenförmig die ehemaligen Kasernenareale. Da nach allgemeiner Auffassung davon auszugehen ist, dass eine mögliche Zielabweichung sowohl unter raumordnerischen Gesichtspunkten unvertretbar wäre als auch die Grundzüge der Planung berühren würde, wird im Rahmen des Antrags die Vereinbarkeit der kommunalen Planungsabsichten mit der übergeordneten Planung in Bezug auf den Umgang mit der geplanten Trassenvariante III A dargelegt.

Für die Trassenvariante III A hat 2015 eine Planungskonkretisierung stattgefunden, bei der die sich seit dem damals konzipierten Trassenverlauf (Raumordnungsverfahren 2002 bis 2004) zwischenzeitlich geänderten Rahmenbedingungen (Neues Zielkonzept für die Neubaustrecke, Entwicklungsmöglichkeiten der Konversionsflächen, bauliche Entwicklungen im Trassenbereich) und damit die sich geänderten Entwurfsparameter berücksichtigt wurden. Diese Planungskonkretisierung stellt sich Form der Linienvarianten A, B, C1 und C2 dar (s. Abbildung 3), die sich am Verlauf der Linie im Regionalplan (sog. ROV-Linie) zwar orientieren, dieser jedoch nicht exakt entsprechen. Die Linienvariante C2, die mit einem sehr langen Tunnel in bergmännischer Bauweise unter bestehender Bebauung geführt wird, wurde insbesondere wegen des hohen baulichen und finanziellen Aufwands und mangelnder Optimierungsmöglichkeiten nach Abstimmungsgesprächen (Stadt, Deutsche Bahn, RP Darmstadt, HMWVL) im September 2015 verworfen.



**Abbildung 3:  
Linienvarianten.**

Plangraphik (ohne Maßstab):  
Krebs u. Kiefer Beratende In-  
genieure für das Bauwesen  
GmbH / AS&P - Albert Speer  
& Partner GmbH, Nov. 2015.

Dennoch kann bei näherer Betrachtung der von den Linienvarianten betroffenen Zielen des Regionalplans (insbesondere Vorranggebiete „Regionaler Grünzug“ und „Forstwirtschaft“, Ziel Z5.1-10) und den Auflagen/Maßgaben aus der damaligen landesplanerischen Beurteilung zum Raumordnungsverfahren (23.06.2004) die Zielkonformität festgestellt werden. Es liegt **kein Zielverstoß** zu regionalplanerischen Vorranggebietsausweisungen vor: Die Linienvarianten bewegen sich in einem Planungskorridor, von dem grundsätzlich auch kleinräumige und räumlich begrenzte Abweichungen unter Berücksichtigung der technischen, wirtschaftlichen und regionalplanerischen Aspekte möglich sind. Dabei unterscheiden sich die Varianten nicht erheblich zur damals ermittelten ROV-Linie bzw. stellen sich nicht als erheblich nachteilig dar, was in einer „Expertise zu Konflikten der landesplanerisch festgelegten Linienführung (ROV/Regionalplan) mit aktuellen städtebaulichen Entwicklungen im Bereich der Konversionsflächen West und zur Übereinstimmung fortentwickelter Trassenführungen mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung“ nachgewiesen wird.

Im Hinblick auf die in der damaligen landesplanerischen Beurteilung genannten, allgemein formulierten Maßgaben ist zu konstatieren, dass den entwickelten Linienvarianten in einem Planungskorridor, der nur einen räumlichen Teilbereich der gesamten Neubaustrecke, andere Voraussetzungen und Randbedingungen zugrunde liegen, die unter Berücksichtigung der geänderten Trassenparameter einen höheren Detaillierungsgrad und somit auch eine höhere Maßstäblichkeit im Vergleich zu der Planung, die Gegenstand des Raumordnungsverfahrens war, bedingen.

Aufgrund der Erkenntnisse, die im Zuge der Planungskonkretisierung in Form von Linienvarianten gewonnen wurden, favorisiert die Wissenschaftsstadt Darmstadt die zwei Varianten B und C1 und wird diese bei den weiteren Planungen der Stadt entsprechend berücksichtigen.

### **Begründung der kommunalen Planungsabsicht**

Für das Areal zwischen Hilpertstraße, Bahngleise/Haardtring, Eschollbrücker Straße und Westwald besteht in Anbetracht der dort bisherigen baulichen Entwicklungen und den beabsichtigten Planungszielen das Erfordernis einer geordneten städtebaulichen Entwicklung, insbesondere das Areal der Kelley-Barracks liegt seit mehreren Jahren brach. Dies soll mit der Aufstellung von Bebauungsplänen, die sich an den Inhalten des Rahmenplans „Konversionsflächen West“ orientieren, erreicht werden. Hierfür spricht auch die Tatsache, dass der gesamte Ballungsraum Rhein-Main einem erheblichen Wachstumsdruck ausgesetzt ist und die Wissenschaftsstadt Darmstadt in Südhessen einen wichtigen und attraktiven Gewerbestandort darstellt. Mit der Planung soll auf die allgemein steigende Nachfrage nach Gewerbeflächen in der Stadt angemessen reagiert werden.

Eine ausreichende Verfügbarkeit attraktiver Gewerbeflächen ist essentiell, damit bestehenden Unternehmen Erweiterungsmöglichkeiten geboten und Neuansiedlungen ermöglicht werden können. Aufgrund der raumstrukturellen Gegebenheiten und Restriktionen (vorhandene Verkehrsinfrastruktur, die Lage von Flächen innerhalb des Siedlungsbeschränkungsgebietes des Frankfurter Flughafens bzw. des Verkehrslandeplatzes Egelsbach, an das Stadtgebiet grenzende naturschutzfachlich bedeutsame Grün- und Freiflächen) sind in Darmstadt jedoch kaum räumliche Entwicklungen im Außenbereich möglich. Zwar sind im Regionalplan Südhessen für das Stadtgebiet einige gewerbliche Bauflächen ausgewiesen, jedoch sind diese Standorte nur eingeschränkt geeignet, um die Position Darmstadts als bedeutsamen Gewerbestandort zu stärken. Außerdem ist die gewerbliche Entwicklung von im Innenbereich gelegenen und untergenutzten Flächen der Inanspruchnahme von Freiflächen im Außenbereich vorzuziehen.

Die Flächen der aufgelassenen Kasernenareale, insbesondere die Kelley-Barracks, eignen sich aufgrund ihrer verkehrsgünstigen und für eine gewerbliche Ansiedlung attraktiven Lage innerhalb des Stadtgebietes, das Gewerbeflächenportfolio der Stadt entscheidend zu bereichern. Mit einer gewerblichen Nutzung werden die bereits vorhandenen Nutzungsstrukturen in der unmittelbaren Umgebung sinnvoll ergänzt und fortgesetzt; an bauliche Entwicklungen der jüngsten Vergangenheit (u.a. Gewerbeentwicklung im Bereich des Konversionsgebietes Nathan-Hale-Depot) wird angeknüpft. Insbesondere für den Bereich der Kelley-Barracks liegen mehrere Interessensbekundungen und Anfragen vor. Mit dem geplanten Bauvorhaben der Alnatura Produktions- und Handels

GmbH besteht ein konkretes Ansiedlungsinteresse für eine ca. 5 ha große Teilfläche im südwestlichen Bereich. Bereits heute wird das Vorhaben als wirtschaftspolitischer Erfolg gewertet. Ein wesentlicher Vorteil wird in der Impulswirkung gesehen: Es besteht die Chance, dass sich in Folge der Ansiedlung eines Leitunternehmens der Bio-Branche weitere höherwertige Gewerbetrieben im Bereich der Kelley-Barracks niederlassen werden, sodass hier eine dem Standort angemessene hohe städtebauliche Qualität entstehen kann.

Der Stadt Darmstadt ist bewusst, dass sich mit der Planungsabsicht einer gewerblichen Nutzung im Bereich der Kelley-Barracks eine potentielle Fläche zur Deckung und Unterbringung des im Regionalplan festgelegten maximalen Wohnflächenbedarfs verkleinert; die Gesamtfläche der im Regionalplan enthaltenen „Vorranggebiete Siedlung, Bestand“ wird im Stadtgebiet um 24 ha verkleinert. Eine Wohnnutzung der Kelley-Barracks scheidet jedoch wegen möglicher Immissionsbelastungen, die von nahe gelegenen gewerblichen Nutzungen und von der viel befahrenen Eschollbrücker Straße ausgehen, langfristig aus. Angesichts der von Gewerbenutzungen und -strukturen dominierten nördlichen und östlichen Nachbarschaft der Kelley-Barracks würde eine Wohngebietsentwicklung in isolierter Lage den städtebaulichen Zielvorstellungen der Stadt nicht gerecht werden.

Derzeit hält die Wissenschaftsstadt Darmstadt konsequent an ihren planerischen Strategien der Nachverdichtung im Bestand und der Entwicklung der südlichen Konversionsflächen (Lincoln-Siedlung, Cambrai-Fritsch-Kaserne, Jefferson-Siedlung) für die Wohnbaulandentwicklung fest. Weitere kleinere Wohnbauflächen können für die Eigenentwicklung auch am Rande der Ortslagen zu Lasten der „Vorbehaltsgebiete für Landwirtschaft“ ausgewiesen werden. Darüber hinaus werden derzeit sämtliche Gewerbeflächen im Stadtgebiet im Hinblick auf ihre Eignung zu Wohnbauzwecken geprüft (bspw. Gelände der ehemaligen Prinovis-Druckerei, des ehemaligen Verlagsgebäudes des „Darmstädter Echo“ und die Strukturierung des Gebiets „Pallaswiesen/Mornewegviertel“).

Mit der gewerblichen Nutzung der ehemaligen Kasernenareale kann die Wissenschaftsstadt Darmstadt ein bedeutendes Flächenpotential revitalisieren. Dabei ist es planerischer Anspruch der Stadt, die ehemaligen Kasernenareale nicht isoliert, sondern im städtischen und räumlich-funktionalen Kontext unter Berücksichtigung der nachbarschaftlichen Gegebenheiten und Ansprüche zu betrachten. Eine städtebaulich verträgliche und zielgerichtete Stadtentwicklung im Westen Darmstadts wird dadurch ermöglicht – ein wichtiger Beitrag für die nachhaltige Stärkung des für Südhessen wichtigen Gewerbestandortes Darmstadt.

**Antragsunterlagen erstellt: AS&P / Wissenschaftsstadt Darmstadt, 26.11.2015**