

Magistratsvorlage

Wissenschaftsstadt
Darmstadt



Eingang Magistrats- geschäftsstelle: 07.12.2022	an den Magistrat ☐ zur Kenntnis ☒ zur Beschlussfassung	Beteiligt vor Magistratsbeschlussfassung:
Dezernat III Amt: Stadtplanungsamt	an die Stadtverordnetenversammlung ☐ OBW zur Befassung ☐ zur Kenntnis ☒ zur Beschlussfassung ☐ zur abschließenden Beschluss- fassung Fachausschuss Behandlung in Ja Nein öffentl. Sitzung ☒ ☐	☐ OBW bei abschl. Beschlussfassung Magistrat
Verteiler:	Ja Nein Internetfähig ☒ ☐	Vorlage-Nr. 2022/0235 Magistratsbeschluss-Nr.
Produkt-Nr.: 511020 Kostenstelle: 061-001-1000 Kostenträger: 5110-21 Investitionsnummer: Sachkonto:		

Betreff: **Bebauungsplan W 66 - Pfungstädter Weg / Brandschneise - (Aufstellungsbeschluss)**
und 19. Flächennutzungsplanänderung - Pfungstädter Weg / Brandschneise -
(Aufstellungsbeschluss)

Vorlage vom: 07.12.2022

Beschlussvorschlag:

- 1. Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan W 66 – Pfungstädter Weg / Brandschneise –**
Für das Gebiet im Westen von Darmstadt, unmittelbar an der Gemarkungsgrenze zu Pfungstadt westlich des Pfungstädter Wegs, nördlich des Baumschulenwegs und beiderseits der Brandschneise mit den Flurstücken Gemarkung Darmstadt, Flur 113, Flurstücke Nr. 12 tlw., 13 tlw., 14, 16 tlw., 37 tlw., 38 tlw. und 39, ist ein qualifizierter Bebauungsplan im Sinne des § 30 Abs. 1 BauGB aufzustellen, mit dem Ziel, die Weiterentwicklung und den Ausbau landwirtschaftlicher Forschungsbetriebe vor Ort zu ermöglichen.
- 2. Aufstellungsbeschluss zur 19. Änderung des Flächennutzungsplans – Pfungstädter Weg / Brandschneise –**
Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Wissenschaftsstadt Darmstadt (2006) ist für den

Geltungsbereich des Bebauungsplans W 66 zu ändern (19. Änderung des Flächennutzungsplans – Pfungstädter Weg / Brandschneise –).

Anlagen: Anlage 1 Städtebaulicher Vertrag "Grundzustimmung" (datenschutzrelevant)

Datenschutzrelevante Anlage: ☒

Folgekosten: ☐ Ja ☒ Nein

Beschluss des Magistrats vom

Begründung zur Magistratsvorlage 2022/0235 vom 07.12.2022:

Das Plangebiet des neu aufzustellenden Bebauungsplans W 66 befindet sich im Westen von Darmstadt. Es liegt südlich von Griesheim und der Griesheimer Düne direkt an der Gemarkungsgrenze zu Pfungstadt westlich des Pfungstädter Wegs und nördlich des Baumschulenwegs. Dabei überspannt das Planungsgebiet Teilflächen beiderseits der Brandschneise.

Das Grundstück liegt inmitten von landwirtschaftlich genutzten Flächen. Der gesamte Bestand an Grünflächen auf dem Plangebiet besteht aus landwirtschaftlich und gartenbaulich genutzten Flächen, die u.a. Blühpflanzen, Obstbäume und –sträucher, sowie Baumsetzlinge für die Forstwirtschaft und einige Gemüsepflanzen beherbergen.

Die Erschließung des Gebietes erfolgt über den Pfungstädter Weg und dessen Anschluss an die südlich verlaufende L3303 bzw. L3097 (Verlängerung der Eschollbrücker Straße); sie erfolgt dabei auch über Flächen der Stadt Pfungstadt.

Die Aufstellung des Bebauungsplans W 66 – Pfungstädter Weg / Brandschneise – ist erforderlich um die Weiterentwicklung und den Ausbau landwirtschaftlicher Forschungsbetriebe vor Ort zu ermöglichen. Die Räumlichkeiten vor Ort stoßen an ihre Kapazitätsgrenzen. Die ansässigen Firmen planen daher diverse Neubauten, die in einem umfassend konzipierten Ökolandbau-Campus integriert werden sollen, z.B. die Demeter Bundesgeschäftsstelle, um deren Bedarf nach weiteren Forschungsflächen und -einrichtungen sowie den zugehörigen Arbeitsplätzen bedienen zu können. Da diese geplanten Nutzungen (Gebäude für Forschungszwecke, Labore, Verwaltungs- und Fortbildungsgebäude sowie ein Beherbergungsbetrieb u.a.) im unbeplanten Außenbereich nach § 35 BauGB planungsrechtlich nicht zulässig sind, soll dies mit dem Bebauungsplan ermöglicht werden. Auch bereits andere, örtlich ansässige Betriebe werden mit in die Planung des Ökolandbau-Campus und in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes einbezogen und haben damit ebenfalls die Möglichkeit, sich im Gesamtgefüge zu entwickeln.

Der Bebauungsplan soll als Sondergebiet „Landwirtschaftliche Forschung“ ausgewiesen werden.

Ebenso ist der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Wissenschaftsstadt Darmstadt für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes W 66 von „Flächen für allgemeine landwirtschaftliche Nutzungen“ in „Sonderbauflächen“ mit der Signatur „F“ für „Forschungseinrichtungen“ zu ändern, damit gem. § 8 Abs. 2 BauGB der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden kann.

Zu 1.:

Der Bebauungsplan W 66 – Pfungstädter Weg / Brandschneise – wird im Normalverfahren nach §§ 2 ff BauGB aufgestellt. Im weiteren Planverfahren ist als gesonderter Teil der Begründung ein Umweltbericht gemäß § 2a S. 2 Nr. 2 BauGB zu erstellen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans W 66 – Pfungstädter Weg / Brandschneise – besitzt insgesamt eine Fläche von ca. 31.100 m² und umfasst die Flurstücke Gemarkung Darmstadt, Flur 113, Flurstücke Nr. 12 tlw., 13 tlw., 14, 16 tlw., 37 tlw., 38 tlw. und 39.

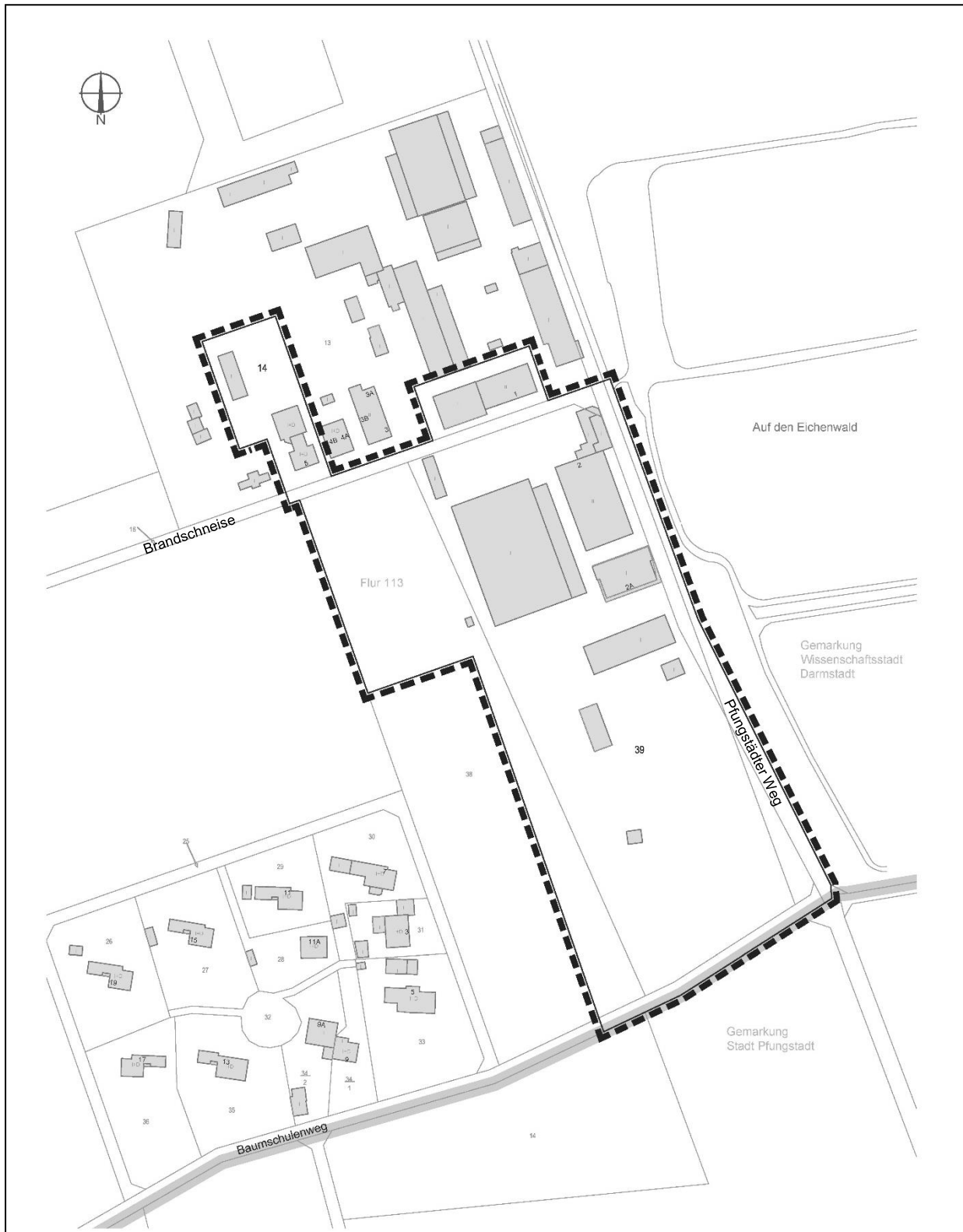


Abb. 1: Geltungsbereich des Bebauungsplans W 66 – Pfungstädter Weg / Brandschneise –
(ohne Maßstab)

Zur Realisierung des Bebauungsplans und der städtebaulichen Ziele der Wissenschaftsstadt Darmstadt, können städtebauliche Verträge gem. § 11 BauGB erforderlich werden. Im ersten Schritt wurde der städtebauliche Vertrag „Grundzustimmung“ mit dem Vorhabenträger geschlossen, der dieser Magistratsvorlage als **Anlage 1** (datenschutzrelevante Anlage) zur Kenntnis beigefügt ist. Er regelt im Wesentlichen die Kostenübernahme der erforderlichen

Planungsleistungen durch den Vorhabenträger sowie Verfahrensdurchführungs- und Haftungsfragen und wurde vor diesem Aufstellungsbeschluss bereits unterzeichnet. Ob noch weitere städtebauliche Verträge notwendig werden, wird im Laufe des Planaufstellungsverfahrens geklärt.

Zu 2:



Abb. 2: Ausschnitt aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan 2006 mit Geltungsbereich der 19. Änderung des Flächennutzungsplans – Pfungstädter Weg / Brandschneise – (ohne Maßstab)

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Wissenschaftsstadt Darmstadt ist der Geltungsbereich des Bebauungsplans W 66 als Fläche für allgemeine landwirtschaftliche Nutzungen dargestellt mit den Zusätzen A (Aussiedlerhöfe, Ziffer I. 10.5), G (Gärtnereien, Ziffer I. 10.3 und angrenzend Baumschulen (Ziffer I. 10.4). Die gesamte Fläche, auch in der näheren Umgebung, ist zudem als Bereich zur Neuanlage von Gehölzen, zur Wiedervernässung von Gräben und zur Nutzungsextensivierung (Ziffer I. 12.2) ausgewiesen. Das nördlich liegende Landschaftsschutzgebiet L II (Zone 2) wird nicht tangiert.

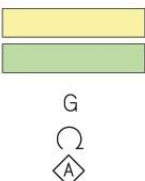
10. Flächen für die Landwirtschaft		
	10.1	Flächen für allgemeine landwirtschaftliche Nutzungen
	10.2	Ökologisch wertvolles Grünland
	10.3	Gärtnereien
	10.4	Baumschulen
	10.5	Aussiedlerhöfe

Abb.3: Auszug aus der Legende zum rechtswirksamen Flächennutzungsplan 2006

Da die Darstellung im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Wissenschaftsstadt Darmstadt (2006) der geplanten Neunutzung nicht entspricht und die Entwicklung des Bebauungsplanes W 66 aus dem Flächennutzungsplan gemäß § 8 Abs. 2 BauGB somit nicht

gegeben ist, muss der Flächennutzungsplan für eine Teilfläche geändert werden, um die Entwicklung des Bebauungsplans W 66 aus dem Flächennutzungsplan zu gewährleisten.

Die Darstellung ist für die dargestellten „Flächen für allgemeine landwirtschaftliche Nutzungen“ in „Sonderbauflächen (Ziffer I. 2.4)“ mit der Signatur „F“ für „Forschungseinrichtungen“ (Ziffer I. 2.4.3) zu ändern.

Das Verfahren zur 19. Änderung des Flächennutzungsplans beginnt mit diesem Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB und erfolgt im Parallelverfahren zum Bebauungsplanverfahren W 66 – Pfungstädter Weg / Brandschneise – gem. § 8 Abs. 3 BauGB.

Nach dem Beschluss der Stadtverordnetenversammlung werden die Aufstellungsbeschlüsse zum Bebauungsplan W 66 – Pfungstädter Weg / Brandschneise – und zur 19. Änderung des Flächennutzungsplans – Pfungstädter Weg / Brandschneise – im Darmstädter Echo öffentlich bekannt gemacht.

Dezernat III:

Michael Kolmer
Stadtrat