

## Magistratsvorlage

Wissenschaftsstadt  
Darmstadt



|                                                                                                                                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                                                        |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------|
| Eingang Magistrats-<br>geschäftsstelle:<br>23.03.2022                                                                                              | an den Magistrat<br><input type="checkbox"/> zur Kenntnis<br><input checked="" type="checkbox"/> zur Beschlussfassung                                                                                                                                                                                                                                                                                | Beteiligt vor<br>Magistratsbeschlussfassung:                           |
| Dezernat III<br><br>Amt: Stadtplanungsamt                                                                                                          | an die Stadtverordnetenversammlung<br><input type="checkbox"/> OBW zur Befassung<br><input type="checkbox"/> zur Kenntnis<br><input checked="" type="checkbox"/> zur Beschlussfassung<br><input type="checkbox"/> zur abschließenden Beschluss-<br>fassung Fachausschuss<br><br><b>Behandlung in</b> Ja Nein<br><b>öffentl. Sitzung</b> <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> OBW bei abschl.<br>Beschlussfassung Magistrat |
| Verteiler:                                                                                                                                         | Ja Nein<br><b>Internetfähig</b> <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | <b>Vorlage-Nr. 2022/0083</b><br><br>Magistratsbeschluss-Nr.            |
| <b>Produkt-Nr.:</b> 511020<br><b>Kostenstelle:</b> 061-001-1000<br><b>Kostenträger:</b> 5110-21<br><b>Investitionsnummer:</b><br><b>Sachkonto:</b> |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                                                        |

**Betreff:** **Bebauungsplan W 67 – Ehem. Airfield Griesheim – (Aufstellungsbeschluss) und  
18. Änderung des Flächennutzungsplans – Ehem. Airfield Griesheim –  
(Aufstellungsbeschluss)**

**Vorlage vom:** 14.03.2022

### Beschlussvorschlag:

#### 1. Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan W 67 – Ehem. Airfield Griesheim –

Für das Gebiet im Westen von Darmstadt, unmittelbar an der Gemarkungsgrenze zu Griesheim östlich der Flughafenstraße, mit den Flurstücken Flur 117, Flurstück Nr. 1/7, 2, 3, und der Eberhardtstraße mit den Flurstücken, Flur 116 Nr. 13/2 und 14/1 (Abb. 1, Seite 4), ist im Sinne des § 30 Abs. 1 BauGB ein qualifizierter Bebauungsplan W 67 – Ehem. Airfield Griesheim – aufzustellen, mit dem Ziel einer gewerbliche Nachnutzung im Plangebiet zu ermöglichen.

#### 2. Aufstellungsbeschluss zur 18. Änderung des Flächennutzungsplans – Ehem. Airfield Griesheim –

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Wissenschaftsstadt Darmstadt (2006) ist für

einen Teilbereich (s. Abb. 2, Seite 5) zu ändern (18. Änderung des Flächennutzungsplans – Ehem. Airfield Griesheim –).

**Anlagen:**

**Datenschutzrelevante Anlage:** ☐

**Folgekosten:** ☐ Ja ☒ Nein

**Beschluss des Magistrats vom**

**Begründung zur Magistratsvorlage 2022/0083 vom 14.03.2022:**

Das Plangebiet des aufzustellenden Bebauungsplans W 67 befindet sich im Westen von Darmstadt unmittelbar an der Gemarkungsgrenze zu Griesheim. Es handelt sich um ein Teilgebiet des ehemaligen Airfield Griesheim und steht im Eigentum der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BlmA). Für dieses Gebiet gibt es keinen rechtskräftigen Bebauungsplan. Um Planungsrecht für die Nachnutzung des Gebietes der BlmA in ein Gewerbegebiet zu schaffen, ist ein Bebauungsplan aufzustellen.

Die Erschließung des Plangebiets erfolgt über die westlich angrenzende Flughafenstraße, die bereits in der Gemarkung Griesheim liegt. Nach Osten hin trennen die Autobahn mit dem „Darmstädter Kreuz“ und der Waldbestand das Gebiet von dem übrigen Siedlungsgebiet der Wissenschaftsstadt Darmstadt. Im Norden grenzt das Areal an ein Gewerbegebiet der Stadt Griesheim, im Süden befinden sich Wiesenflächen sowie die Start- und Landebahnen des ehemaligen „August-Euler- Flugplatzes“, die noch mit einzelnen Gebäuden der früheren Flugplatznutzung (Towergebäude etc.) bestückt und dem Außenbereich zuzuordnen sind.

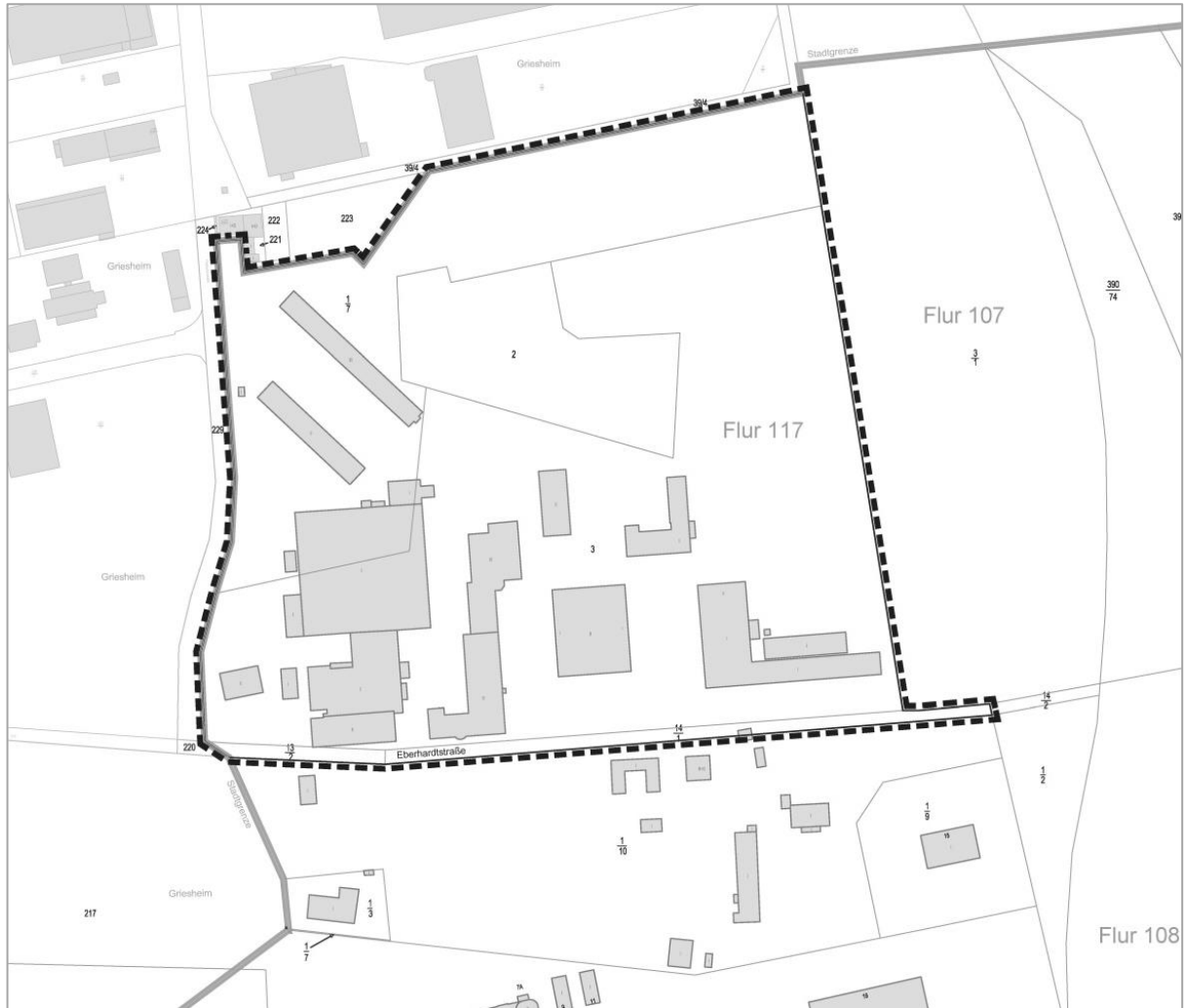
Die bisherigen Nutzungen als Flugplatz sind durch den Abzug der amerikanischen Streitkräfte nicht mehr gegeben. Die BlmA beabsichtigt nun eine Umnutzung des Areals in ein Gewerbegebiet, in dem unter anderem ein **Einsatztrainingszentrum der Generalzolldirektion (ETZ)** entstehen soll. Das ETZ umfasst mehrere Baukörper (z.B. Schießanlage, Trainingshalle und ETZ-Gebäude) sowie eine Außentrainingsfläche und beansprucht den westlichen Teil des Planungsgebietes mit einer Fläche von ca. 2,5 ha. Im Plangebiet sind mehrere Gebäude vorhanden, die mit der Flugplatznutzung in einem Zusammenhang standen. Bis auf einen denkmalgeschützten Hangar sollen alle Gebäude abgebrochen werden.

Aufgrund der allgemein steigenden Nachfrage nach Gewerbeflächen soll neben dem ETZ im östlichen Teil des Plangebiets ein Gewerbegebiet als Gewerbeflächenpotenzial festgesetzt werden. Die Erschließung des Plangebiets, die wie bisher über die Flughafenstraße auf Griesheimer Gemarkung erfolgt, ist mit der Gemeinde Griesheim abgestimmt und auf Verwaltungsebene vorbereitet, so dass die Erschließung als gesichert gilt. Für eine notwendige innere Erschließung im Plangebiet können entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan getroffen werden.

Nachhaltigkeit soll zu einem Leitmotiv des Gewerbegebietes werden. Auf einem hohen Standard sollen energiesparende und ressourcenschonende Qualitäten sichergestellt werden. Es wird angestrebt, dass Gebäude im Effizienzhaus Plus-Standard mit Photovoltaikanlagen auf allen Dachflächen sowie mit Dach- und Fassadenbegrünung errichtet werden, ebenso sollen nachhaltige Materialien zum Einsatz kommen.

Um die Entwicklung des Bebauungsplans W 67 aus dem Flächennutzungsplan gemäß § 8 Abs. 2 BauGB zu gewährleisten, ist der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren zum Bebauungsplanverfahren für einen Teilbereich des Plangebietes zu ändern.

**Zu 1:**



**Abb. 1:** Geltungsbereich des Bebauungsplans W 67 – Ehem. Airfield Griesheim – (ohne Maßstab)

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans W 67 – Ehem. Airfield Griesheim – umfasst die Flurstücke Flur 117, Nr. 1/7, 2, und 3 sowie die Flurstücke der Verkehrsfläche (Eberhardtstraße), Flur 116 Nr. 13/2 und 14/1 (s. Abb. 1). Das Plangebiet hat insgesamt eine Größe von ca. 7,2 ha.

Mit dem Bebauungsplan W 67 – Ehem. Airfield Griesheim – soll Planungsrecht für das geplante Einsatztrainingszentrum der Generalzolldirektion (ETZ) und weitere gewerbliche Nutzungen geschaffen werden.

**Zu 2:**



**Abb. 2:** Ausschnitt aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan 2006 mit Geltungsbereich der 18. Änderung des Flächennutzungsplans – Ehem. Airfield Griesheim – (ohne Maßstab)

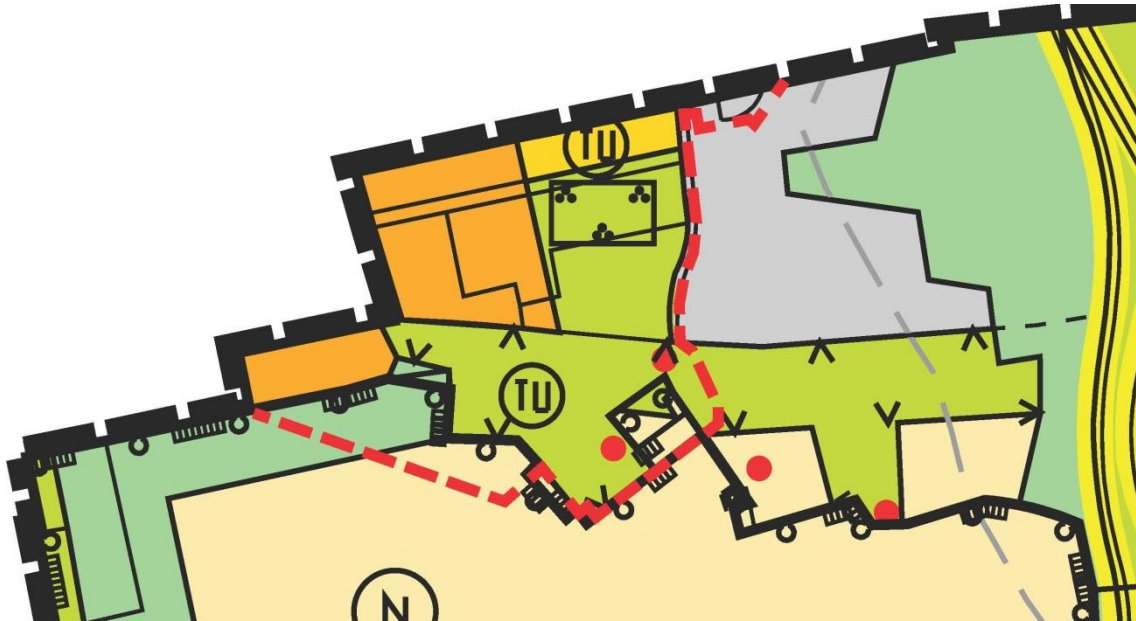
Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Wissenschaftsstadt Darmstadt ist die Fläche als Gewerbefläche sowie eine Teilfläche des Plangebietes in einer Größe von ca. 2,1 ha als „Waldfläche“ dargestellt. Für die dargestellte Waldfläche bzw. Teilfläche hiervon soll die Entwicklung zu einer gewerblichen Baufläche im Verfahren geprüft werden.

Zur Ermittlung des Änderungsumfangs des Flächennutzungsplans ist die Erstellung einer entsprechenden Nutzungs- und Biotopkartierung erforderlich, mit welcher ermittelt werden soll, ob die ausgewiesene Fläche als Waldfläche zu werten ist und welche Kompensationsmaßnahmen ggf. benötigt werden. Erst auf Grundlage dieser Bewertung soll das endgültige Entwicklungsziel für die dargestellte Waldfläche gefunden werden.

Da die Darstellung im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Wissenschaftsstadt Darmstadt (2006) der geplanten Neunutzung in Teilbereichen nicht entspricht und die Entwicklung des Bebauungsplanes W 67 aus dem Flächennutzungsplan gemäß § 8 Abs. 2 BauGB somit nicht gegeben ist, muss der Flächennutzungsplan für eine Teilfläche geändert werden. Die Darstellung ist je nach Entwicklungsziel für die dargestellten „Waldflächen“ in „Gewerbliche Bauflächen“ zu ändern.

In diesem Kontext wird darauf hingewiesen, dass der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Wissenschaftsstadt im Bereich der Gemarkungsgrenze zur Stadt Griesheim nicht den aktuell gültigen Grenzverlauf darstellt. Hintergrund dieser Abweichung ist, dass nach Wirksamkeit des Flächennutzungsplans im Jahr 2006 eine Grenzänderung zwischen der Stadt Griesheim und der Wissenschaftsstadt Darmstadt stattfand. In Folge dieser Grenzänderung kamen neue Flächen zum Stadtgebiet Darmstadt hinzu, jedoch wurden auch Flächen vom Stadtgebiet

Darmstadt an die Stadt Griesheim abgetreten. Das Regierungspräsidium und das Hessische Ministerium des Inneren und für Sport hatte diese Grenzregulierung in Kraft gesetzt.



**Abb. 3:** Ausschnitt aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan 2006 mit Darstellung der Grenzregulierung Juni 2007 zwischen der Stadt Griesheim und der Wissenschaftsstadt Darmstadt (rote Strichlinie) (ohne Maßstab)

Ein entsprechendes Änderungsverfahren wurde durch den Aufstellungsbeschluss der Stadtverordnetenversammlung am 30.06.2009 (s. Vorlage-Nr. 2009/0152) zur 2. Änderung des Flächennutzungsplans für den Teilbereich 2.3 – Neuer Grenzverlauf Griesheim – eingeleitet. Dieses Änderungsverfahren ruht seitdem, sodass der aktuell rechtswirksame Flächennutzungsplan noch den Grenzverlauf vor der Grenzregulierung darstellt.

Für den Bereich des Geltungsbereichs der 18. Änderung des Flächennutzungsplans bedeutet dies, dass am westlichen Rand des Geltungsbereichs heute die Gemarkungsgrenze zur Stadt Griesheim anders verläuft (s.a. Abb. 3).

Das Verfahren zur 18. Änderung des Flächennutzungsplans beginnt mit diesem Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB und erfolgt im Parallelverfahren zum Bebauungsplanverfahren W 67 – Ehem. Airfield Griesheim – gem. § 8 Abs. 3 BauGB.

Nach Beschluss der Stadtverordnetenversammlung werden die Aufstellungsbeschlüsse zum Bebauungsplan W 67 – Ehem. Airfield Griesheim – und zur 18. Änderung des Flächennutzungsplans – Ehem. Airfield Griesheim – im Darmstädter Echo öffentlich bekannt gemacht.

### **Der Dezernent III:**

Michael Kolmer  
Stadtrat