

## Magistratsvorlage

Wissenschaftsstadt  
Darmstadt



|                                                                                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                                                                                                                                |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Eingang Magistrats-<br>geschäftsstelle:<br>28.05.2013                                           | 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"/> | Dezernat II<br>Eigenbetrieb<br>Immobilienmanagement<br>Darmstadt<br><br><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. 2013/0168</b><br><br>Magistratsbeschluss-Nr.                                                                                    |
| <b>Produkt-Nr.:</b> 511020<br><b>Kostenstelle:</b> 061-010-1000<br><b>Kostenträger:</b> 5110-21 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                                                                                                                                |
| <b>Investitionsnummer:</b> -<br><b>Sachkonto:</b> -                                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                                                                                                                                |

**Betreff:** **Bebauungsplan A 44 - Frankfurter Landstraße/Feuerwehr Arheilgen -  
(Aufstellungsbeschluss) und 6. Änderung des Flächennutzungsplans  
(Aufstellungsbeschluss)**

**Vorlage vom: 24.05.2013**

### Beschlussvorschlag:

1. Für eine Teilfläche der städtischen Flurstücke Nr. 476/2, 477 und 478 in der Gemarkung Arheilgen Flur 2 mit ca. 5200 m<sup>2</sup> am nördlichen Ausgang des Stadtteils Arheilgen an der Frankfurter Landstraße gegenüber der Endhaltestelle/ Wendeschleife der Straßenbahnlinie ist ein Bebauungsplan im Sinne des § 30 BauGB aufzustellen, um Baurecht für einen Neubau eines Feuerwehrgebäudes der FFW Arheilgen zu schaffen.
2. Zu diesem Zweck ist der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Wissenschaftsstadt Darmstadt für den Bereich dieses aufzustellenden Bebauungsplans im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB zu ändern  
(Änderung 6.1).

Anlagen:

Datenschutzrelevante Anlage: ☐

Folgekosten: ☐ Ja ☒ Nein

Beschluss des Magistrats vom

### **Begründung zur Magistratsvorlage vom 2013/0168 vom 24.05.2013:**

Das heutige Feuerwehrgebäude der FFW Arheilgen wurde Anfang der 70er Jahre errichtet und seitdem nicht mehr modernisiert. Mittlerweile besteht ein erheblicher Sanierungsbedarf; so sind z.B. Dach und Tore undicht und verschiedene Gebäudeteile können aufgrund von Asbestbelastung nicht mehr genutzt werden.

Das Gebäude erfüllt ebenso nicht mehr die aktuellen brandschutztechnischen Voraussetzungen. Zudem ist die Fahrzeughalle für neue Löschfahrzeuge zu niedrig, es fehlt eine gesetzlich vorgeschriebene Abgassauganlage und es fehlen separate Wasch- und Umkleieräume für die Einsatzkräfte. Die sanitären Anlagen sind völlig veraltet.

Moderne Feuerwehrfahrzeuge und die Fahrzeuge des Katastrophenschutzes mit ihren Aufliegern haben Abmessungen, die auf dem Gelände in der Frankfurter Landstraße nicht mehr zu manövrieren sind. Auch ist die bestehende Hallenfläche nicht mehr ausreichend für das heutige technische Gerät. Insgesamt muss festgestellt werden, dass das heutige Grundstück für einen Neubau in den erforderlichen Ausmaßen zu klein ist.

Dies führt im Ergebnis dazu, dass an diesem Standort, obwohl von der Lage her grundsätzlich geeignet, eine Sanierung der bestehenden Gebäude, die mit erheblichen Investitionen verbunden wäre, keinen Sinn macht.

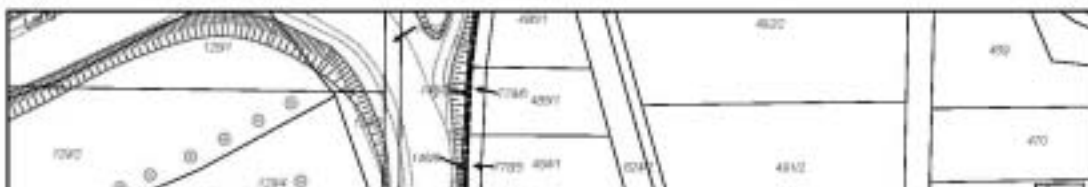
Bei der Suche nach einem geeigneten Standort wurden verschiedene Grundstücke hinsichtlich ihrer Eignung für die geplante Nutzung untersucht. Berücksichtigt wurden Vorgaben wie eine gute Abfahrmöglichkeit zu Einsatzorten, eine gute Erreichbarkeit auch durch den ÖPNV, ausreichend Fläche für den Neubau, die Störwirkung auf die Nachbarschaft sowie die Verfügbarkeit des Grundstücks.

Als Resultat dieser Suche wurden die städtischen Flurstücke 476/2, 477 und 478 der Flur 2 in der Gemarkung Arheilgen mit einer Gesamtgröße von ca. 9.250 m<sup>2</sup> gegenüber der Endhaltestelle/ Wendeschleife der Straßenbahnlinie am nördlichen Ausgang des Stadtteils Arheilgen als die Grundstücke eruiert, welche unter Abwägung aller Vorgaben sich gut für den geplanten Zweck eignen. Benötigt werden nur Teilflächen mit einer Größe von ca. 5.200 m<sup>2</sup> gemäß nachfolgender Skizze.

Die Grundstücke liegen im Landschaftsschutzgebiet. Nach Vorgesprächen mit der oberen Naturschutzbehörde beim Regierungspräsidium wurde für den Geltungsbereich eine Entlassung aus dem LSG in Aussicht gestellt, wenn ein ausreichend großer Abstand zum Ruthsenbach eingehalten wird. Ziel ist, durch eine komprimierte Bauweise den Grundstücksbedarf unter Beachtung der Belange des Landschaftsschutzes möglichst gering zu halten.

#### **Zu 1.:**

Da das Grundstück im Außenbereich liegt und derzeit kein Baurecht besteht, ist ein Bebauungsplanverfahren zur Schaffung von Baurecht für das Projekt erforderlich, das mit diesem Aufstellungsbeschluss eingeleitet wird.



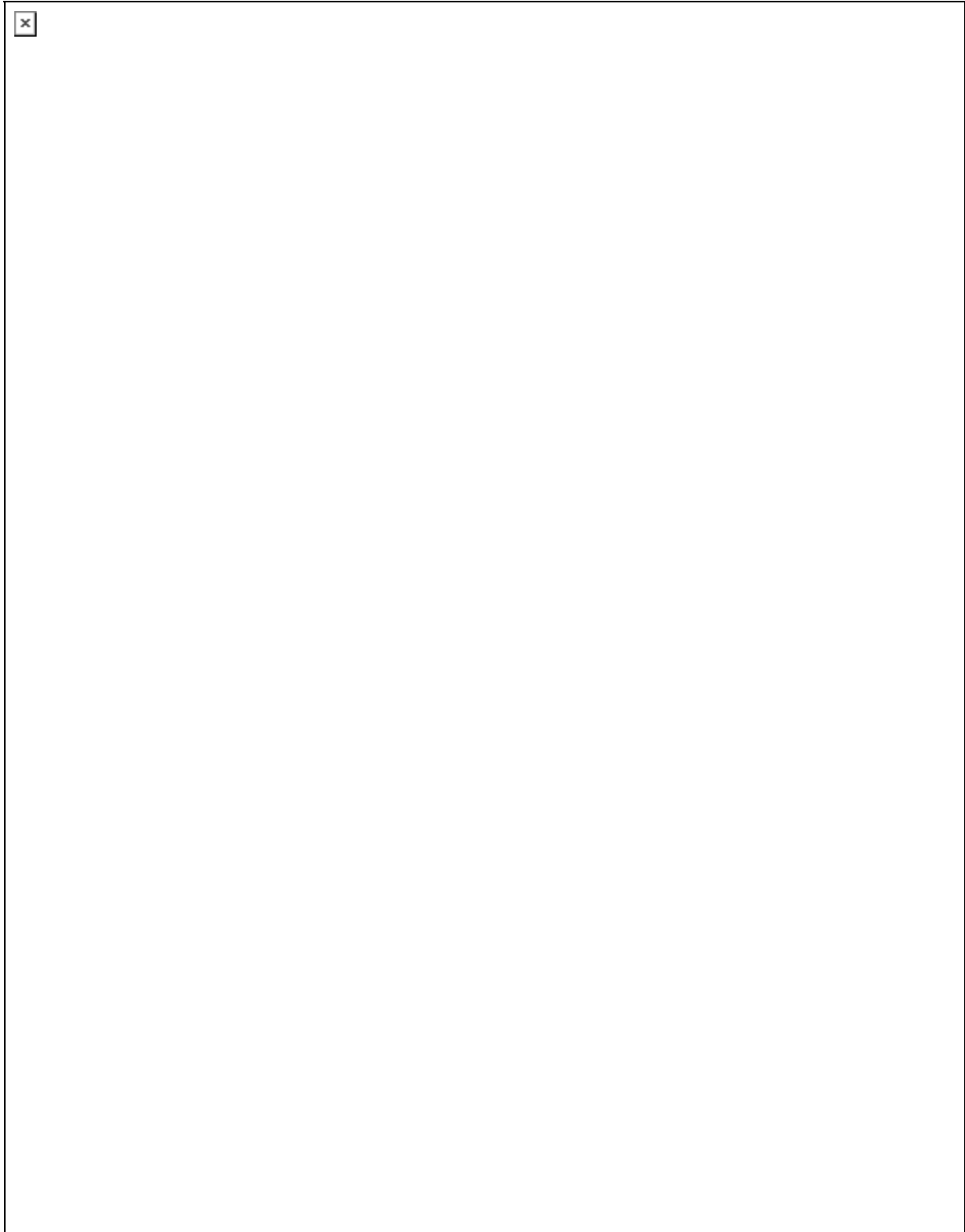
Geltungsbereich des Bebauungsplans A 44 (ohne Maßstab)

**Zu 2.:**

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Wissenschaftsstadt Darmstadt weist den Bereich des geplanten Bebauungsplans neben der nachrichtlichen Übernahme des Landschaftsschutzgebietes als Flächen für die Landwirtschaft / Ökologisch wertvolles Grünland aus. Der Flächennutzungsplan muss daher geändert werden.

Der übergeordnete Regionalplan Südhessen 2010 weist für den zu ändernden Bereich „Vorranggebiet für Landwirtschaft“ und „Regionaler Grünzug“ aus. Näheres wird im Änderungsverfahren des Flächennutzungsplans untersucht.

Das Änderungsverfahren beginnt mit diesem Aufstellungsbeschluss und wird parallel zu den Schritten des Bebauungsplanverfahrens durchgeführt (§ 8 Abs. 3 BauGB).



Übersichtskarte Flächennutzungsplan (ohne Maßstab)



Ausschnitt aus der Stadtkarte (ohne Maßstab) mit Geltungsbereich der Änderung 6.1



Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan mit Geltungsbereich der Änderung 6.1  
im Maßstab 1:10.000

**Der Dezernent II**

**Die Dezernentin III:**

Rafael Reißer  
Bürgermeister

Brigitte Lindscheid  
Stadträtin

Darmstadt, den  
III/61.2 zim

24.05.2013  
Nst. 2603