

Magistratsvorlage

Wissenschaftsstadt
Darmstadt



Eingang Magistrats- geschäftsstelle: 05.02.2014	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. 2014/0048 Magistratsbeschluss-Nr.
Produkt-Nr.: 511020 Kostenstelle: 061-010-1000 Kostenträger: 5110-21 Investitionsnummer: Sachkonto:		

Betreff: Bebauungsplan W 46.1 - Riedstraße Nord - (Aufstellungsbeschluss)

Vorlage vom: 03.02.2014

Beschlussvorschlag:

Für eine Teilfläche des ehemaligen Nathan-Hale-Depots nordwestlich des bestehenden Gewerbebetriebes der Fa. Döhler und südlich der Gewerbebetriebe an der Südseite der Hilpertstraße sowie östlich der Gebäude Kleyerstraße 8 und 12 und nördlich der bis zur Kleyerstraße verlängerten Riedstraße ist ein Bebauungsplan im Sinne des § 30 Baugesetzbuch (BauGB) aufzustellen. Der Geltungsbereich ist in Anlage 1 dargestellt.

Ziel des Bebauungsplanes ist die Schaffung von Baurecht für ein Gewerbegebiet, welches zukünftig als Erweiterungsfläche der Fa. Döhler am Standort Darmstadt dient und als Produktions-, Logistik- und Verwaltungsstandort ausgebaut werden soll.

Anlagen: Anlage 1 Geltungsbereich des Bebauungsplans W 46.1
Anlage 2 Verkehrs- und Grünflächenplan zum Bebauungsplan W 46.1

Datenschutzrelevante Anlage: ☐

Folgekosten:	☐ Ja	☒ Nein
---------------------	-----------------------------	--

Beschluss des Magistrats vom

Begründung zur Magistratsvorlage 2014/0048 vom 03.02.2014:

Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine Teilfläche der „Konversionsfläche West“ Kelley-Barracks / Nathan-Hale-Depot. Das Nathan-Hale-Depot wurde 1936 zunächst durch das Verpflegungshauptamt des Deutschen Reiches als Lebensmittellager mit Großbäckerei errichtet. Nach Übernahme durch die amerikanischen Streitkräfte im Jahr 1945 wurde die Liegenschaft als Umschlagplatz für Militärlogistik genutzt. Die Gebäude bestehen überwiegend aus Werkstätten, Lager- und Verwaltungsgebäuden aus dem Jahr 1936. In den 1950er Jahren wurde der Bestand um weitere Lager- und Werkstattgebäude erweitert. 2010 gaben die amerikanischen Streitkräfte das Gebiet an die Bundesrepublik Deutschland zurück. Die Flächen und Gebäude sind inzwischen geräumt bzw. stehen leer.

Für den Gesamtbereich von Nathan-Hale-Depot und Kelley-Barracks wird zurzeit eine Rahmenplanung erarbeitet, deren Ziel die Umnutzung der Flächen in ein Gewerbegebiet ist. Mit dem Rahmenplan soll eine entsprechende Erschließungsstruktur und Grundstücksneuordnung entwickelt werden.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans W 46.1 wird begrenzt: Im Süden (im östlichen Abschnitt) durch den bestehenden Gewerbebetrieb der Fa. Döhler sowie (im westlichen Abschnitt) durch die nach Westen verlängerte Riedstraße, im Westen durch die Westseite der 3 Meter breiten Abwasserkanaltrasse an der östlichen Grundstücksgrenze der Grundstücke Kleyerstraße 8 und 12, im Norden durch die hier neu zu bildenden Gewerbegrundstücke südlich des bestehenden Gewerbegebietes an der Hilpertstraße, im Osten durch die hier nach Norden verlängerte Riedstraße. Die Abgrenzung des Geltungsbereichs ist in **Anlage 1** dargestellt.

Das Plangebiet des Bebauungsplanes W 46.1 – Riedstraße Nord – grenzt unmittelbar an den bestehenden Gewerbebetrieb der Fa. Döhler an. Die Fa. Döhler ist ein weltweit tätiger Hersteller, Vermarkter und Anbieter von technologiebasierten natürlichen Ingredients, Ingredient-Systems und integrierten Lösungen für die Lebensmittel- und Getränkeindustrie. Für den Firmenstandort an der Riedstraße gab es bisher keine Erweiterungsmöglichkeiten, da das Betriebsgelände durch andere Gewerbebetriebe und die militärisch genutzten Flächen eingegrenzt war. Durch das Freiwerden der Konversionsflächen bieten sich nun Entwicklungsmöglichkeiten für die Fa. Döhler an.

Die Fa. Döhler beabsichtigt daher, ihr Werksgelände auf den freiwerdenden Flächen nach Norden zunächst um ein Logistikzentrum zu erweitern. Die Warenlogistik soll künftig im direkten Zusammenhang mit der Produktion stehen, so dass Shuttle-Fahrten zu den derzeit genutzten Lagern in Biebesheim und der Kleyerstraße in Darmstadt entfallen können. Diese Baumaßnahme soll kurzfristig realisiert werden.

In weiteren Ausbaustufen sollen die Lager- und Logistikgebäude auf der Erweiterungsfläche in Richtung Osten um neue Produktionsgebäude erweitert werden. Die neuen Produktionsgebäude werden im direkten Bezug zu der bereits am Standort vorhandenen Produktion stehen. Die Gebäude werden neben der Erweiterung der bestehenden Produktion den Aufbau neuer Technologien am Standort ermöglichen. Entlang der Riedstraße in der Verlängerung der bestehenden Verwaltungsgebäude sollen langfristig Erweiterungsbauten für Verwaltung sowie für Forschung und Entwicklung errichtet werden. Ziel der Fa. Döhler ist es, ihren Standort in Darmstadt insgesamt zu stärken und zu entwickeln.

Um die geplante gewerbliche Entwicklung und damit die Erweiterung der Fa. Döhler auf der Konversionsfläche Nathan-Hale-Depot zu ermöglichen, ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich. Städtebauliche Grundlage ist der „Rahmenplan Konversionsflächen West“. Die Ziele des Rahmenplanes werden mit dem Bebauungsplan umgesetzt.

Das angestrebte städtebauliche Entwicklungsziel für dieses Gebiet ist eine geordnete bauliche Entwicklung der gewerblichen Nutzungen, der Straßenverkehrsflächen, der Flächen für den ruhenden Verkehr, der Anbindung der Fuß-, und Radwegeflächen an das städtische Gesamtnetz sowie der Erhalt, die Ordnung und Verknüpfung der Grün- und Freiflächen mit dem bestehenden Großgrün im weiteren Umfeld. Die Art, das Maß und die Höhe der baulichen Nutzung sollen sich an den umgebenden Quartieren orientieren. Die übergeordnete Verknüpfung der geplanten Grün- und Freiflächen soll durch die begrenzte Anlage öffentlicher

Grünräume und zugunsten eines Netzes privater Grünstreifen entlang der Straßen-, und Bauflächen erreicht werden. Diese den Straßenraum begrenzende private grüne Vorzone ist ein Ziel und wesentliches stadtbildprägendes Element im Rahmenplan der Konversionsflächen West.

Die Aufstellung eines Bebauungsplanes ist auch notwendig, um die Erschließung des Gebietes zu sichern. Mit dem Bebauungsplan sollen öffentliche Verkehrsflächen ausgewiesen werden um die im „Rahmenplan Konversionsflächen West“ geplanten zukünftigen Gewerbeflächen südlich der Hilpertstraßenbebauung zu erschließen. Dafür sind die in **Anlage 2** dargestellten öffentlichen Verkehrs-, und Grünflächen erforderlich.

Stadt-, verkehrs-, und grünplanerische Zielsetzung ist es, auf der durchgehenden Abwasserkanaltrasse zwischen Hilpertstraße und Eschollbrücker Straße an der Westseite des Geltungsbereiches des Bebauungsplans W 46.1 einen quartiersübergreifenden Fuß- und Radweg auszubilden und diesen an das übergeordnete Gesamtnetz anzuschließen. Der vorhandene wertvolle Baumbestand östlich der Grundstücksgrenzen der Bebauung Kleyerstraße Nr. 8 und 12 soll erhalten und gestalterisch in die Anlage des Fuß- und Radweges einbezogen werden.

Die geplante Entwicklung der Fa. Döhler und die Inanspruchnahme von Teilen der Konversionsflächen Darmstadt West leitet sich aus den Zielen des o.g. Rahmenplanes ab und fügt sich daher in die beabsichtigte städtebauliche Entwicklung ein.

Übergeordnete Planungen

Der seit dem 01.04.2006 wirksame Flächennutzungsplan der Wissenschaftsstadt Darmstadt weist das Plangebiet noch als Sonderbaufläche aus. In der Umgebung des Plangebietes liegen weitere Sonderbauflächen und gewerbliche Bauflächen. Westlich und östlich des Plangebietes verlaufen Freihaltetrassen für den ICE. Im Osten liegt eine Fläche für Bahnanlagen. Die Entwicklung des Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan gemäß § 8 Abs. 2 BauGB ist somit nicht gegeben, der Flächennutzungsplan muss daher gemäß § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren geändert werden. Das Verfahren hierzu wird in Kürze eingeleitet.

Die Dezernentin III:

Brigitte Lindscheid
Stadträtin

Darmstadt, 03.02.2014
61.2 zim Nst. 2603