

## Magistratsvorlage

Wissenschaftsstadt  
Darmstadt



|                                                                                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                                                                              |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------|
| Eingang Magistrats-<br>geschäftsstelle:<br>10.11.2015                                            | 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"/> | Grünflächenamt<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. 2015/0226</b><br><br>Magistratsbeschluss-Nr.                                  |
| <b>Produkt-Nr.:</b> 5110020<br><b>Kostenstelle:</b> 061-010-1000<br><b>Kostenträger:</b> 5110-21 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                                                                              |
| <b>Investitionsnummer:</b><br><b>Sachkonto:</b>                                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                                                                              |

**Betreff:** **Bebauungsplan W 46 – Kelley-Barracks/Nathan-Hale-Depot – (erneute Änderung des Aufstellungsbeschlusses) und  
Bebauungsplan W 46.2 – Kelley-Barracks Südwest – (Aufstellungs- und Offenlagebeschluss)**

**Vorlage vom: 05.11.2015**

### Beschlussvorschlag:

#### Aufstellungsbeschluss:

1. Der Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan W 46 – Kelley-Barracks/Nathan-Hale-Depot – vom 08.12.2005, geändert durch den Beschluss vom 06.11.2014 wird erneut geändert.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans W 46 – Kelley-Barracks/Nathan-Hale-Depot – wird verkleinert, indem der nördliche Teilbereich W 46.1 - Riedstraße Nord – und der südwestliche Teilbereich W 46.2 – Kelley-Barracks Südwest – abgetrennt und in separaten Bauleitplanverfahren weitergeführt werden. Somit wird der unterschiedlichen Entwicklung des Gebietes Rechnung getragen.

Die inhaltliche Zielsetzung der Rahmenplanung Konversionsflächen West (Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 06.11.2014; V.-Nr. 2014/10) liegt dem Bebauungsplan

W 46 – Kelley-Barracks/Nathan-Hale-Depot – zugrunde und bleibt für die Teilbereiche unverändert.

Für den südwestlichen Teilbereich wird das Bauleitplanverfahren mit dem Bebauungsplan W 46.2 – Kelley-Barracks Südwest – nun weitergeführt.

#### Offenlagebeschluss:

2. Zu den allgemeinen Zielen und Zwecken des Bebauungsplans W 46 – Kelley-Barracks/Nathan-Hale-Depot –, gingen im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB die in Anlage 1 zusammengefassten Stellungnahmen ein. Die Stellungnahmen und deren Prüfung (**Anlage 1**) werden zur Kenntnis genommen. Sie stellen eine vorläufige Abwägungstabelle für den Planbereich des Bebauungsplans W 46.2 dar. Die endgültige Abwägung erfolgt im Rahmen des Satzungsbeschlusses.
3. Im Rahmen der frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB gingen zu den allgemeinen Zielen und Zwecken des Bebauungsplans W 46 die in Anlage 2 zusammengefassten Stellungnahmen ein. Die Stellungnahmen und deren Prüfung (**Anlage 2, datenschutzrelevante Anlage**) werden zur Kenntnis genommen. Sie stellen eine vorläufige Abwägungstabelle für den Planbereich des Bebauungsplans W 46.2 dar. Die endgültige Abwägung erfolgt im Rahmen des Satzungsbeschlusses.
4. Dem vorliegenden Entwurf zum Bebauungsplan W 46.2 – Kelley-Barracks Südwest – (wird zu den Sitzungen ausgehängt/ausgelegt), der dazugehörigen Begründung mit Umweltbericht (**Anlage 3**) und der im Plan enthaltenen Satzung über die Gestaltung baulicher Anlagen, sowie der Satzung zur Schaffung von Anlagen zum Sammeln oder Verwenden von Niederschlagswasser, wird zugestimmt.
5. Der Entwurf zum Bebauungsplan W 46.2 – Kelley-Barracks Südwest – für das Gebiet im Südwesten der ehemaligen Kelley-Barracks an der Eschollbrücker Straße mit der Bergschneise im Westen, der Planstraße Süd im Norden und dem neuen Fuß- und Radweg im Osten, ist mit der dazugehörigen Begründung und den im Plan enthaltenen Satzungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zu beteiligen.
6. Planungsbeschleunigung: Hält die Verwaltung Ergänzungen oder Veränderungen des ausgelegten Plans für erforderlich und ist aus diesem Grunde ein Verfahren gem. § 4a Abs. 3 BauGB geboten, so ist sie ermächtigt, dies in eigener Zuständigkeit durchzuführen. Voraussetzung hierfür ist, dass sich durch die Änderungen keine erheblichen und/oder nachhaltigen Beeinträchtigungen für die betroffene Öffentlichkeit, die Umwelt oder sonstige Belange ergeben. Die Stadtverordnetenversammlung ist umgehend mündlich oder schriftlich hierüber zu unterrichten. Dabei ist Aufschluss über die vorgenommenen Änderungen, deren Gründe und deren Auswirkungen zu geben.

#### Hinweis:

*Folgekosten werden für die Unterhaltung der öffentlichen Verkehrswege und Grünflächen entstehen. Diese Kosten werden den entsprechenden Kostenträgern zugeordnet und sind nicht Gegenstand der Bauleitplanung.*

#### Anlagen:

Anlage 1: Vorläufige Prüfung der Stellungnahmen der TÖB zu den Zielen und Zwecken der Planung des Bebauungsplans W 46

Anlage 2: Vorläufige Prüfung der Stellungnahmen der Öffentlichkeit zu den Zielen und Zwecken der Planung des Bebauungsplans W 46 (**datenschutzrel. Anlage**)

Anlage 3: Begründung mit Umweltbericht zum Bebauungsplanentwurf W 46.2

Entwurf zum Bebauungsplan W 46.2 (wird zu den Sitzungen aufgehängt / ausgelegt)

Karten 1, 2 und 3 des Umweltberichts (werden zu den Sitzungen aufgehängt / ausgelegt)

**Datenschutzrelevante Anlage:** ☒

|                     |                                        |                               |
|---------------------|----------------------------------------|-------------------------------|
| <b>Folgekosten:</b> | <input checked="" type="checkbox"/> Ja | <input type="checkbox"/> Nein |
|                     | s.o. Hinweis                           |                               |

**Beschluss des Magistrats vom**

### **Begründung zur Magistratsvorlage Nr. 2015/0226 vom 05.11.2015**

Ziel des Bebauungsplanes W 46.2 – Kelley-Barracks Südwest – ist die Schaffung von Baurecht für ein Gewerbegebiet, welches zukünftig als Hauptsitz und Zentrale der Alnatura Produktions- und Handels GmbH in Darmstadt dient. Der Bereich soll als Verwaltungs-, Forschungs- und Informationsstandort, sowie in kleinem Maße als Verkaufsstandort (Supermarkt bis 800 m² VF) ausgebaut werden.

Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine Teilfläche der „Konversionsfläche West“ Kelley-Barracks / Nathan-Hale-Depot. Diese ehemals militärisch genutzten Flächen sind durch den Abzug der US-Streitkräfte für eine zivile Nutzung freigeworden. Mit der Erschließung der Konversionsflächen Nathan-Hale-Depot und Kelley-Barracks entsteht in Darmstadt ein neues Gebiet mit einem gewerblichen Entwicklungsschwerpunkt.

Da die vorgesehenen gewerblichen Nutzungen von den Vorgaben des Regionalplans bzw. des Regionalen FNP abweichen, stellt die Wissenschaftsstadt Darmstadt beim Regierungspräsidium einen Antrag auf Abweichung von den Zielen des Regionalplanes gem. § 8 Hessisches Landesplanungsgesetz (HLPG).

Eine raumordnungsgeprüfte Variante zu den Planungen einer ICE-Neubaustrecke (NBS) im Raum Rhein/Main – Rhein/Neckar durchzieht das Planungsgebiet. Daher wurden im Rahmen einer weiteren Planungskonkretisierung für den Trassenverlauf der Variante IIIA im südlichen Bereich des Darmstädter Hauptbahnhofs durch das Büro Krebs und Kiefer Beratende Ingenieure für das Bauwesen GmbH, Darmstadt – im Vorgriff auf das für 2016 geplante Planfeststellungsverfahren – in einer Entscheidungsstudie vier modifizierte Linienführungen entwickelt, die als technisch und verkehrlich machbar bewertet werden. Bei den Linienvarianten werden ebenfalls Tunnelbauwerke erforderlich. Es wurden dabei die dem damaligen Raumordnungsverfahren zu Grunde gelegten Planungsparameter ergänzt und unter Berücksichtigung der geänderten Rahmenbedingungen konkretisiert (u.a. Entwurfsgeschwindigkeiten, Längs- und Querneigungen, Höhenlage, Lage von Bauwerken wie Tunnel und Trogbauwerken). Durch das Gutachten des Ing.-Büros Krebs + Kiefer wird die technische Machbarkeit der vorbezeichneten Lösungen bestätigt. Das Gutachten liegt vor. Durch ein zusätzliches Gutachten des Büros Infrastruktur + Umwelt wird die Umsetzbarkeit der vier modifizierten Linienführungen im Rahmen der Raumordnung und Landesplanung im Geltungsbereich des Bebauungsplans W 46 – Kelley-Barracks/Nathan-Hale-Depot – bestätigt. Die Gutachten liegen vor.

Mit dem Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplans W 46 – Kelley-Barracks / Nathan-Hale-Depot - vom 08.12.2005 wurde das Bebauungsplanverfahren zur Erzielung einer nachhaltigen und geordneten städtebaulichen Entwicklung eingeleitet.

In der Folge wurde eine Rahmenplanung von drei Planungsbüros mit den fachlichen Schwerpunkten Stadtplanung (Federführung), Freiraum- und Landschaftsplanung sowie Verkehrsplanung erstellt und in einem kontinuierlichen Planungsprozess mit den Fachverwaltungen abgestimmt.

Im Verlauf dieses Planungsprozesses wurden durch den Magistrat und / oder die Stadtverordnetenversammlung folgende richtungweisende Beschlüsse gefasst:

- Vorlage 2011/0460: Konversion, Vorbereitende Untersuchungen – Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 15.12.2011
- Vorlage 2012/0147: Bürgerbeteiligung zum Konversionsbereich-West – Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 13.09.2012
- Vorlage 2013/0225: Verkehrsuntersuchung zur Entwicklung der Konversionsgebiete West und der Erschließung Gewerbegebiet Südwest – Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 12.09.2013
- Vorlage 2014/0004: Eckpunktepapier zur Verwertung und Entwicklung der Konversionsflächen West – Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 06.02.2014

- Vorlage 2014/0048: Bebauungsplan W 46.1 - Riedstraße Nord - (Aufstellungsbeschluss) – Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 13.03.2014
- Vorlage 2014/0357: Beschluss des Rahmenplans für die Konversionsflächen West, Bebauungsplan W 46 - Kelley-Barracks / Nathan-Hale-Depot - Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 06.11.2014 und Beschluss der frühzeitigen Beteiligung und Unterrichtung – Magistratsbeschluss vom 24.09.2014

Mit dem Aufstellungsbeschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 13.03.2014 zum Bebauungsplan W 46.1 – Riedstraße Nord – nördliche Teilfläche des Bebauungsplans W 46 – Kelley-Barracks / Nathan-Hale-Depot – wird das Ziel verfolgt, Baurecht für ein Gewerbegebiet zu schaffen, welches zukünftig als Erweiterungsfläche der Döhler GmbH am Standort Darmstadt dient.

Mit der Gewerbefläche im südwestlichen Teilbereich des W 46 bietet sich die Möglichkeit für die Alnatura Produktions- und Handels GmbH im Rahmen ihrer weiteren Expansion ihren Hauptsitz nach Darmstadt zu verlegen. Im Planungsbereich W 46.2 - Kelley-Barracks Südwest - steht der Alnatura Produktions- und Handels GmbH im Zusammenhang mit ihrem Firmenselbstverständnis eine besonders geeignete Lage zur Verfügung. Sie beabsichtigt daher ihre neue Hauptverwaltung sowie einen Alnatura-Supermarkt an der Eschollbrücker Straße zu errichten. Vorgesehen ist außerdem eine Kindertageseinrichtung und im weiteren Ausbau Erweiterungsflächen der Verwaltung sowie ergänzende Nutzungen. Insgesamt soll auf dem Planungsbereich ein „Campus“ mit aufgelockerter Bebauung entstehen, der durch großzügige Freianlagen mit Schulungsgärten, einer Bio-Erlebnisfarm und ähnlichen Angeboten bereichsweise auch der Öffentlichkeit zugänglich sein soll.

Die geplante Entwicklung der Alnatura Produktions- und Handels GmbH und die Inanspruchnahme von Teilen der Konversionsflächen Darmstadt West ist daher aus den Zielen des Rahmenplans (Bebauungsplanes W 46 - Kelley-Barracks / Nathan-Hale-Depot)-entwickelt und fügt sich besonders gut in die Gesamtentwicklung des Bebauungsplanes W 46 ein, für den ebenfalls Gewerbeflächen mit einer campusartigen Struktur vorgesehen sind.

Zur Regelung städtebaulicher Maßnahmen für die weitere Entwicklung des Planungsgebietes wird ein städtebaulicher Vertrag gem. § 11 BauGB zwischen der Alnatura Produktions- und Handels GmbH und der Wissenschaftsstadt Darmstadt, vertreten durch den Magistrat, geschlossen. Gegenstand dieses städtebaulichen Vertrags wird insbesondere die Übernahme der Planungs-, Erschließungs- und Infrastrukturkosten sein.

Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB zum Bebauungsplan W 46 in Form einer öffentlichen Auslegung des Rahmenplans (Plan- und Textteil) erfolgte vom 30.09.2014 bis einschließlich 30.10.2014. Die frühzeitige Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte parallel hierzu schriftlich. Zusätzlich fand während der Auslegung eine Bürgerinformationsveranstaltung am 01.10.2014 statt, in der die Ziele und Zwecke der Planung vorgestellt wurden.

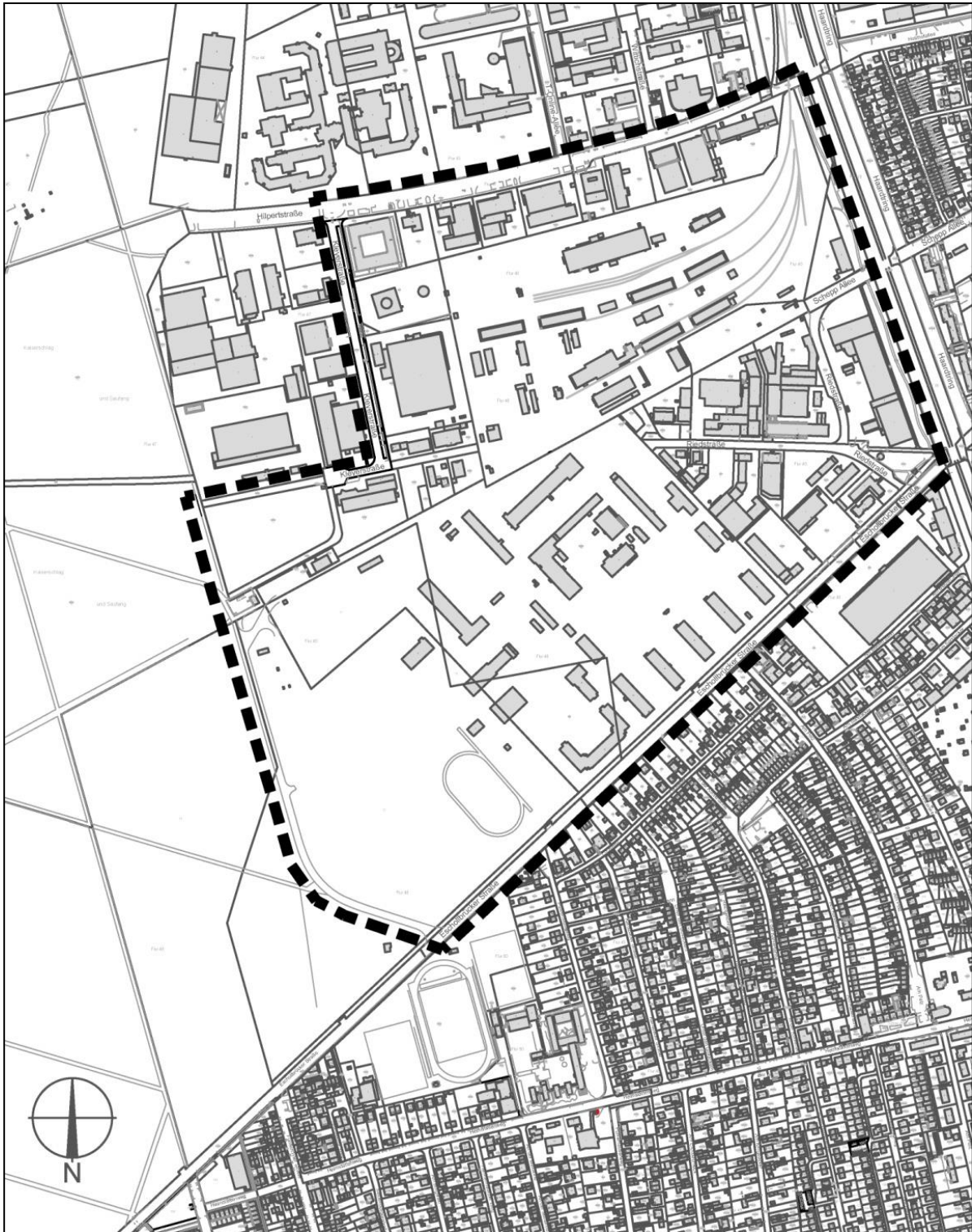
Für die im Parallelverfahren geführte 7. Änderung des Flächennutzungsplans für den Teilbereich 7.1 (Kelley-Barracks/Nathan-Hale-Depot) fand im gleichen Zeitraum die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange statt. Die Flächennutzungsplanänderung Teilbereich 7.1 wird in einer gesonderten Magistratsvorlage parallel zum Bebauungsplanverfahren W 46.2 - Riedstraße Nord - weitergeführt.

### **Zu 1.:**

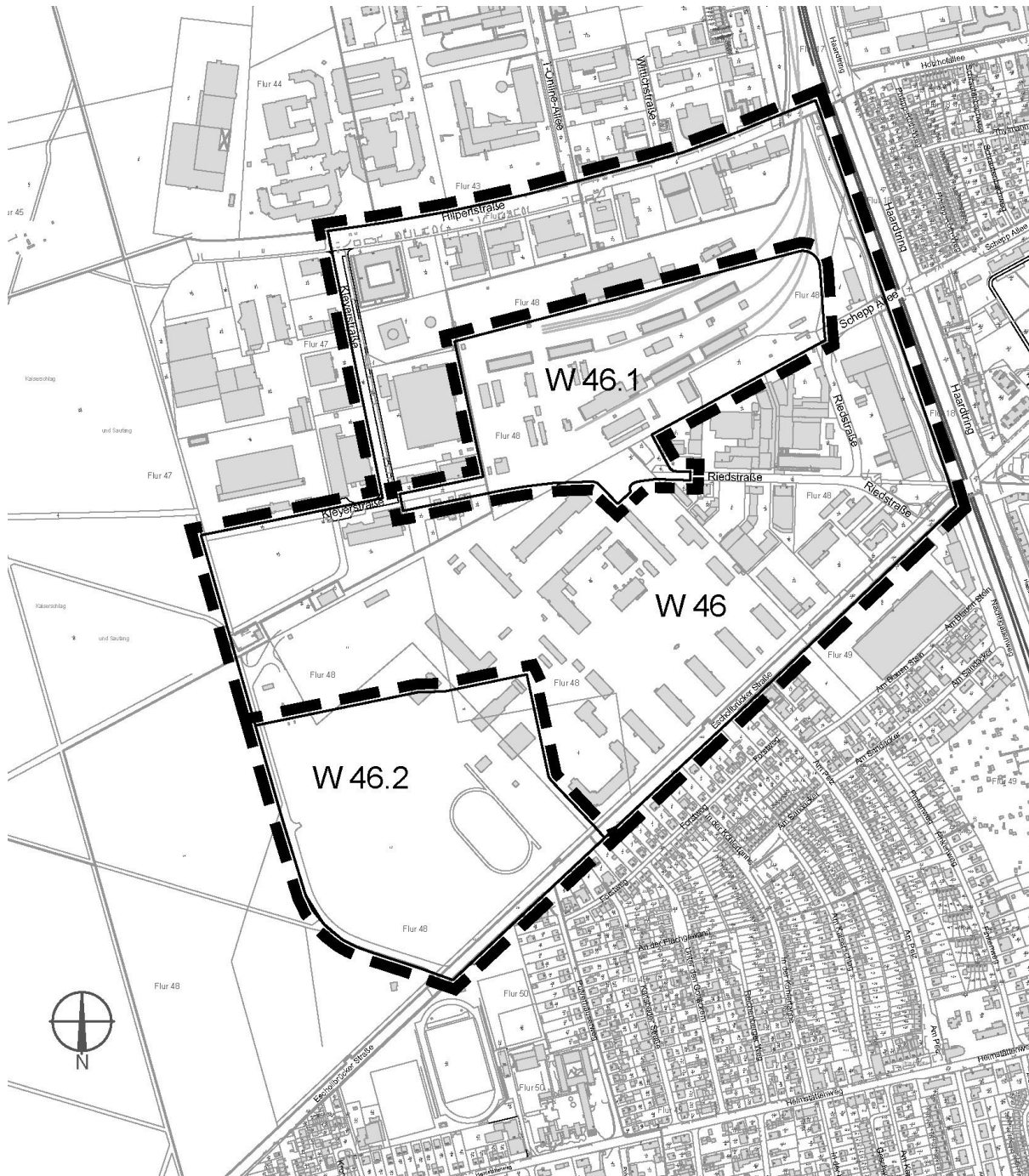
Der Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan W 46 - Kelley-Barracks/Nathan-Hale-Depot - vom 08.12.2005, geändert durch den Beschluss vom 06.11.2014 soll nun erneut geändert werden, um der unterschiedlichen Entwicklung des Gebietes Rechnung zu tragen. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans W 46 soll um zwei Teilbereiche verkleinert werden: den

nördlichen Teilbereich, Bebauungsplan W 46.1 - Riedstraße Nord - und den südwestlichen Teilbereich, Bebauungsplan W 46.2 - Kelley-Barracks Südwest - für das Gebiet im Südwesten der ehemaligen Kelley-Barracks an der Eschollbrücker Straße mit der Bergschneise im Westen, der Planstraße Süd im Norden und dem neuen Fuß- und Radweg im Osten.

Die Zielsetzung der Rahmenplanung Konversionsflächen West (Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 06.11.2014; V.-Nr. 2014/10), die dem Bebauungsplan W 46 – Kelley-Barracks/Nathan-Hale-Depot – zugrunde liegt, bleibt für die Teilbereiche unverändert.



**Abb.1:** Bisheriger Geltungsbereich des Bebauungsplans W 46 – Kelley-Barracks/Nathan-Hale-Depot – lt. Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 06.11.2014 (V.-Nr. 2014/0357) (ohne Maßstab)



**Abb.2:** Neuer Geltungsbereich des Bebauungsplans W 46 - Kelley-Barracks / Nathan-Hale-Depot - und Geltungsbereiche der Bebauungspläne W 46.1 - Riederstraße Nord - und W 46.2 - Kelley-Barracks Südwest-  
(ohne Maßstab)

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans W 46.2 wird begrenzt im Süden durch die Eschollbrücker Straße, im Westen durch die Bergschneise, im Norden durch eine neue Planstraße (Planstraße Süd) die orthogonal zur Kleyerstraße an die Bergschneise geführt wird und im Osten durch den neuen Fuß- und Radweg der auf der vorhandenen 10 Meter breiten Abwasserkanaltrasse an der östlichen Grundstücksgrenze des hier neu zu bildenden Gewerbegrundstücks und im südlichen Abschnitt rechtwinklig auf die Eschollbrücker Straße mündet.

Das Bebauungsplanverfahren W 46.2 - Kelly-Barracks Südwest - wird hiermit weitergeführt.

### **Zu 2.:**

Für den Bebauungsplan W 46.2 - Kelly-Barracks Südwest - erfolgte die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und die Unterrichtung der Behörden und Träger öffentlicher Belange auf Grundlage des Rahmenplans zum Bebauungsplan W 46 - Kelley-Barracks/Nathan-Hale-Depot -. In **Anlage 1** wurden die eingegangenen Stellungnahmen im Rahmen der frühzeitigen Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB zum Rahmenplan des Bebauungsplans W 46 - Kelley-Barracks/Nathan-Hale-Depot - und den Zielen und Zwecken der Planung (Erläuterungsbericht) zusammengefasst.

### **Zu 3.:**

Im Rahmen der frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB zum Rahmenplan des Bebauungsplans W 46 – Kelley-Barracks/Nathan-Hale-Depot – und den Zielen und Zwecken der Planung (Erläuterungsbericht) gingen die in **Anlage 2 (datenschutzrel. Anlage)** zusammengefassten und entsprechend geprüften Stellungnahmen ein.

Bei Anlage 1 und 2 handelt es sich um vorläufige Abwägungstabellen, die in diesem Verfahrensschritt lediglich zur Kenntnisnahme vorgelegt werden, da sie nach der Offenlage fortgeschrieben werden. Erst zum Satzungsbeschluss wird über die Prüfung der eingegangenen Stellungnahmen zur frühzeitigen Beteiligung und zur Offenlage abschließend entschieden.

### **Zu 4. und 5.:**

Der vorliegende Entwurf zum Bebauungsplan W 46.2 – Kelley-Barracks Südwest – (s. Datei; Plan wird zu den Sitzungen aufgehängt/ausgelegt) und die dazugehörige Begründung mit Umweltbericht (**Anlage 3**) wurden erarbeitet. Im Bebauungsplanentwurf W 46.2 wurden gegenüber dem Rahmenplan die Straßenquerschnitte verbreitert, um die Entwässerungsmulden für die Regenwasserversickerung in die öffentlichen Verkehrsflächen zu integrieren und die Fahrbahnradien dem Bedarf des gewerblichen Verkehrs anzupassen. Ebenso wurde der Fußweg von der Planstraße Süd-1 durch das Baugebiet zur Waldfläche und entlang der Waldfläche abgeplant. Gleichwohl wurde stattdessen ein mehrfach geschwungener Zwischenraum für die Flächen zur Umsetzung des Sandrasenkonzeptes planerisch festgesetzt.

Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs W 46.2 – Kelley-Barracks Südwest – und der zugehörigen Begründung mit Umweltbericht gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erfolgt nach vorheriger öffentlicher Bekanntmachung im Darmstädter Echo. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden werden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB parallel zur Offenlage beteiligt.

**Zu 6.:**

Nach dem erfolgten Offenlagebeschluss kann die Offenlage ca. Mitte Januar bis Mitte Februar 2016 erfolgen. Sofern sich im Rahmen der Offenlage ergibt, dass die Planung insoweit geändert werden muss, dass eine erneute Offenlage erfolgen muss, kann die Verwaltung den engen Zeitplan für das Gesamtprojekt nicht einhalten, da nach der Sitzung der Stadtverordnetenversammlung am 12.02.2016 aufgrund der Kommunalwahl und der damit verbundenen Neubildung der Stadtverordnetenversammlung und der Ausschüsse voraussichtlich erst wieder im Juni eine beschlussfähige Sitzung zusammenkommt. Bis dahin könnte ohne den gegebenen Handlungsrahmen das Projekt ggf. nicht weitergeführt werden, wenn eine erneute Offenlage erforderlich wird, die einen Stadtverordnetenbeschluss erfordert. Dieser „Vorratsbeschluss“ soll die Verwaltung zum entsprechenden Handeln ermächtigen. Unter der Voraussetzung, dass sich durch die Änderungen keine erheblichen und/oder nachhaltigen Beeinträchtigungen für die betroffene Öffentlichkeit, die Umwelt oder sonstige Belange ergeben, ist dies eine sinnvolle Möglichkeit, den sehr eng gesteckten Zeitrahmen einhalten zu können. Die Ermächtigung ist zusätzlich an eine Berichtspflicht gekoppelt.

**Die Dezernentin III:**

Cornelia Zuschke  
Stadträtin

**Vorab werden übersandt:**

- 9 Exemplare des Bebauungsplanentwurfs W 46.2 für die Fraktionen der Stadtverordnetenversammlung
- Akten z. Hd. des Berichterstatters

Darmstadt,                      05.11.2015  
61.2 ha                         Nst. 2112