

Magistratsvorlage

Wissenschaftsstadt
Darmstadt



Eingang Magistrats- geschäftsstelle: 20.07.2016	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. 2016/0286 Magistratsbeschluss-Nr.
Produkt-Nr.: Kostenstelle: Kostenträger:		
Investitionsnummer: Sachkonto:		

Betreff: 7. Änderung des Flächennutzungsplans für den Teilbereich 7.1 - Kelley-Barracks / Nathan-Hale-Depot - (Vorlage-Nr. 2016/0183)
Berichterstattung zur Prüfung der Ausweisung eines Mischgebiets zur Ermöglichung von Wohnnutzungen entlang der Eschollbrücker Straße im Rahmen der o.g. Flächennutzungsplanänderung

Vorlage vom: 14.07.2016

Beschlussvorschlag:

Der Bericht zur Prüfung der Ausweisung eines Mischgebiets zur Ermöglichung von Wohnnutzungen entlang der Eschollbrücker Straße im Rahmen der 7. Änderung des Flächennutzungsplans Teilbereich 7.1 - Kelley-Barracks/Nathan-Hale-Depot - wird zur Kenntnis genommen.

Anlagen:

Datenschutzrelevante Anlage: ☐

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

Beschluss des Magistrats vom

Begründung zur Magistratsvorlage vom 14.07.2016

Der Magistrat wurde durch den von der Stadtverordnetenversammlung am 14. Juni 2016 beschlossenen Antrag im Rahmen der erneuten Offenlage der 7. Änderung des Flächennutzungsplans, Teilbereich 7.1 (Kelley-Barracks / Nathan-Hale-Depot) (Vorlage-Nr. 2016/0183) beauftragt zu prüfen, einen Teil der Fläche entlang der Eschollbrücker Straße, insbesondere für den Flächenanteil, der zurzeit mit Mannschaftsgebäuden bebaut ist, als Mischgebiet – MI – (nach § 6 BauNVO) für eine verträglich zu gestaltende gemeinsame Nutzung von Kleingewerbe und Wohnen auszuweisen.

Bereits zur Erarbeitung des Rahmenplans Konversion West wurde als Teil der Vorbereitungen aber auch als Grundlage für später folgende Abwägungsprozesse im Jahr 2012 ein Gutachten in Auftrag gegeben, welches aus volkswirtschaftlicher und demografischer Blickrichtung die mittel- bis langfristigen Entwicklungsperspektiven im Bereich der Wohnungs- und Gewerbeflächenbedarfe in Darmstadt beleuchtet (s. Gutachten Wohnungs- und Gewerbeflächenbedarfsanalyse für die Wissenschaftsstadt Darmstadt, Behrend-Institut Frankfurt am Main, Juli 2012). Eine wesentliche Erkenntnis dieses Gutachtens besteht in einer starken Notwendigkeit zur Mobilisierung von neuen Flächenpotenzialen in Darmstadt. Dies gilt sowohl für gewerbliche Bauflächen als auch für Wohnbauflächen. Grundsätzlich wird dort eingeschätzt, dass der Wirtschaftsstandort Darmstadt von den aktuellen Zukunftstrends eher profitieren könnte und im Vergleich zu anderen deutschen Städten im Standortwettbewerb gestärkt hervorgeht. Das setzt aber voraus, dass auch die Standortbedingungen insgesamt günstig sind. Hierzu zählt insbesondere auch die ausreichende Verfügbarkeit geeigneter Gewerbeflächen, welche für die Zukunftssicherung der Stadt essentiell ist. Die Nicht-Verfügbarkeit von geeigneten Gewerbeflächen darf nicht zum Entwicklungs- und Wachstumshemmnis für die Wissenschaftsstadt Darmstadt werden. Insofern empfehlen die Gutachter aus ihrer fachlichen Sicht die Entwicklung der Kelley-Barracks und des Nathan-Hale-Depots als Gewerbegebiet.

Wie bereits in der Begründung zur 7. Flächennutzungsplanänderung für den Teilbereich 7.1 aufgeführt, gibt die Wissenschaftsstadt Darmstadt in Abwägung mit den divergierenden Nutzungszielen für diesen Bereich einer gewerblichen Nutzung den Vorrang. Dies auch vor dem Hintergrund, dass bei städtebaulichen Planungen auch die Belange der Wirtschaft sowie die Belange der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen zu berücksichtigen sind. Das Plangebiet der Flächennutzungsplanänderung ist durch seine Lage als Teil eines schon bestehenden Gewerbegebietes im besonderen Maße für eine gewerbliche Nutzung geeignet. Mit der gewerblichen Entwicklung dieser Konversionsflächen entsteht im Westen Darmstadts eine zusammenhängende Fläche für gewerbliche Nutzungen, die im Norden von der Robert-Bosch-Straße (Europaviertel) über den Technologiestandort „TZ Rhein-Main“ bis zur Eschollbrücker Straße im Süden führt.

Mit der seit 2012 durch die Wissenschaftsstadt Darmstadt verfolgten Planung der Konversionsflächen Kelley-Barracks und Nathan-Hale-Depot zu Gewerbebezwecken soll auf die allgemein steigende Nachfrage nach Gewerbeflächen in der Stadt angemessen reagiert werden.

Die Ergebnisse des o.g. Gutachtens waren Grundlage für die nachfolgenden Bauleitplanverfahren W 46 - Kelley-Barracks / Nathan-Hale-Depot -, W 46.2 - Kelley-Barracks Südwest - und die Flächennutzungsplanänderung 7.1 (Kelley-Barracks / Nathan-Hale-Depot) sowie den Antrag zur Zulassung einer Abweichung von den Zielen des Regionalplans Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplans 2010 zur Ausweisung von Gewerbeflächen im

Bereich der Kelley-Barracks. Entsprechend war die Planungsgrundlage für die seitens der Stadt verfolgte gewerbliche Entwicklung in allen o.g. Begründungen ausgeführt. In der Begründung zur Flächennutzungsplanänderung 7.1 kann dieses beispielsweise auf der Seite 8 unter „5. Erfordernis der Teilbereichsänderung“ nachgelesen werden.

Anfang 2015 wurde darüber hinaus eine Untersuchung zur Prüfung einer Wohnnutzung entlang der Eschollbrücker Straße von Seiten der Wissenschaftsstadt Darmstadt beauftragt (s. Konversionsflächen West Kelley-Barracks / Nathan-Hale-Depot: Ergänzende Untersuchung „Wohnnutzung“, AG 5 Dipl.-Ingenieur Architekt BDA + Stadtplaner, Darmstadt, Februar 2015). Die Ergebnisse dieser Untersuchung werden auch in der Begründung zur 7. Änderung des Flächennutzungsplans, Teilbereich 7.1 (Kelley-Barracks / Nathan-Hale-Depot) auf Seite 9 erläutert:

Zwar käme im Grundsatz für kleinere Teilbereiche der Konversion-West auch eine Nutzung als Wohngebiet in Frage, eine isolierte Wohnnutzung an diesem Standort wäre jedoch aus Sicht künftiger Bewohnerinnen und Bewohner nicht optimal. In einer ergänzenden Untersuchung wurde die Möglichkeit untersucht, inwieweit eine bereichsweise Anordnung von Wohnnutzungen im Planungsgebiet städtebaulich sinnvoll ist. Ergebnis der Untersuchung ist, dass „in der Gesamtabwägung der unterschiedlichen Ziele der Planung im Konversionsbereich West eine Anordnung von Wohnnutzungen in Teilbereichen gem. geltender gesetzlicher und planerischer Grundlagen zwar möglich erscheint, aber nur eingeschränkt bzw. nicht empfehlenswert ist, da weder die Ziele der bisherigen Planung in angemessenem Umfang gesichert bleiben, noch trotz zusätzlicher Maßnahmen die angestrebte Qualität einer Wohnnutzung in ausreichendem Maß gewährleistet werden kann.“

Die o.g. Untersuchung kommt zum Ergebnis, dass eine bauleitplanerische Ausweisung von Wohnnutzungen wegen der Immissionsbelastungen, die zum einen von der viel befahrenen Eschollbrücker Straße und zum anderen von den nahe gelegenen Gewerbegebieten ausgehen können, ausscheidet. Eine langfristige Wohnnutzung im Hinblick auf gesunde Wohnverhältnisse nicht unproblematische Vorbelastung mit schädlichen Umwelteinwirkungen ist an diesem Standort nicht zu befürworten.

Im Hinblick auf die aktuelle Wohnnutzung der ehemaligen Mannschaftsgebäude entlang der Eschollbrücker Straße für Flüchtlingsunterkünfte wird in der Begründung zur Flächennutzungsplanänderung 7.1 auf Seite 9 - 10 erläutert, dass die Änderung des Baugesetzbuches vom November 2014 die Unterbringung von Flüchtlingen oder Asylbegehrenden in Bestandsgebäuden in Gewerbegebieten ermöglicht. Die ausgestellten Baugenehmigungen sind jedoch nur befristet. Nach Ablauf der Nutzungsgenehmigung der Flüchtlings- bzw. Asylbegehrenden-Unterkünfte wird die Nutzung dieser Gebäude und Flächen für eine Wohnnutzung, ggf. in Form eines Mischgebiets für Wohnen und nicht störendem Gewerbe, in Einbeziehung der dann aktuellen Gegebenheiten und Bedarfe nochmals geprüft werden.

Die Dezernentin III:

Cornelia Zuschke
Stadträtin

Darmstadt, den 14.07.2016
III/61.1.1 il Nst. 2607