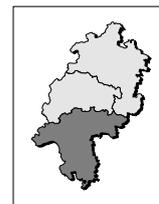


REGIONALVERSAMMLUNG SÜDHESSEN

Regierungspräsidium Darmstadt

- Geschäftsstelle -



Drucksache für die Regionalversammlung Südhessen

Nr.: IX / 49.1
20.11.2017

Az. III 31.1 - 93 b 10/01	Sitzungstag : 8.12.2017 (HPA) 15.12.2017 (RVS)	Tagesordnungspunkt : -3- -2-	Anlagen : -1-
---------------------------	--	------------------------------------	------------------

**Antrag der Wissenschaftsstadt Darmstadt auf Abweichung vom Regionalplan Südhessen/
Regionalen Flächennutzungsplan 2010 (RPS/RegFNP 2010) zur Ausweisung von Misch-
bauflächen im westlichen Stadtgebiet (sog. „Verlegerviertel“)**

Sehr geehrte Damen und Herren,

den folgenden Beschluss empfehle ich Ihnen:

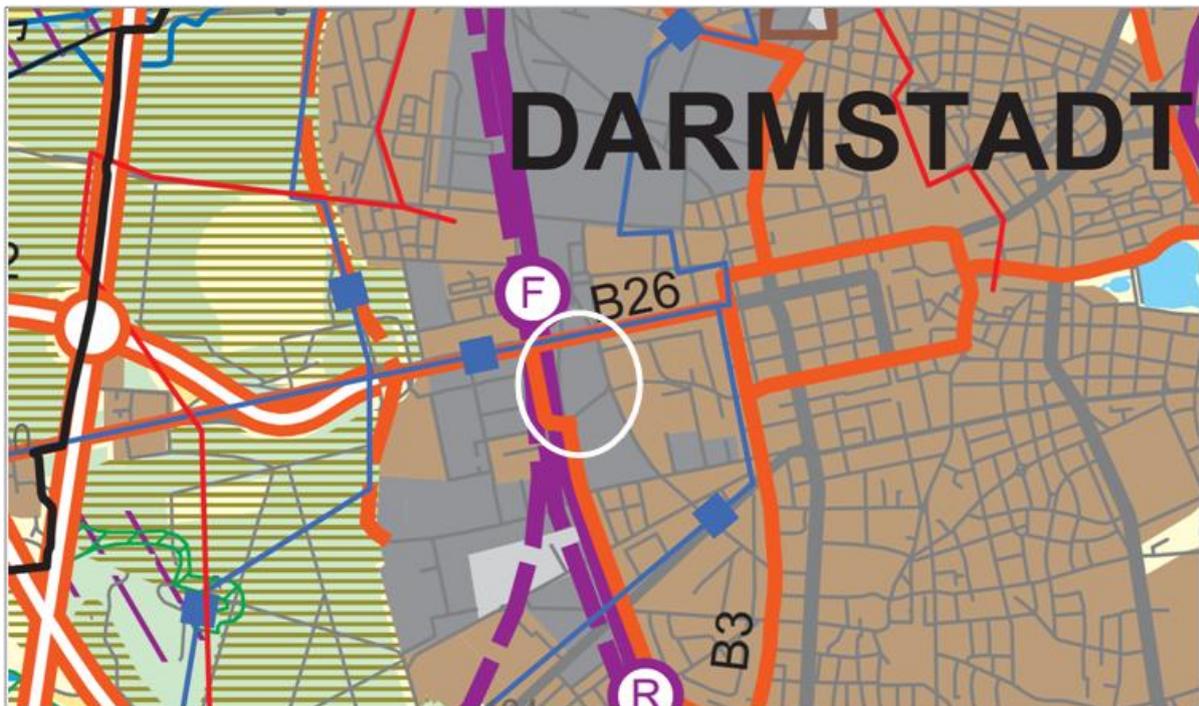
**Dem beabsichtigten Abschluss des Abweichungsverfahrens entsprechend der Vorlage
der Oberen Landesplanungsbehörde wird zugestimmt.**

Mit freundlichen Grüßen

Lindscheid
Regierungspräsidentin

Durchführung des § 8 Hessisches Landesplanungsgesetz (HLPG) sowie des § 6 Raumordnungsgesetz (ROG)

Antrag der Wissenschaftsstadt Darmstadt auf Zulassung einer Abweichung vom Regionalplan Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplan 2010 zur Ausweisung von Wohn- und Mischbauflächen in Teilbereichen des sogenannten Verlegerviertels



Entscheidung

- I. Die Abweichung von folgenden Zielen des Regionalplans Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplans 2010 wird zugelassen:
 1. von Ziel Z3.4.1-3, wonach die bauleitplanerische Ausweisung von Wohn- und Mischbauflächen innerhalb der „Vorranggebiete Siedlung, Bestand und Planung“ stattzufinden hat sowie
 2. von Ziel Z3.4.2-5, wonach in festgelegten „Vorranggebieten Industrie und Gewerbe“ die Industrie- und Gewerbeentwicklung Vorrang vor anderen Raumnutzungsansprüchen hat.
- II. Die Antragstellerin trägt die Kosten des Verfahrens. Die Festsetzung der Höhe der Kosten bleibt einem gesonderten Bescheid vorbehalten.
- III. Die als Anlage beigefügte Kartenskizze ist Bestandteil dieses Bescheides.

Begründung

A. Sachverhalt und Antragsbegründung

Mit Schreiben vom 19. September 2017 hat die Wissenschaftsstadt Darmstadt (Antragstellerin) für die bauleitplanerische Ausweisung von Mischbauflächen im Bereich des sogenannten Verlegerviertels im westlichen Stadtgebiet die Zulassung einer Abweichung von entgegenstehenden Zielen des Regionalplans Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplans 2010 beantragt. Zur Begründung des Antrags hat die Wissenschaftsstadt Darmstadt im Wesentlichen Folgendes vorgetragen:

I. Wohnbauflächenentwicklung, Bevölkerungswachstum und Wohnraumnachfrage

Durch die anhaltend dynamische Bevölkerungs- und Wirtschaftsentwicklung und wegen seiner Metropolfunktion in Europa sei der Ballungsraum Rhein-Main auch künftig einem erheblichen Wachstumsdruck ausgesetzt. In Südhessen stelle die Wissenschaftsstadt Darmstadt einen wichtigen und attraktiven Wohn- und Arbeitsstandort dar. Die ausreichende Verfügbarkeit eines attraktiven und nachfrageorientierten Wohnraumangebotes sei für die Zukunftssicherung des Standortes Darmstadt und für deren regionale Bedeutung essentiell.

Das in Darmstadt verfügbare Flächenpotenzial für die Entwicklung von Wohnungsbau sei jedoch begrenzt. Die Entwicklung von Neubaugebieten zu Wohnbauzwecken im Stadtgebiet sei in weiten Teilen abgeschlossen.

Die aktuelle Situation der Stadtentwicklung in Darmstadt sei dadurch gekennzeichnet, dass aufgrund der raumstrukturellen Gegebenheiten und Restriktionen, die insbesondere durch die vorhandene Verkehrsinfrastruktur, die Lage von Flächen innerhalb des Siedlungsbeschränkungsgebietes des Flughafens Frankfurt Rhein/Main bzw. des Verkehrslandeplatzes Darmstadt-Mühlheim

deplatzes Egelsbach sowie durch die an das Stadtgebiet grenzenden naturschutzfachlich bedeutsamen und wertvollen Grün- und Freiflächen charakterisiert würden, keine räumlichen Entwicklungen im Außenbereich möglich seien. Die baulichen Entwicklungen fänden derzeit ausschließlich innerhalb bestehender Siedlungsflächen statt, was im Übrigen den derzeitigen allgemeinen Planungsprämissen der deutschen Stadt- und Raumplanung entspreche.

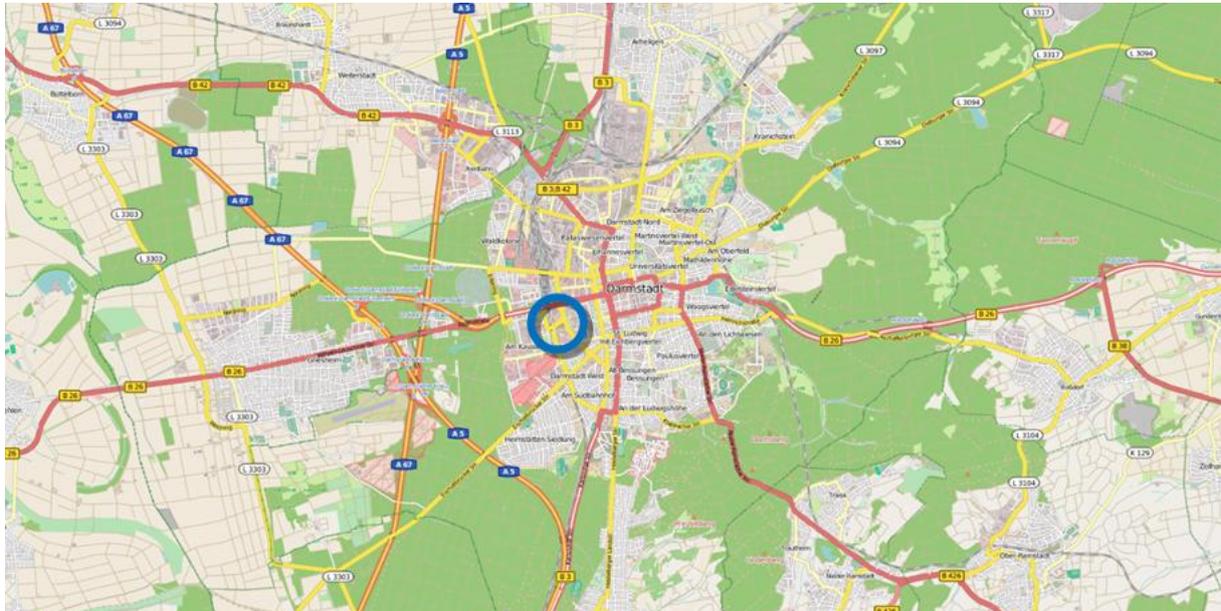


Abbildung 1: Lage der möglichen Flächenpotenziale für Wohnnutzung im Stadtgebiet

Plangraphik (ohne Maßstab): AS+P Albert Speer + Partner GmbH auf Basis von OpenStreetMap, Zugriff am 07.07.2017.

II. Städtebauliche Situation

Die Antragstellerin trägt vor, dass seit 1998 stetig wachsende Einwohnerzahlen und eine steigende Wohnraumnachfrage zu verzeichnen seien, die auch für die kommenden Jahre prognostiziert und die Stadtentwicklung Darmstadts maßgeblich mitbestimmen werde.

Vor diesem Hintergrund intensiviere die Stadt derzeit ihre Planungen im Bereich des Verlegerviertels. Die aktuelle Planung konzentriere sich auf das seit 2015 brach liegende Grundstück der ehemaligen Druckerei „Prinovis“ südlich des Haardttrings und das gegenüberliegende in weiten Teilen ungenutzte Areal mit seinen leerstehenden Gebäuden. Für die Stadt stellten diese Flächen ein bedeutendes Potenzial für die Entwicklung von Wohnbauflächen dar.

Die Areale besäßen wegen ihrer zentralen Lage und der hohen Arbeitsplatzdichte im Westen Darmstadts sowie den überdurchschnittlich guten Erschließungsstrukturen ein besonders hohes Potenzial als Wohnstandort. Mit der Entwicklung der fraglichen Bereiche zu neuen urbanen Wohnstandorten könne die Wissenschaftsstadt Darmstadt im Verlegerviertel zwei geeignete, seit Jahren brach liegende bzw. untergenutzte Flächenareale revitalisieren. Damit könne dem Bevölkerungsanstieg und der daraus resultierenden Wohnraumnachfrage begegnet und der Trend zur Durchmischung von Gewerbe- und Wohnnutzung im Westen Darmstadts in stadtplanerisch angemessener Weise fortgeführt werden.

Der Stadtbezirk befindet sich seit einigen Jahren zunehmend im Wandel. Im ursprünglich überwiegend gewerblich geprägten Gebiet habe die Wohnnutzung sukzessive zugenommen. Das Verlegerviertel sei heute durch Gewerbe-, und Wohnnutzungen als Mischgebiet sowie auf den Flächen der Hochschule Darmstadt als Sondergebiet geprägt. Gewerbliche Nutzungen sollten auch künftig nicht vollständig verdrängt werden; vielmehr solle im Sinne einer Mischnutzung ein verträgliches Nebeneinander von Wohnen und Gewerbe ermöglicht werden. Gemischt genutzte Quartiere im Stadtbereich stünden für eine lebendige und urbane Nutzungsmischung, die besondere Qualitäten für Familien und mobilitätseingeschränkte Menschen darstellten. Räumliche Distanzen zwischen Wohnen, Arbeit, (Nah-)Versorgung, Dienstleistungen, Freizeit- und Bildungsorten würden verringert. Der in den letzten Jahren festgestellte Trend zur konsequenten Durchmischung von Gewerbe- und Wohnnutzungen im Westen Darmstadts solle fortgeführt werden.

Entsprechend werde derzeit für die brach liegenden bzw. untergenutzten Flächenareale am Haardtring und deren Umgebung der Flächennutzungsplan der Stadt, in dem „gewerbliche Bauflächen“ dargestellt seien, geändert. Es würden zwei Änderungsverfahren durchgeführt, und zwar die 10. Änderung des Flächennutzungsplans (Teilbereich 10.1 - Plangebietsgröße: ca. 2,2 ha) und die 13. Änderung des Flächennutzungsplans (Plangebietsgröße: ca. 5,6 ha - siehe Abbildung 1). Es sei vorgesehen, für diesen insgesamt knapp 8 ha großen Bereich zwischen Rheinstraße und Hochschule Darmstadt eine „gemischte Baufläche“ im Flächennutzungsplan darzustellen.

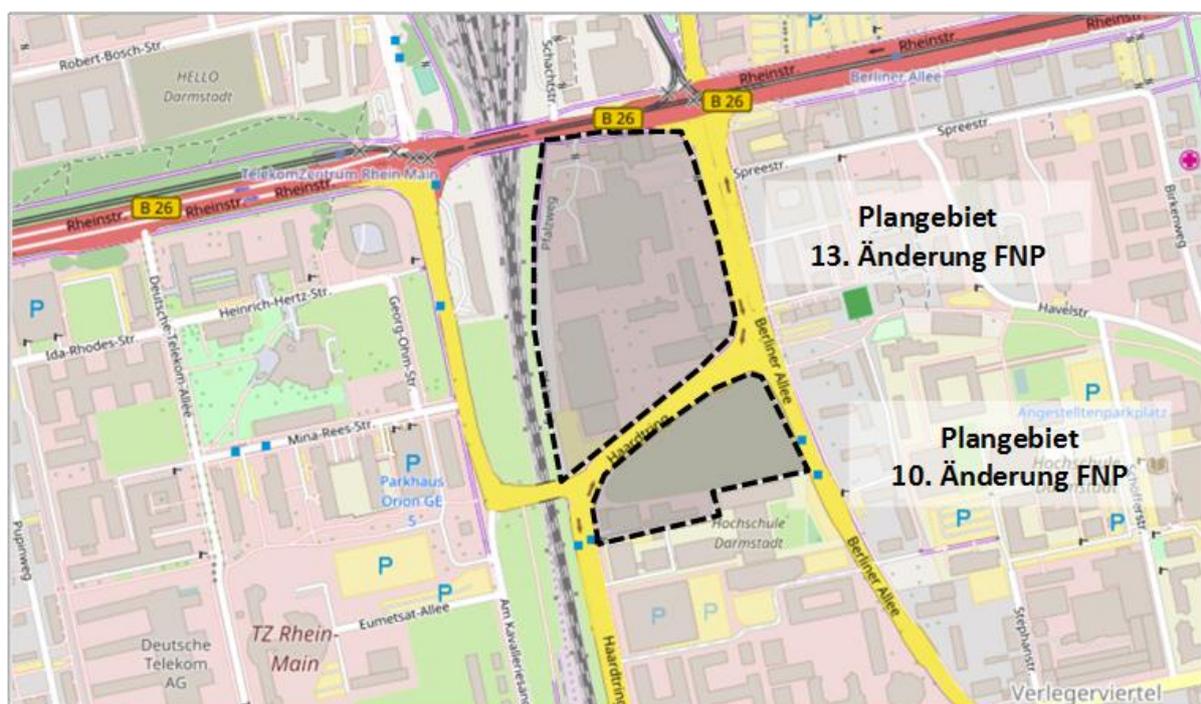


Abbildung 1: Übersichtsplan: Plangebiete FNP-Änderung.

Plangraphik (ohne Maßstab): AS+P Albert Speer + Partner GmbH auf Basis von OpenStreetMap, Zugriff am 07.07.2017.

Der Geltungsbereich zur 10. Änderung des Flächennutzungsplans befindet sich südlich des Haardtrings (Größe: ca. 2,2 ha). Von der Änderung seien die Darstellungen „gewerbliche Baufläche“ und „Sonderbaufläche Fachhochschule“ betroffen (siehe Abbildung 2).



Abbildung 2: Plandarstellung zur 10. FNP-Änderung (Teilbereich 10.1):

-Ausschnitt aus dem bestehenden FNP mit Geltungsbereich (linke Plangraphik)

-Geplante Änderung des FNP mit Geltungsbereich (rechte Plangraphik, aktueller Stand)

Plangraphik (ohne Maßstab): Stadtplanungsamt Darmstadt, Juni 2017

Der Geltungsbereich zur 13. Änderung des Flächennutzungsplans (ca. 5,6 ha) liegt nördlich des Hardtrings bis zur Rheinstraße, westlich begrenzt durch den Pfalzweg, östlich begrenzt durch die Berliner Allee. Auch hier seien „gewerbliche Bauflächen“ dargestellt (siehe Abbildung 3).



Abbildung 3: Plandarstellung zur 13. FNP-Änderung:

-Ausschnitt aus dem bestehenden FNP mit Geltungsbereich (linke Plangraphik)

-Geplante Änderung des FNP mit Geltungsbereich (rechte Plangraphik, aktueller Stand)

Plangraphik (ohne Maßstab): Stadtplanungsamt Darmstadt, Juni 2017

Innerhalb der Änderungsbereiche des Flächennutzungsplans sei die Aufstellung von zwei vorhabenbezogenen Bebauungsplänen - W 60 - Berliner Allee / Haardtring - (im Folgenden: W 60) und W 61 - Nördlicher Haardtring / Berliner Allee - (im Folgenden: W 61) - für die Flächenareale am Haardtring, mit denen schwerpunktmäßig eine Wohnnutzung planungsrechtlich ermöglicht werden soll, geplant (siehe Abbildung 5). Die den Bebauungsplänen zugrundeliegenden privaten Entwicklungskonzepte sähen die Errichtung von insgesamt rund 830 Wohneinheiten vor.

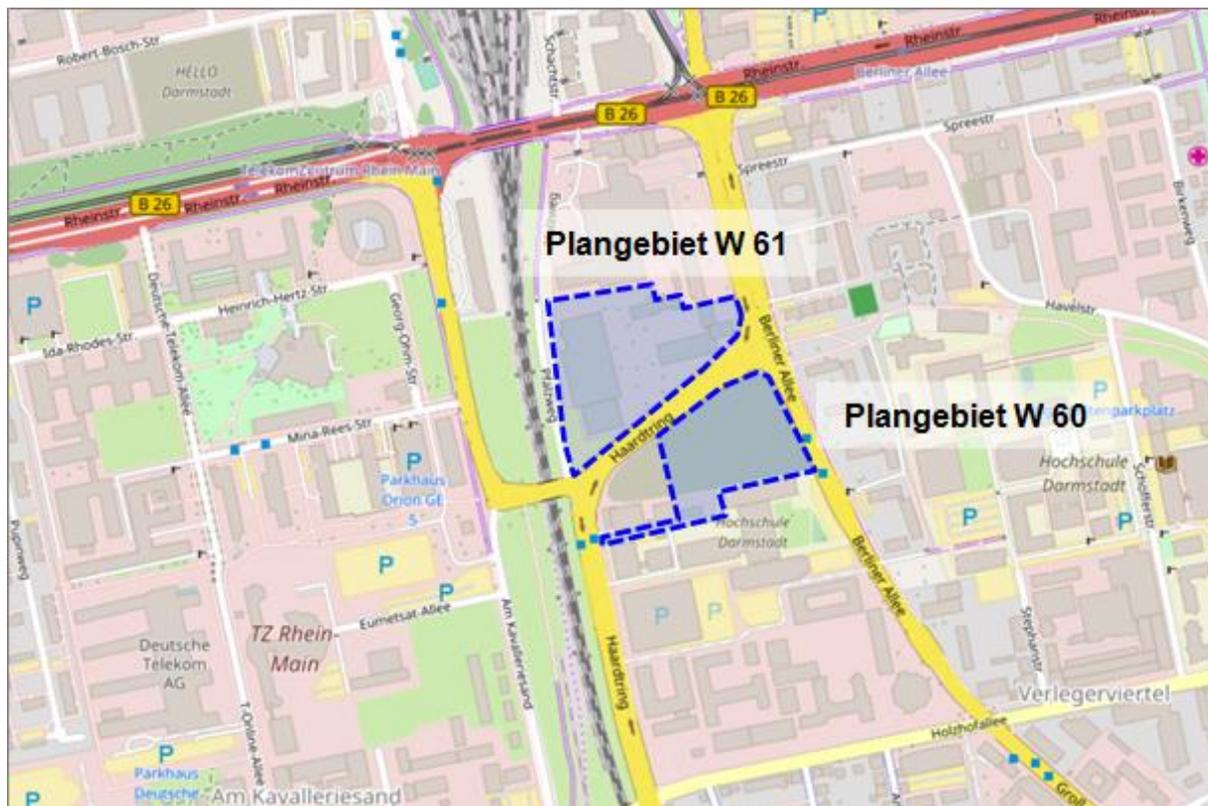


Abbildung 4: Übersichtsplan: Plangebiete der Bebauungspläne W 60 und W 61

Plangraphik (ohne Maßstab): AS+P Albert Speer + Partner GmbH auf Basis von OpenStreetMap, Zugriff am 07.07.2017

Für beide Bebauungspläne - wie auch die Flächennutzungsplanänderungen - sei bereits der Verfahrensschritt der frühzeitigen Beteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt worden. Derzeit werde für beide Plangebiete der jeweilige Offenlage-Entwurf des Bebauungsplans erarbeitet. Das für die Umsetzung der Planung erforderliche Zielabweichungsverfahren werde parallel zu den Aufstellungsverfahren der beiden vorhabenbezogenen Bebauungspläne durchgeführt.

1. Städtebauliche Konzeption des Bebauungsplans W60

Das südlich des Haardtrings und westlich der Berliner Allee gelegene Plangebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplans W 60, bilde ein Eckgrundstück („Prinovis-Grundstück“), das bis 2015 mit einer Druckereihalle und dazugehörigen Bürogebäuden nahezu komplett überbaut gewesen sei. Seitdem liege das Grundstück brach bzw. würde zwischenzeitlich für die zukünftige Entwicklung saniert.

Westlich des Plangebiets des Bebauungsplans W 60 befände sich die private Berufliche Schule „ProGenius“. Das Schulgelände sei zusammen mit dem „Prinovis-Grundstück“ bzw. dem Geltungsbereich des Bebauungsplans W 60 zugleich Teil des Geltungsbereichs für die 10. Änderung des Flächennutzungsplans. Südlich des Plangebiets schließe sich das Areal der Hochschule Darmstadt an, auf dem sich verschiedene Einrichtungen und Fachbereiche befänden.

Mit der Planung W 60 sei beabsichtigt, das „Prinovis-Grundstück“ mit Büro- und vorwiegend Wohnnutzung als „Berliner Carree“ neu zu entwickeln. Die städtebauliche Konzeption sehe vier parallel angeordnete, in Nord-Süd-Richtung langgestreckte, mehrgeschossige Baukörper sowie einen weiteren in West-Ost-Richtung sich erstreckenden Geschossbau vor (siehe Abbildung 6).

Komplettiert werde das Ensemble durch ein weiteres Wohngebäude im Westen des Grundstücks, welches durch einen Verbrauchermarkt im Erdgeschoss ergänzt werde. Aufgrund des Wandels des Verlegerviertels in den letzten Jahren von einem vornehmlich gewerblich geprägten Viertel zu einem zunehmend als Wohnviertel genutzten Stadtteil, werde es als vorteilhaft erachtet, den Bewohnern des Viertels eine fußläufig zu erreichende Nahversorgung zur Verfügung zu stellen.

Mit der Intention des Vorhabenträgers, den geplanten Verbrauchermarkt zum Zwecke der Nahversorgung mit einem zentrenrelevanten Sortiment attraktiv und zukunftsfähig aufzustellen, sei eine Verkaufsflächendimensionierung von rund 1.450 m² in Planung. Eine entsprechende Festsetzung zur maximalen Zulässigkeit einer Verkaufsfläche und zur Sortimentsbeschränkung werde Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans W 60. Es sei geplant, durch eine vertragliche Regelung den bestehenden Supermarkt „Rewe“ in der Eschollbrücker Straße vom Markt zu nehmen.



Abbildung 5: Städtebauliches Konzept für W 60 (Stand: 2017).

Plangraphik (ohne Maßstab): Büro planquadrat, 2017.

2. Städtebauliche Konzeption des Bebauungsplans W61

Im Bereich des konzipierten vorhabenbezogenen Bebauungsplans W 61 solle insbesondere eine Wohnnutzung im Plangebiet etabliert werden. Der ehemalige Büro- und Verwaltungstrakt an der Berliner Allee werde heute durch eine Fortbildungseinrichtung genutzt. Im Westen am Pfalzweg stehe ein eingeschossiges Hallengebäude, welches im Südteil von einem Fitnessstudio genutzt werde und im Nordteil leer stünde. Unmittelbar westlich des Pfalzweges verliefen Bahngleise (Fernverkehrsstrecke zwischen Darmstadt und Mannheim). Nördlich befände sich die Mercedes-Benz Niederlassung Darmstadt.

Im Westen zur Bahnlinie sowie im Norden zum Mercedes-Gelände entstünden siebengeschossige Wohngebäude in geschlossener Zeilenbauweise. Diese würden im Norden durch West-Ost gerichtete Zeilenbauten mit fünf Geschossen zuzüglich eines Staffelgeschosses ergänzt (siehe Abbildung 7).

Die gewerblich genutzten Bestandsgebäude im Osten an der Berliner Allee blieben erhalten und würden durch einen Neubau mit fünf Geschossen ergänzt (nicht-störende gewerbliche Nutzung). So würden klare städtebauliche Raumkanten gesetzt und der Straßenraum der Berliner Allee würde städtebaulich gefasst. Hier entstünde ein öffentlich zugänglicher Freiraum, der im Zusammenhang mit der Gewerbeansiedlung nutzbar sei. Das Vorhabengebiet werde damit zum einen zu den emittierenden Nachbarnutzungen abgegrenzt und zum anderen öffne es sich in Richtung Süden zum Haardtring und dem südlich geplanten „Berliner Carree“. Das innere Plangebiet werde mit sieben Punkthäusern in offener Bauweise und mit versetzter Anordnung bebaut (Wohnnutzung). Vor möglicher Lärmbeeinträchtigung seitens der benachbarten Hochschule werde die Wohnbebauung durch eine verglaste Lärmschutzwand zwischen den einzelnen Zeilengebäuden geschützt.



Abbildung 6: Städtebauliches Konzept für W 61 (Stand: November 2016).

Plangraphik (ohne Maßstab): BLFP Frielinghaus Architekten GmbH, November 2016.

III. Planung im Abgleich mit den Vorgaben des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans

Die Karte des Regionalplans Südhessen (siehe Abbildung 7) treffe für den Bereich der Plangeltungsbereiche der 10. und 13. Änderung des Flächennutzungsplans und der davon umfassten Plangebiete des Bebauungsplans W 60 - Berliner Allee / Haardtring - sowie des Bebauungsplans W 61 - Nördlicher Haardtring / Berliner Allee - Festsetzungen als „Vorranggebiet Industrie und Gewerbe (Bestand)“.

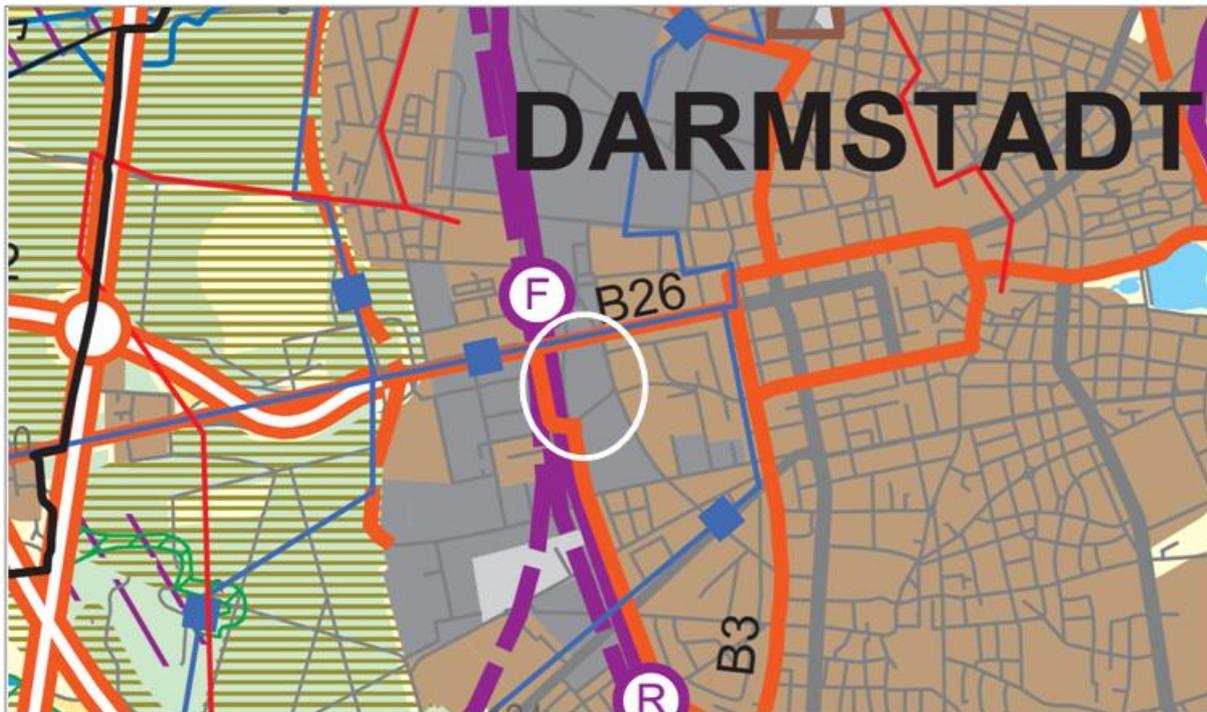


Abbildung 7: Auszug Regionalplan Südhessen Westteil Stadt Darmstadt (Übersicht).

Plangraphik (ohne Maßstab): Regierungspräsidium Darmstadt / AS+P Albert Speer + Partner GmbH, Juli 2017.

Im Hinblick auf die Ziele und Zwecke der Planung, nämlich im Bereich der beiden Plangebiete W 60 und W 61 eine gemischte Nutzung mit überwiegender Wohnbebauung zu entwickeln, sei die Planung nicht an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung angepasst.

Zum einen habe die bauleitplanerische Ausweisung von Wohn-, gemischten Bauflächen und Sonderbauflächen sowie dazugehörigen kleineren gewerblichen Bauflächen innerhalb der in der Karte festgelegten „Vorranggebiete Siedlung, Bestand und Planung“ stattzufinden (Z3.4.1-3), zum anderen habe in den festgelegten „Vorranggebieten Industrie und Gewerbe“ die Industrie- und Gewerbeentwicklung Vorrang gegenüber anderen Raumnutzungsansprüchen (Z3.4.2-5). Zur Umsetzung der kommunalen Planung sei daher die Zulassung einer Abweichung von diesen entgegenstehenden Zielvorgaben erforderlich.

IV. Übereinstimmung mit sonstigen Erfordernissen der Raumordnung

1. Siedlungsentwicklung als Innenentwicklung

Im Übrigen sei die Planung an die landesplanerischen Vorgaben angepasst. So entspreche die Planung insbesondere der landesplanerischen Zielsetzung einer Nachverdichtung bzw. Innenentwicklung im Vorrang vor einer Außenentwicklung, da es mit der Entwicklung von Brachen bzw. untergenutzten Grundstücken wie den beiden Plangebieten W 60 und W 61 keiner Inanspruchnahme bislang unbebauter Flächen bedürfe. Die Planung folge dem Gebot des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden nach § 1a BauGB.

Im Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 fänden sich für das Stadtgebiet Darmstadt keine „Vorranggebiete Siedlung, Planung“. Der künftige Wohnbauflächenbedarf, der sich gemäß regionalplanerischer Festlegung auf maximal 160 ha belaufe (siehe Tabelle 1 zu Ziel Z3.4.1-4), müsse demzufolge innerhalb der „Vorranggebiete Siedlung, Bestand“ gedeckt werden. Die Wohnbauflächen, die zwischen 2002 und 2020 entwickelt würden, beliefen sich auf knapp 80 ha Wohnbauflächen in Darmstadt, was gerade der Hälfte des regionalplanerisch vorgegebenen Potenzials in Höhe von 160 ha entspreche.

2. Gewerbeflächenentwicklung

Neben der Schaffung von Wohnraum habe selbstverständlich auch die künftige Gewerbeflächenentwicklung Bedeutung für die Wissenschaftsstadt Darmstadt. Ziel der Stadt sei es auch, den attraktiven Gewerbestandort Darmstadt in Südhessen zu stärken, weiterzuentwickeln und zukunftsfähig zu gestalten, zumal dem Gewerbeimmobilienmarkt ein starkes Wachstum zu attestieren sei.

Mit der kommunalen Planungsabsicht einer Mischnutzung mit überwiegendem Wohnanteil im Bereich der Plangebiete W 60 und W 61 und den damit in Verbindung stehenden geplanten (10. und 13.) Änderungen des Flächennutzungsplans werde nun allerdings die im Regionalplan Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplan 2010 festgelegte Gesamtfläche der „Vorranggebiete Industrie und Gewerbe, Bestand und Planung“ um knapp 8 ha reduziert. Damit verbinde sich automatisch auch eine Verkleinerung der potentiellen Fläche, die zur Deckung und Unterbringung des im Regionalplan festgelegten maximalen Gewerbeflächenbedarfs in Frage komme (Ziel Z3.4.2-7). Diese belaufe sich gemäß Tabelle 3 zu Ziel Z3.4.2-7 auf maximal 79 ha.

Da geplant sei, im Rahmen der Änderung des Flächennutzungsplans eine Nutzungsmischung in dem Bereich zwischen Hochschule Darmstadt und Rheinstraße zu schaffen und daher eine „gemischte Baufläche“ im Flächennutzungsplan dargestellt werden solle, werde für diesen knapp 8 ha großen Gesamtbereich nicht ausschließlich eine Wohnnutzung entwickelt. Auch gewerbliche Nutzungen würden hier einen Anteil der Nutzungsmischung stellen. Insofern würden durch den Antrag auf Zielabweichung den „Vorranggebiete Industrie und Gewerbe, Bestand und Planung“ nicht komplett 8 ha entzogen; bei einer optimalen 50-prozentigen Verteilung von Wohnen und Gewerbe würde der Abzug lediglich rund 4 ha betragen.

Die künftige gewerbliche Entwicklung der Wissenschaftsstadt Darmstadt sei – angesichts des geringen Umfangs des Flächenentzugs – dennoch nicht gefährdet, da im Stadtgebiet eine Reihe von gewerblichen Flächenpotenzialen existierten.

Auf den Konversionsflächen Kelley-Barracks, Nathan-Hale-Depot und Griesheim Airfield stünden derzeit insgesamt noch gut 19 ha Flächen für eine neue gewerbliche Entwicklung zur Verfügung. Darüber hinaus bestünde auf Basis einer vom Behrend-Institut Frankfurt am Main 2012 erarbeiteten Wohnungs- und Gewerbeflächenbedarfsanalyse ein weiteres, nicht zusammenhängendes, un- bzw. untergenutztes gewerbliches Flächenpotential von rund 80 ha im Stadtgebiet.

Es könne davon ausgegangen werden, dass diese Größenordnung auch heute noch zutreffend sei. Zusammen mit den Konversionsflächen beliefen sich die gewerblichen Flächenreserven von Darmstadt somit auf insgesamt rund 100 ha.

3. Dichtewerte

Gemäß Ziel Z3.4.1-9 gelten für verschiedene Siedlungstypen Vorgaben hinsichtlich der Wohndichte, die im Rahmen der Bauleitplanung einzuhalten seien. Bezogen auf das Brutto-wohnbauland seien Wohneinheiten je Hektar, in der Regel als Mindest- und Höchstgrenze, angegeben. Die unteren Werte dürften unter Einhaltung bestimmter Bedingungen ausnahmsweise unterschritten werden, für die oberen Werte seien keine Ausnahmen vorgesehen. Für den Großstadtbereich gelte eine Mindestdichte von 60 Wohneinheiten je ha Bruttowohnbauland. Die Plangebiete lägen innerhalb des Stadtgebietes von Darmstadt und seien somit dem Großstadtbereich zuzuordnen, d.h. die städtebaulichen Planungen unterlägen der Mindestvorgabe von 60 WE/ha.

Das städtebauliche Konzept, welches dem Bebauungsplan W 60 zugrunde liege, sehe die Errichtung von insgesamt 170 Wohneinheiten vor. Das in Bezug zu diesen Wohneinheiten zu setzende Bruttowohnbauland könne mit dem Umgriff des Geltungsbereiches gleichgesetzt werden und betrage demnach ca. 1,5 ha. Daraus lasse sich eine Wohndichte von ca. 113 WE/ha errechnen.

Bei den Planungen im Bereich des Geltungsbereichs des Bebauungsplans W 61 werde davon ausgegangen, dass rund 660 Wohneinheiten errichtet werden könnten. Auch hier sei das Bruttowohnbauland identisch mit der Größe des Geltungsbereichs, also ca. 2,4 ha. Die Wohndichte hier betrage somit 277 WE/ha, wobei bei diesem errechneten hohen Wert zu berücksichtigen sei, dass rund die Hälfte der Wohneinheiten in Form von Mikro-Appartements vorgesehen sei. Die Mindestvorgaben seien daher eingehalten, zumal die Dichtevorgaben ohnehin nur bei der Erschließung neuer Wohnbauflächen in bislang unbebauten Räumen Geltung beanspruchten.

Auch eine überschlägige Berechnung der Wohnungsdichte in Bezug zu den Flächen der Geltungsbereiche, die den Änderungsverfahren des Flächennutzungsplans zugrunde lägen (insgesamt ca. 7,8 ha), zeige, dass die regionalplanerische Zielvorgabe eingehalten würde: Ausgehend von einer annähernd gleichen Nutzungsverteilung von Wohnen und Gewerbe in diesem Gebiet, einer Gleichsetzung von Geltungsbereichsgröße und Bruttowohnbauland und der Realisierung von insgesamt rund 830 Wohneinheiten (gemäß der

Konzepte für die Bebauungspläne W 60 und W 61) berechne sich die Wohndichte auf 106 WE/ha; dieses Ergebnis liege ebenfalls deutlich über der Mindestvorgabe von 60 WE/ha.

4. Planung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben - Ziel Z3.4.3-2, Ziel Z3.4.3-3

Gemäß Ziel Z3.4.3-2 sei die Ausweisung, Errichtung oder Erweiterung von großflächigen Einzelhandelsvorhaben grundsätzlich nur in den Ober- und Mittelzentren zulässig. Da die Wissenschaftsstadt Darmstadt im Regionalplan als Oberzentrum ausgewiesen sei (Ziel Z3.2.1-4), stelle sich die Planung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes zur örtlichen Nahversorgung im Geltungsbereich des Bebauungsplans W 60 gegenüber dem Ziel Z3.4.3-2 als unkritisch dar. Grundsatz G3.2.1-2 besage, dass die Oberzentren unter anderem vorrangige Standorte für großflächige Einzelhandelsvorhaben sein sollen.

Auch der weiteren Zielvorgabe, dass großflächige Einzelhandelsvorhaben eine enge räumliche und funktionale Verbindung zu bestehenden Siedlungsgebieten aufweisen bzw. in diese integriert werden müssten, werde durch die kommunale Planung entsprochen: Der künftige Standort des Einzelhandelsbetriebs im Plangebiet W 60 befinde sich bereits heute in einer städtebaulich integrierten Lage, die durch die Planung von Wohnnutzungen im Rahmen der Bebauungspläne W 60 und W 61 nochmals verstärkt werde. Sowohl die fußläufige Erreichbarkeit des künftigen Verbrauchermarktes als auch das funktionale Versorgungsgebiet erstreckten sich auf ein Gebiet mit zusammenhängend bebauten Strukturen innerhalb des Siedlungsgebietes von Darmstadt.

Ein weiterer Inhalt von Ziel Z3.4.3-2 betreffe die Vermeidung von schädlichen Auswirkungen, die mit Einzelhandelsvorhaben verbunden sein könnten: Von großflächigen Einzelhandelsvorhaben dürften nach Art, Lage und Größe keine schädlichen Auswirkungen auf die Funktionsfähigkeit von integrierten Geschäftszentren (zentralen Versorgungsbereichen) in der Gemeinde und in anderen Gemeinden sowie auf die verbrauchernahe Versorgung in der Gemeinde zu erwarten sein.

Im Rahmen des Nahversorgungskonzepts für die Wissenschaftsstadt Darmstadt sei die Ansiedlung eines Verbrauchermarkts mit einer Verkaufsfläche von 1.450 m² im Westen Darmstadts untersucht worden. Die Untersuchung komme zu dem Ergebnis, dass das Vorhaben kompatibel mit den im Nahversorgungskonzept für die Stadt Darmstadt formulierten Zielsetzungen und dem daraus abgeleiteten Steuerungsgrundsatz sei.

Neben der Begrenzung der maximalen Verkaufsflächenzahl durch eine entsprechende Festsetzungsregelung im Bebauungsplan werde durch bauplanungsrechtliche Festsetzung das Warensortiment des geplanten Verbrauchermarkts dahingehend beschränkt, dass nur nahversorgungsrelevante Sortimente gemäß der Darmstädter Sortimentsliste zugelassen würden.

Zwar widerspreche nach Ziel Z3.4.3-3 in den „Vorranggebieten Industrie und Gewerbe“ (Bestand und Planung) auch die Ansiedlung von nicht großflächigen zentrenrelevanten Einzelhandelsbetrieben den Zielen der Raumordnung, d.h. in diesen Gebieten seien, unabhängig von der Größe der Verkaufsfläche, sämtliche Einzelhandelsbetriebe, die ein

zentrenrelevantes Warensortiment anbieten, nicht möglich („Ausschluss jedweden zentrenrelevanten Einzelhandels“).

Aufgrund der Planungsziele, die mit den Bebauungsplänen W 60 und W 61 verfolgt würden, nämlich im Bereich der beiden Plangebiete W 60 und W 61 eine gemischte Nutzung mit überwiegender Wohnbebauung zu entwickeln, werde vorliegend jedoch die Abweichung von der Gebietskategorie „Vorranggebiet Industrie und Gewerbe“ beantragt, d.h. bei der in Vorbereitung befindlichen Fortschreibung des Regionalplans Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplans würde dieser Bereich künftig als „Vorranggebiet Siedlung“ festgelegt werden. In einem - künftig derart festzulegenden - „Vorranggebiet Siedlung“ wäre der mit der geplanten Mischbaunutzung konzipierte großflächige Einzelhandelsbetrieb zur Nahversorgung (mit ca. 1.450 qm Verkaufsfläche) zulässig.

B. Beteiligungsverfahren, Anregungen und Bedenken

Im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der Gebietskörperschaften wurden folgende Anregungen und Bedenken vorgebracht:

I. Regierungspräsidium Darmstadt

1. Dezernat III 31.1 - Regionalplanung, Geschäftsstelle der Regionalversammlung

Seitens des Dezernats III 31.1 wird festgestellt, dass Zielsetzung des Zielabweichungsverfahrens die planungsrechtliche Ermöglichung einer Wohnnutzung für Bereiche sei, die im Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 als „Vorranggebiete für Industrie und Gewerbe“ festgelegt seien. Westlich der Plangebiete seien im Regionalplan Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplan 2010 eine „Fernverkehrsstrecke Bestand“ sowie eine „Fernverkehrsstrecke Planung“ als Ziele der Regionalplanung festgelegt. Die Main-Neckar-Bahn sei Teil der im Bereich Darmstadt auf gleicher Route verlaufenden beiden europäischen Güterverkehrskorridore Rhein - Alpen zwischen Rotterdam und Genua sowie Rhein - Donau zwischen Straßburg und Wels. Ausbaumaßnahmen entlang der beiden europäischen Güterverkehrskorridore ermöglichten künftig eine starke Kapazitätsausweitung des Schienengüterverkehrs. Die hohe Zugbelastung führe heute und auch künftig zu stark erhöhtem Schienenverkehrslärm.

Laut den Antragsunterlagen zum Zielabweichungsverfahren, Kapitel 5.5.2 - „Schallschutz“ - solle im Rahmen der Bauleitplanung eine fachgutachterliche Betrachtung von schallschutzrelevanten Aspekten erfolgen. Hierbei müsse aus Sicht der Regionalplanung, Bereich Verkehr, der auf die Plangebiete heute und künftig einwirkende Schienenverkehrslärm bewertet werden.

Es wird darum gebeten, die Zunahme des Schienengüterverkehrs und seine Auswirkungen zu berücksichtigen und in die Abwägung der Planung einzustellen. Nach dem Entwurf der 3. Änderung des Landesentwicklungsplans Hessen solle nach dem Grundsatz 3.3-2(G) entlang von vorhandenen lärmbelasteten Haupteisenbahnstrecken vorsorglich die Planung von Siedlungsgebieten unterbleiben. Anderenfalls seien Maßnahmen vorrangig des aktiven, aber auch bei Bedarf des passiven Lärmschutzes zu ergreifen.

Im Sinne des Grundsatzes 3.3-2(G) des Entwurfs der 3. Änderung des Landesentwicklungsplans Hessen 2000 solle bereits auf der Ebene dieses Zielabweichungsverfahrens eine Abwägung herbeigeführt werden, ob an der lärmbelasteten Main-Neckar-Bahn bei den in Rede stehenden Planbereichen vorsorglich die Planung von Siedlungsgebieten mit überwiegender Wohnnutzung unterbleiben und damit auch in einem künftigen Regionalplan an der bestehenden Zielfestlegung „Vorranggebiet für Industrie und Gewerbe“ festgehalten werden solle.

2. Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Darmstadt

a) Abwasser, anlagenbezogener Gewässerschutz

Aufgrund der vorgelegten Unterlagen müsse zum jetzigen Zeitpunkt die Abwasserbeseitigung als nicht gesichert angesehen werden. In den Erläuterungen zu der Bauleitplanung seien keinerlei Aussagen über den Anfall und die Entsorgung der anfallenden Abwässer gemacht worden.

b) Bodenschutz

(1) Nachsorgender Bodenschutz

Gemäß § 1 Abs. 6 Satz 2 Nr. 1 und Nr. 7 BauGB seien bei der Aufstellung von Bauleitplänen insbesondere die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung sowie die Belange des Bodens zu berücksichtigen. Bei der Aufstellung dürfe das Problem von Bodenbelastungen nicht ausgeklammert werden. Es gelte bei der Beurteilung von Belastungen das bauleitplanerische Vorsorgeprinzip und nicht die Schwelle der Gefahrenabwehr. Der Träger der Bauleitplanung erzeuge ein Vertrauen darauf, dass die ausgewiesene Nutzung ohne Gefahr realisierbar sei. Gehe die Wissenschaftsstadt Darmstadt Anhaltspunkten für Bodenbelastungen nicht nach, hätten Eigentümer, Bauwillige und andere Betroffene ggf. Anspruch auf Schadensersatz.

In der vom Hessischen Ministerium für Umwelt, Energie, Landwirtschaft und Verbraucherschutz herausgegebenen Arbeitshilfe „Bodenschutz in der Bauleitplanung“ (Februar 2011) sei als Datenquelle für Recherchen zum Thema Bodenschutz die Altflächendatei ALTIS des Hessischen Landesamtes für Naturschutz, Umwelt und Geologie angegeben.

Nach erfolgter Abfrage der Altflächendatei sei festzustellen, dass sich für das Plangebiet zwei Einträge ergäben. Darunter befänden sich Betriebe, die gemäß Handbuch Altlasten, Band 2, Teil 4 des HNLUG mit einem hohen bzw. sehr hohen Gefährdungspotential für die Umwelt bewertet würden.

Im Zuge des Bauleitplanverfahrens seien zur Abwägung einer möglichen Gefahr bei der Nutzung der Standorte mit hohem bzw. sehr hohem Gefährdungspotential Einzelfallrecherchen bzw. ggf. anschließende orientierende Untersuchungen gemäß der Handbücher Altlasten Band 3, Teil 1, bzw. Band 3, Teil 2 des HNLUG durchzuführen. Die Einzelfallbewertung habe gemäß der Handbücher Altlasten, Band 5, Teil 1 zu erfolgen. Hierzu sei ein Fachgutachter in Altlastenfragen zu beauftragen. Das Ergebnis der Untersuchungen sei

dem Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Darmstadt, Dezernat IV/Da 41.5; Bodenschutz, vorzulegen.

Erst nach Auswertung der Einzelfallbewertung könne darüber entschieden werden, ob ein weiterer Untersuchungsbedarf bestehe und eine orientierende Untersuchung erforderlich werde oder das Bauleitplanverfahren weiter fortgeführt werden könne.

(2) Vorsorgender Bodenschutz

Die Aufstellung der Bebauungspläne folge dem Gebot des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden, indem Flächen innerhalb des durch Bebauung im Innenbereich entstandenen Ortsgefüges für eine neu geordnete Nutzung mobilisiert würden (Nachverdichtung). Hiermit werde ein Beitrag zur Reduktion weiteren Flächenverbrauchs im Außenbereich geleistet. Daher würden die Bebauungspläne unter Gesichtspunkten des vorsorgenden Bodenschutzes ausdrücklich begrüßt.

II. Industrie- und Handelskammer (IHK) Darmstadt

Die Industrie- und Handelskammer Darmstadt hält fest, dass es sich bei dem Plangebiet um knapp 8 ha gewerblicher Vorrangfläche handele, welche derzeit teilweise brach läge. Das Plangebiet liege im sogenannten „Verlegerviertel“ am westlichen Stadteingang von Darmstadt und befinde sich seit geraumer Zeit im Umbruch vom immissionsarmen Industriestandort zu einem Urbanen Gebiet mit funktionsgemischter Nutzung.

Die Wissenschaftsstadt Darmstadt beabsichtige durch die beiden Bebauungspläne W 60 - Berliner Allee / Haardtring - und W 61 - Nördlicher Haardtring - Berliner Allee - diese Entwicklung fortzuführen. Geplant seien neben ca. 830 Wohneinheiten, ein Lebensmittelvollversorger sowie ein unspezifizierter, jedoch deutlich geringerer Anteil an gewerblicher Nutzung.

Wie in vorangegangenen Stellungnahmen zu den Bebauungsplänen (W 60/W 61) aufgeführt, hält die IHK diesen Standort für eine gewerbliche Nutzung prädestiniert und von Bedeutung für die wirtschaftliche Entwicklung von Darmstadt. Leider sei dem Abweichungsantrag nicht zu entnehmen, welche Auswirkungen der Verlust der Vorrangflächen Gewerbe- und Industrie auf den Standort Darmstadt haben werde. Folgende Untersuchungen würden dem Abweichungsantrag fehlen:

- Wie viel Zuwachsfläche benötigt Darmstadt in den kommenden 10 bis 15 Jahren an Gewerbe- und Industriefläche?
- Wo in Darmstadt stehen zur kurzfristigen Nutzung gewerbliche Flächen OHNE bestehende Restriktionen (Seveso II + III) tatsächlich zur Verfügung?
- Qualitative Betrachtung des Plangebietes als Gewerbestandort

Die Industrie- und Handelskammer Darmstadt weist darauf hin, dass die Konversionsflächen Kelley-Barracks und Nathan Hale Depot zur Deckung des Gewerbeflächenbedarfs nicht ausreichen würden und eine Vielzahl innerstädtische Gewerbeflächen entweder nicht mehr den technischen und infrastrukturellen Standards entsprächen oder aber durch baurechtliche Restriktionen nicht einschränkungslos zur Verfügung stünden.

Ohne dieses Mindestmaß an Untersuchungen sei es nach Meinung der Industrie- und Handelskammer nicht darzulegen, ob der Verlust dieser Gewerbeflächen kommunal- und regionalbedeutsame Auswirkungen haben werde. Die Industrie- und Handelskammer Darmstadt gibt zu bedenken, dass die zur Diskussion stehenden Flächen für Gewerbe eine hohe Attraktivität hätten. Die Vorteile seien:

- Lage am Stadteingang
- schnelle Wege zu den Autobahnen, Bahnhof und ÖPNV
- geringer Kostenfaktor Liefer- und Kundenverkehr
- Festlegung als Vorrangfläche Gewerbe- und Industrie
- Wohnnutzung habe (noch) den notwendigem Abstand

Der Aussage, dass es sich zukünftig um eine gemischte Nutzung von Wohnen und Gewerbe handeln solle, hält die Industrie- und Handelskammer die Widersprüchlichkeit der Planungsunterlagen entgegen. Eine genaue Gewerbeflächen-Quadratmeterangabe sei beiden Bebauungsplanunterlagen nicht zu entnehmen.

Vielmehr werde explizit darauf hingewiesen, dass es voraussichtlich 60 % Wohnen und 40 % Gewerbe im Plangebiet des W 60 geben werde. Dem Bebauungsplan W 61 sei noch nicht einmal das zu entnehmen.

Zudem werde beim Vorhaben W 61 auf emittierende Gewerbe hingewiesen - jedoch viel zu ungenau, um hier eine Verträglichkeit beider Nutzungen erkennen zu können (Seite 14 Abweichungsantrag).

Die Industrie- und Handelskammer Darmstadt gibt zu bedenken, dass ansässige Unternehmen sich angesiedelt hätten mit dem Wissen, sich hier wohnungsfern in einem Gewerbegebiet zu befinden. Die Planung dürfe nicht zu einer Einschränkung oder gar Gefährdung des Betriebsstandortes führen.

Der Industrie- und Handelskammer sei bewusst, dass Darmstadt unter großem Wohnungsdruck stehe. Dies würde in den Antragsgutachten unter Bezug auf das Behrend Gutachten ausführlich dargelegt. Jedoch weise genanntes Gutachten auch auf ca. 200.000 m² fehlende Bürofläche bis 2030 hin (bei der Annahme eines Basisscenarios¹).

Um Darmstadt auch weiterhin als prosperierenden Wirtschafts- und Hochschulstandort zu sichern, müssten Unternehmen und Hochschul-Institutionen ausreichend Fläche für Erweiterungen und Neuansiedlungen zur Verfügung stehen.

Das Fazit der Industrie- und Handelskammer zu vorliegendem Abweichungsantrag laute somit, dass oben genannte fehlende Untersuchungen nachzuholen seien, um eine neutrale Einschätzung abgeben zu können. Die Ergebnisse seien dann in eine strategische Gewerbeflächenplanung einzubinden. Der Masterplan 2030 sei hierfür der geeignete Prozess und solle genutzt werden, bevor die Gewerbeflächen ersatzlos aufgegeben würden.

III. Weitere Träger öffentlicher Belange

Seitens des Regierungspräsidiums Darmstadt, Dezernat III 33.1 - Straßen- und Schienenverkehr - sowie den Dezernaten IV/WI 44 - Bergaufsicht - und V 53.1 - Naturschutz (Pla-

nung und Verfahren), wurden ebenso wie von Seiten des Kreisausschusses des Landkreises Darmstadt-Dieburg und den Städten Langen und Pfungstadt sowie der Gemeinde Seeheim-Jugenheim keine Bedenken vorgetragen.

Die übrigen am Verfahren beteiligten Träger öffentlicher Belange haben keine Stellungnahme abgegeben.

C. Rechtliche Würdigung

Eine Abweichungszulassung ist erforderlich, da die Planung der Wissenschaftsstadt Darmstadt den im Tenor genannten Zielen der Raumordnung widerspricht (dazu I.). Die Sache ist auch entscheidungsreif, insbesondere fehlen dem Antrag – entgegen der Auffassung der Industrie- und Handelskammer Darmstadt – keine für die Abweichungszulassung erforderlichen Unterlagen (dazu II.). Die Voraussetzungen des § 6 Abs. 2 Satz 1 ROG sind erfüllt (dazu III.). Die Ausübung pflichtgemäßen Ermessens ergibt, dass die von der Wissenschaftsstadt Darmstadt beantragte Abweichung zugelassen werden kann (dazu IV.C.III.2).

I. Erforderlichkeit der Zielabweichung

Die Abweichungszulassung ist erforderlich. Die von der Wissenschaftsstadt Darmstadt projektierte Planung verstößt gegen folgende Ziele des Regionalplans Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplans 2010:

- Ziel Z3.4.1-3 (dazu 1.);
- Ziel Z3.4.2-5 (dazu 2.).

1. Verstoß gegen Ziel Z3.4.1-3

Die Planung der Wissenschaftsstadt Darmstadt verstößt zunächst gegen Ziel Z3.4.1-3 des Regionalplans Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplans 2010. Dieses Ziel lautet:

„Die bauleitplanerische Ausweisung von Wohn- und Mischbauflächen hat innerhalb der in der Karte dargestellten „Vorranggebiete Siedlung, Bestand und Planung“ stattzufinden. [...]“.

Die Planung von Wohn- und Mischbauflächen im Verlegerviertel ist jedoch nicht innerhalb eines „Vorranggebietes Siedlung, Bestand und Planung“ konzipiert, sondern soll vielmehr innerhalb eines im Regionalplan Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplan 2010 als „Vorranggebiet Industrie und Gewerbe, Bestand“ festgelegten Areals stattfinden und widerspricht insoweit dieser verbindlichen Vorgabe.

2. Verstoß gegen Ziel Z3.4.2-5

Die Planung der Wissenschaftsstadt Darmstadt verstößt auch gegen Ziel Z3.4.2-5 des Regionalplans Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplans 2010. Ziel Z3.4.2-5 lautet:

„In den ausgewiesenen Vorranggebieten Industrie und Gewerbe, Bestand und Planung, hat die Industrie und Gewerbeentwicklung Vorrang vor anderen Raumnutzungsansprüchen“.

Die geplante Nutzungen zu Wohnzwecken in dem als „Vorranggebiet Industrie und Gewerbe, Bestand“ festgelegten Bereich des Verlegerviertels widersprechen dieser Zielvorgabe.

II. Vollständigkeit des Abweichungsantrags

Die Industrie- und Handelskammer Darmstadt moniert, der Abweichungsantrag der Wissenschaftsstadt Darmstadt enthalte keine Aussagen darüber, wie viel Zuwachsfläche die Wissenschaftsstadt Darmstadt in den kommenden 10 bis 15 Jahren an Gewerbe- und Industriefläche benötige, wo in Darmstadt gewerbliche Flächen ohne bestehende Restriktionen (Seveso II + III) zur kurzfristigen Nutzung tatsächlich zur Verfügung stünden, sowie welche qualitative Bedeutung das Plangebietes als Gewerbestandort habe.

Entgegen dieser Auffassung kann über den Abweichungsantrag ohne eine Ergänzung entsprechender Unterlagen entschieden werden. Aus den Antragsunterlagen wird hinreichend deutlich, dass es der Wissenschaftsstadt Darmstadt nicht gelingen kann, jeweils optimale Flächen für Siedlungs- sowie für Industrie und Gewerbebezüge vorzuhalten.

Es obliegt daher allein der Antragstellerin, sich im Rahmen ihrer Vorstellung von der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung für die vorrangige Befriedigung eines der beiden (konkurrierenden) Bedarfe zu entscheiden. Dies hat sie mit der verfahrensgegenständlichen Planung zugunsten der vorrangigen Schaffung von Siedlungsflächen zulasten von Industrie- und Gewerbeflächen getan, wobei sie durch die beabsichtigte Ausweisung gemischter Bauflächen in angemessener und ausgleichender Weise beide Belange soweit als möglich miteinander in Einklang gebracht hat. Selbst wenn die von der Industrie- und Handelskammer Darmstadt geforderten Unterlagen zur Ergänzung des Abweichungsantrages ergäben, dass die Wissenschaftsstadt Darmstadt über keine Flächen verfüge, die in gleichem Maße für die Ansiedlung von Industrie- und Gewerbeflächen geeignet sind, würde dies an der Zweckmäßigkeit der Planung nichts ändern, da die Antragstellerin jedenfalls nachgewiesen hat, dass - gleichermaßen - auch für Siedlungszwecke keine in gleicher Weise geeigneten Flächen zur Verfügung stehen. Vor diesem Hintergrund ist die Abwägung zwischen Industrie- und Gewerbeflächen einerseits und Siedlungsflächen andererseits originäre Aufgabe der kommunalen Gebietskörperschaften.

Soweit die Industrie- und Handelskammer Darmstadt eine Aussage dazu vermisst, welchen Bedarf an Industrie- und Gewerbeflächen die Wissenschaftsstadt Darmstadt in den kommenden 10 bis 15 Jahren haben wird, ist zusätzlich darauf hinzuweisen, dass diese Prognose eine in erster Linie der Regionalplanung im Rahmen der Neuaufstellung des Regionalplans Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplans obliegende Aufgabe darstellt, zumal die Wissenschaftsstadt Darmstadt noch nicht einmal den bis 2020 prognostizierten Bedarf an Industrie- und Gewerbeflächen ausgeschöpft hat.

III. Voraussetzungen des § 6 Abs. 2 Satz 1 ROG

Die Zulassung der Abweichung ist unter raumordnerischen Gesichtspunkten vertretbar (dazu 1.). Die Grundzüge der Planung sind nicht berührt (dazu 2.).

1. Raumordnerische Vertretbarkeit

Die Zulassung der Abweichung ist unter raumordnerischen Gesichtspunkten vertretbar. Das Ziel des Antrags auf Zulassung einer Abweichung wäre vorliegend planbar, würde statt eines Abweichungsverfahrens ein Planänderungsverfahren durchgeführt. Bei Änderung oder Fortschreibung des Regionalplans Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplans (2010) müsste ein „Vorranggebiet Siedlung - Planung“ festgelegt werden. Vorliegend ist nichts vorgetragen oder ersichtlich, was gegen eine solche Festlegung sprechen sollte.

Insbesondere steht der Entwurf der 3. Änderung des Landesentwicklungsplans Hessen 2000 einer entsprechenden Festlegung im Wege der Planung nicht entgegen. Insoweit fehlt es bereits an der gesicherten Erwartung, dass die im Entwurf der 3. Änderung enthaltenen Regelungen unverändert beschlossen werden, sodass dieser Entwurf noch kein in Aufstellung befindliches Ziel im Sinne des § 3 Abs. 1 Nr. 4 ROG darstellt.

Selbst wenn dem so wäre, handelte es sich bei der Planaussage, in der Nähe von lärmbelasteten Eisenbahnstrecken auf die Festlegung (neuer) Siedlungsflächen zu verzichten, lediglich um einen Grundsatz, der nicht strikt zu beachten, sondern lediglich zu berücksichtigen ist.

Auch die von der Industrie- und Handelskammer Darmstadt erhobenen Einwände führen nicht dazu, dass die Festlegung eines „Vorranggebietes Siedlung“ im Bereich der 10. und 13. Änderung des Flächennutzungsplans der Wissenschaftsstadt Darmstadt nicht planbar wäre. Zwar mag es zutreffend sein, dass die von der Interessensvertretung genannten Lagevorteile der verfahrensgegenständlichen Flächen in besonderem Maße für die Ansiedlung von Industrie- und Gewerbegebieten geeignet sind. Dies gilt jedoch, wie die Wissenschaftsstadt Darmstadt in ihrem Abweichungsantrag überzeugend dargelegt hat, auch für die vorgesehene Mischnutzung, sodass nicht davon ausgegangen werden kann, die von Industrie- und Handelskammer ins Feld geführten Argumente würden sich bei einer entsprechenden Änderung oder Neuaufstellung des Regionalplans zwingend durchsetzen. Dies gilt umso mehr, als die Ansiedlung von Industrie- und Gewerbebetrieben wesentlich flexibler ist, als die Wohnortnahme der Bevölkerung, für die ausbildungs- und arbeitsplatznaher Wohnraum im Oberzentrum Darmstadt von erheblicher Bedeutung ist. Die von der Industrie- und Handelskammer benannten Standortvorteile des Verlegerviertels lassen sich so auch andernorts finden, sodass es nicht schlechthin gegen Planungsgrundsätze verstieße, der Schaffung neuer Siedlungsflächen Vorrang vor dem Erhalt (günstig gelegener) Industrie- und Gewerbeflächen einzuräumen.

2. Keine Berührung der Grundzüge der Planung

Die Zulassung der beantragten Abweichung berührt auch nicht die Grundzüge der Planung im Sinne des § 6 Abs. 2 Satz 1 ROG. Wie auch im Fall des § 31 Abs. 2 BauGB beurteilt sich die Frage, ob eine Abweichung die Grundzüge der Planung berührt oder von mindermem Gewicht ist, nach dem im Plan zum Ausdruck gebrachten planerischen Wollen.

Bezogen auf dieses Wollen darf der Abweichung vom Planinhalt keine derartige Bedeutung zukommen, dass die dem Plan zugrunde gelegte Planungskonzeption („Grundgerüst“) in beachtlicher Weise beeinträchtigt wird.

Die Abweichung muss – soll sie mit den Grundzügen der Planung vereinbar sein – durch das planerische Wollen gedeckt sein; es muss – mit anderen Worten – angenommen werden können, die Abweichung liege noch im Bereich dessen, was der Plangeber gewollt hat oder gewollt hätte, wenn er den Grund für die Abweichung gekannt hätte (Bundesverwaltungsgericht, Urteil vom 16. Dezember 2010 – 4 C 8.10 – jurion, RdNr. 26, mit weiteren Nachweisen).

So berührt die für die Planung von Wohn- und gemischten Bauflächen und den damit einhergehenden nicht gewerblichen Raumnutzungsanspruch innerhalb des „Vorranggebietes Industrie und Gewerbe“ erforderliche Abweichung von Ziel Z3.4.1-3 und Ziel Z3.4.2-5 die Grundzüge der Planung nicht.

Der verfahrensgegenständlichen Planung der Wissenschaftsstadt Darmstadt liegt kein grundlegend abweichendes Planungskonzept zugrunde. Die Planung kommt vielmehr – auf der Grundlage veränderter Gegebenheiten – als Folge planerischer Abwägung, die der Träger der Regionalplanung so auch im Rahmen einer Planänderung oder Planaufstellung hätte vornehmen können, zu abweichenden Ergebnissen.

Die Verortung von Vorranggebieten Siedlung bzw. Industrie und Gewerbe folgt keinem starren Prinzip, sondern erfolgt auf der Grundlage einer planenden Einzelfallentscheidung, bei der u.a. die Gegebenheiten vor Ort, die vorhandene Bauleitplanung sowie das Verhältnis der einzelnen Nutzungsansprüche an den Raum zueinander und im Verhältnis zu anderen Belangen abgewogen werden. Wie die Wissenschaftsstadt Darmstadt nachvollziehbar und zutreffend dargelegt hat, ist das hier verfahrensgegenständliche Vorhaben Ergebnis mindestens ebenso abgewogener Planung wie die Festlegung eines „Vorranggebietes Industrie und Gewerbe“. Ein Eingriff in das den Zielen Z3.4.1-3 und Z3.4.2-5 zugrundeliegende Interessengeflecht ist mit der vorliegenden Abweichung nicht verbunden. Im Gegenteil: Die (hypothetische) Festlegung eines „Vorranggebietes Siedlung“ anstelle eines „Vorranggebietes Industrie und Gewerbe“ widerspricht nicht nur keinen tragenden Grundsätzen des Regionalplans Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplans 2010, insbesondere mit der Schaffung von über 800 Wohnungen ohne die Inanspruchnahme neuer, bislang unversiegelter Flächen, trüge eine entsprechende Planung dem Grundsatz des vorsorgenden Bodenschutzes – Innenentwicklung vor der Außenentwicklung – maßgeblich Rechnung.

IV. Ausübung planerischen Ermessens

Die Ausübung pflichtgemäßen Ermessens ergibt vorliegend, dass die Abweichung von den Zielen Z3.4.1-3 und Z3.4.2-5 zweckmäßig ist und somit zugelassen werden kann.

Die geplante Ausweisung von Wohn- und Mischbauflächen im Bereich des als „Vorranggebiet Industrie und Gewerbe, Bestand“ festgelegten Verlegerviertels ist zweckmäßig. Wie die Wissenschaftsstadt Darmstadt in ihrer Antragsbegründung nachvollziehbar darlegt, hat sich das Areal des Verlegerviertels im Laufe der letzten Jahre bereits sukzessive von einem ehemals rein gewerblich genutzten Bereich hin zu einem mit Schul- und Hochschuleinrichtungen, Wohnnutzungen und Gewerbe durchmischten Bereich entwickelt.

Die städtebaulichen Überlegungen, in dem fraglichen Bereich unter Beibehaltung eines ausgewogenen Mischungsverhältnisses insbesondere weitere Wohnnutzungen anzusiedeln, erscheinen sinnvoll und geeignet, um mit den geplanten Geschosswohnungsbauten zur Befriedigung der anhaltend starken Wohnraumnachfrage im Oberzentrum Darmstadt beizutragen. Die Antragstellerin stellt in ihrer Antragsbegründung die guten Voraussetzungen der Plangebiete W 60 und W 61 im Verlegerviertel zum Zwecke der Wohnbauflächenentwicklung nachvollziehbar dar:

So können die vorhandenen Nutzungsstrukturen in der näheren Umgebung (insbesondere Mercedes-Benz-Niederlassung, Hochschule Darmstadt, private berufliche Schule Pro-Genius, Montessori- Schule, Wohngebäude östlich der Berliner Allee), durch eine wohnbauliche Entwicklung auf den Flächen der Geltungsbereiche W 60 und W 61 sinnvoll ergänzt werden und dadurch eine stärkere Durchmischung im Verlegerviertel erreicht werden.

Zudem verfügt der Stadtteil Darmstadt-West insgesamt über eine hohe Arbeitsplatzdichte. In der näheren und weiteren Umgebung der beiden Plangebiete befinden sich zahlreiche Unternehmen, Einrichtungen und Institutionen mit vielfältigen Arbeitsplätzen; zu nennen sind insbesondere die Mercedes-Benz Niederlassung, die Hochschule Darmstadt mit verschiedenen Einrichtungen, die Procter & Gampel Service GmbH, die Unternehmen und Gewerbebetriebe westlich der Bahngleise, insbesondere EUMETSAT (Europäische Organisation für meteorologische Satelliten) und Deutsche Telekom AG (ca. 500 m Entfernung von den Plangebieten), verschiedene Gewerbebetriebe entlang der Hilpertstraße (ca. 800 m südwestlich), die Firma Döhler GmbH (ca. 1.000 m südwestlich) und die künftigen Gewerbebetriebe, die sich im Zuge der städtebaulichen Entwicklung „Konversion West“ im Bereich der Kelley-Barracks und des Nathan-Hale-Depots ansiedeln werden (ca. 1.500 m südwestlich).

Darüber hinaus begünstigt die räumliche Nähe der Hochschule Darmstadt bzw. deren fußläufige Erreichbarkeit die Plangebiete W 60 und W 61 als Wohnstandort für Studierende und Angestellte. Die Schulen und Bildungseinrichtungen in der Nähe können ebenfalls als positive Standortfaktoren wahrgenommen werden.

Auch sind die Plangebiete verkehrsgünstig sehr gut gelegen. Die Anbindung an den Öffentlichen Personennahverkehr erfolgt insbesondere über einen Straßenbahnanschluss in der Rheinstraße: Dort befindet sich die von den Plangebieten fußläufig erreichbare Haltestelle „Berliner Allee“ (ca. 400 m), von der die rund 1,5 km entfernte Innenstadt von Darmstadt via Straßenbahn mit kurzen Taktzeiten gut zu erreichen ist. Ferner verläuft eine Buslinie auf der Berliner Allee. Der in einer Entfernung von ca. 600 m gelegene Hauptbahnhof mit Anschluss an den Regional- und Fernverkehr ist ebenfalls fußläufig erreichbar.

Soweit im Rahmen der Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange gerade die Nähe zu der Schienenverkehrsstrecke Rhein-Neckar-Bahn im Hinblick auf die angestrebte Wohnbaunutzung problematisiert wird, ist dazu zu bemerken, dass die Planung der Wissenschaftsstadt Darmstadt insoweit selbstverständlich nicht problemlos ist.

Es wird jedoch Aufgabe der Stadt im Rahmen des weiteren Bauleitplanverfahrens sein, die mit der Eisenbahnlinie einhergehenden Schallimmissionen durch die Gliederung des Gebiets, aktive und passive Schallschutzmaßnahmen, etc. zu lösen.

Hinzu kommt, dass dem Grundsatz 3.3-2(G) des Entwurfs der 3. Änderung des Landesentwicklungsplans Hessen 2000 umso geringeres Gewicht beizumessen ist, je begrenzter die Möglichkeiten der räumlichen Entwicklung bzw. der Ausweisung von Wohnbauflächen an anderer Stelle sind.

Wie bereits ausgeführt, sprechen auch die Bedenken der Industrie- und Handelskammer Darmstadt nicht gegen die Zweckmäßigkeit der Abweichungszulassung. Insbesondere spricht nicht gegen die Zulassung einer Abweichung, dass die Wissenschaftsstadt Darmstadt der Entwicklung von Siedlungsflächen zulasten gewerblicher Flächen den Vorrang einräumt.

Es liegt in der Natur der Sache, dass die Interessenvertretung der Industrie- und Gewerbebetriebe ihren Fokus auf die entsprechenden Belange legt. Wie dargelegt, können die insoweit berührten Interessen aber auch andernorts verwirklicht werden. Die Industrie- und Handelskammer Darmstadt hat nicht dargelegt, dass in der näheren Umgebung - außerhalb Darmstadts - keine ähnlich geeigneten Standorte wie das Verlegerviertel vorhanden sind. Wie ebenfalls bereits dargelegt, unterliegt es der sich aus dem kommunalen Selbstverwaltungsrecht und der Planungshoheit ergebenden Einschätzungsprärogative, einem von zwei konkurrierenden Belangen den Vorrang gegenüber dem anderen Belang einzuräumen.

V. Abschließende rechtliche Hinweise

Durch die Zulassung der Abweichung werden Erlaubnisse, Bewilligungen oder sonstige Entscheidungen, die nach anderen Rechtsvorschriften erforderlich sind, nicht ersetzt. Gemäß § 8 Abs. 4 Satz 1 HLPG 1 kann die Entscheidung der Regionalversammlung, eine Zielabweichung zuzulassen oder zu versagen, innerhalb von drei Monaten nach der Entscheidung der Regionalversammlung durch die obere Landesplanungsbehörde mit Zustimmung der obersten Landesplanungsbehörde ersetzt werden, wenn dies rechts- oder fachaufsichtlich geboten erscheint.

Anlage: Kartenskizze



--- = Bereich, für den die Abweichung zugelassen wird