

**Ergebnisprotokoll**  
über die 33. Sitzung des Haupt- und Planungsausschusses  
(VIII. Wahlperiode)  
am 4. März 2016

**Tagungsort:** Sitzungssaal 8 A/B UG beim Regionalverband FrankfurtRheinMain,  
Poststraße 16 in Frankfurt am Main

**Beginn:** 10:00 Uhr **Ende:** 10:45 Uhr

**Teilnehmer:** Herr Gerhard Herbert,  
Vorsitzender des Haupt- und Planungsausschusses

Herr Arnold	Herr Herkströter i. V.	Herr Old	Herr Schwarz
Herr Berg	Herr Heuser	Frau Dr. Reinhardt	Herr Sommer
Herr Buschmann	Herr Krätschmer	Herr Rock	Frau Streicher-Eickhoff
Herr Götz	Herr Lorenz	Herr Röhrig	Frau Weyrauch
Herr Horn	Frau Möricke	Herr Schmidt	Herr Winckler

**Fraktionsvorsitzende:** Herr Schindler

**Mitglieder des Präsidiums:** Herr Kaufmann  
Herr Dr. Gehrke  
Herr Kummer  
Herr Kündiger

**Fraktionsgeschäftsführer/in:** Frau Suffert  
Herr Gerfelder  
Herr Jung  
Herr Röttger

**Obere Landesplanungsbehörde:** Frau Regierungspräsidentin Lindscheid  
Herr Dr. Beck  
Herr Krämer  
Herr Huber-Braun  
Herr Ortmüller  
Herr Hennig

**Schriftführerin:** Frau Christ

**Tagesordnung:**

1. Antrag der Wissenschaftsstadt Darmstadt auf Zulassung einer Abweichung vom Regionalplan Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplan 2010 zur Ausweisung von Gewerbeflächen im Bereich der Kelley-Barracks - **Drs. Nr. VIII / 134.1**
2. Beschlussfassung über die Zustimmung zum Abschluss des Planänderungsverfahrens nach Baugesetzbuch (BauGB) für die Gemeinde Egelsbach - **Drs. Nr. VIII / 139.0**
3. Beschlussfassung über die Zustimmung zum Abschluss des Planänderungsverfahrens nach Baugesetzbuch (BauGB) für die Stadt Mühlheim am Main, Stadtteil Mühlheim  
**Drs. Nr. VIII / 140.0**
4. Halbjährlicher Bericht zur Kompensation der Regionalen Grünzüge - **Drs. Nr. VIII / 55.6**
5. Mitteilungen und Anfragen

Der Vorsitzende des Haupt- und Planungsausschusses, **Herr Herbert**, begrüßte die Ausschussmitglieder, Frau Regierungspräsidentin Lindscheid, die Stadträtin der Stadt Darmstadt, Frau Zuschke sowie die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der oberen Landesplanungsbehörde. Er stellte fest, dass die Einladung zur Sitzung form- und fristgerecht erfolgt ist. Einwände gegen die Tagesordnung wurden nicht erhoben.

**Zu TOP 1:** Antrag der Wissenschaftsstadt Darmstadt auf Zulassung einer Abweichung vom Regionalplan Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplan 2010 zur Ausweisung von Gewerbeflächen im Bereich der Kelley-Barracks - **Drs. Nr. VIII / 134.1**

**Frau Zuschke (Stadträtin der Stadt Darmstadt)** begrüßt die Anwesenden und stellt kurz das Planungsvorhaben der Stadt Darmstadt vor. Beantragt worden sei eine Abweichung von Siedlungsfläche in Gewerbefläche, trotz des dynamischen Wachstums und der damit einhergehenden Forderung nach Wohnraum im Stadtgebiet. Im Fall des genannten Bereichs der Kelley-Barracks gebe es - aufgrund gesetzlicher Vorgaben hinsichtlich der dort angesiedelten Gewerbeeinheiten und der damit einhergehenden Schad- und Immissionsbelastung - keine Möglichkeit, die dort ausgewiesene Siedlungsfläche als Wohnraum zu entwickeln. Diese Siedlungsfläche sei damals aus dem Grund ausgewiesen worden, um dort großflächigen Einzelhandel zu etablieren. Der Stadt Darmstadt werden im Regionalplan Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplan 2010 (RPS/regFNP 2010) insgesamt 79 ha Gewerbefläche zugesprochen. Würden alle im RPS/regFNP 2010 ausgewiesenen Flächen für Gewerbe entwickelt werden, erreiche die Stadt Darmstadt eine Gesamt-Gewerbeausweisung von 83 ha und wäre damit über dem Limit der zugesprochenen Gewerbeentwicklung. Tatsächlich stehen der Stadt jedoch nur 58 ha (eingeschlossen der Entwicklung von Gewerbeflächen im Bereich Kelly-Barracks) zur möglichen Entwicklung zur Verfügung. Von diesen 58 ha seien 11 ha nicht für die Entwicklung zu Gewerbeflächen vorgesehen, da diese unter dem Schirm der Firma Merck stehen (s. Anlage 1 - Gewerbeflächenpotenzial). Aktuell betreibt die Wissenschaftsstadt Darmstadt intensive Suche nach Wohnraum-Entwicklungsmöglichkeiten. Da für dieses Vorhaben keine freien Flächen zur Verfügung stehen, werden bereits sehr viele Gewerbeflächen in Wohnraumflächen

umgewandelt. Eine Umwandlung sei jedoch nicht an jedem Standort möglich, da dies abhängig von der jeweiligen Gewerbenutzung und der vorherrschenden Lärmsituation ist. Durch die Stadtverordnetenversammlung initiiert, sei im letzten Schritt der Bauleitplanung überprüft worden, ob ein Teil der Flächen im Bereich der Kelly-Barracks für eine Wohnbebauung zur Disposition stehe. Als Ergebnis des in Auftrag gegebenen Gutachtens könne festgestellt werden, das insbesondere durch die Nähe der schon vorhandenen Gewerbeeinheiten, keine Siedlungsflächen-Entwicklung umsetzbar sei. Teile dieser Flächen werden momentan als Flüchtlingsunterkünfte genutzt. Auf eine Anpassung der Baugesetzgebung hinsichtlich der nachbarschaftlichen Ausweisung für Gewerbe und Wohnen werde seitens der Stadt Darmstadt gehofft, zum jetzigen Zeitpunkt sei die Ausweisung als Siedlungsfläche im Bereich der Kelly-Barracks jedoch nicht möglich. **Frau Zuschke** appelliert an die Anwesenden, wie wichtig der Beschluss der Abweichung sei, auch im Hinblick auf den Bauantrag der Firma Alnatura, die auf die Flächen im Bereich der Kelly-Barracks reflektiert.

**Herr Schindler (SPD)** macht deutlich, dass die Vorlage (Drs. Nr. VIII / 134.1) weitreichende Auswirkungen auf die Stadt Darmstadt haben werde und diesbezüglich notwendige Informationen fehlen. Unklar sei, wie der aktuelle Stand der Planung der Deutschen Bahn aussehe, wie sich eine Freigabe der Fläche auf die zukünftige Planung auswirken würde und ob die regionalplanerischen Interessen gewahrt werden würden. Fraglich sei, warum die nahegelegenen Wohneinheiten entlang der Bahnstrecke saniert worden seien, obwohl der Bereich des Plangebietes ungeeignet für eine Wohnraumnutzung wäre.

**Herr Kummer (SPD)** weist auf den letzten Halbsatz auf S. 23 der Drs. Nr. VIII / 134.1 hin, *„dass zur Kostenminimierung in der folgenden Bauleitplanung eine Baufeldfreihaltung für eine möglichst lange oberirdische Trassenführung oder mindestens eine Führung im Trog bzw. Tunnel in offener Bauweise ermöglicht werde“*. Die jetzige Planung widerspreche jedoch dieser Aussage, da weder eine möglichst lange oberirdische Trassenführung, noch eine Führung im Trog bzw. Tunnel in offener Bauweise aufgrund der Ansiedlung von Alnatura möglich wäre. Dennoch begrüße die SPD den Bauantrag von Alnatura.

**Herr Huber-Braun (Obere Landesplanungsbehörde)** erläutert, dass in einem engen Abstimmungsprozess mit der Deutschen Bahn, dem Wirtschaftsministerium, mehreren Fachingenieuren und der Stadt Darmstadt verschiedene Trassenvarianten im Maßstab 1 : 100.000 erarbeitet worden seien, welche kostengünstig umsetzbar sind (Drs. Nr. VIII / 134.1, S. 18). In der Maßgabe II. 2. der Drucksache sei zudem festgehalten, *„für die Fernverkehrsstrecke, Planung ist die Konkretisierung des gemäß Ziel Z5.1-10 des Regionalplans Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplans 2010 festgelegten Trassenkorridors im Flächennutzungsplan durch geeignete Planzeichen zu vermerken“*. Präferiert werde ein Anschluss in Trogbauweise an die ICE Trasse.

**Herr Dr. Gehrke (CDU)** macht deutlich, dass das Thema der Drucksache, die Überführung von Siedlungsfläche in Gewerbefläche, fokussiert werde solle. Eine abgestimmte Trassenvariante stehe zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht detailliert fest und sei zudem nicht Gegenstand genannter Drucksache. Die ersten drei Absätze auf S. 34 der Drs. Nr. VIII / 134.1 stellen daher den gegenwertigen Diskussionsstand nicht vollständig dar und sollten dementsprechend angepasst werden.

**Herr Kummer (SPD)** appelliert daran, nicht nur das Plangebiet, sondern die gesamte Region zu betrachten und dabei mögliche Vor- und Nachteile zu diskutieren.

**Frau Zuschke** macht deutlich, dass die Planungen der Stadt Darmstadt gleichwohl auch die gesamte Region mit einbeziehe. Die Diskussion habe gezeigt, dass unterschiedliche Belange abgearbeitet werden müssen, zudem soll im Ergebnis eine Kompatibilität erzielt werden, zwischen einer möglichen Unterquerung inklusive eines Teils als Tunnellösung und einer Erschließung dieses Gebietes. Zudem sei das Einvernehmen des Landkreises bezüglich der Planung eingeholt worden. Seitens des Ministeriums sei auf den Bundesverkehrswegeplan hingewiesen worden, da dieser ausschlaggebend für die künftigen Planungen ist. Eine rasche regionalplanerische Verankerung der Variante wäre hier von Vorteil, um diese dem Bundesverkehrswegeplan zuzuführen. Von der Deutschen Bahn sei angemerkt worden, die Kosten möglichst gering zu halten. Die Stadt Darmstadt wünsche sich dennoch eine möglichst lange Tunnelführung. Zusätzlich sei ein Bündelungsgebot vorhanden, dadurch dürfe es jedoch nicht zu einer Überforderung der Trassen kommen und so etablierte Bestände gefährdet werden (Heimstätten-Siedlung).

**Herr Schindler (SPD)** erläuterte, dass in seiner Fraktion noch Beratungsbedarf bezüglich aktueller Entwicklungen bestehe und beantragte die Vertagung der Beschlussfassung in die nächste Sitzungsrunde. Er bittet um die Einladung des zuständigen Planungsbüros und Vertreter der Deutschen Bahn sowie Vertreter der Westwaldallianz.

**Herr Rock (FDP)** macht deutlich, dass die FDP die Vorlage mittragen würde, zeigen jedoch Verständnis für die SPD und den Antrag auf Vertagung.

**Herr Röttger (CDU)** gibt zu verstehen, dass seitens der CDU einer positiven Beschlussfassung in der heutigen Sitzung zugestimmt worden wäre. Den Vertragsantrag der SPD verstehe er, aufgrund der umfassenden Erläuterung durch Frau Zuschke, nicht.

**Herr Kaufmann (Die GRÜNE)** zeigt Verständnis für den Vertragsantrag der SPD. Eine vertiefende nochmalige Diskussion mit dem zuständigen Planungsbüro und den Vertretern von Bahn und Westwaldallianz vertrete er jedoch nicht, da dies nicht unbedingt zu neuen Erkenntnissen führen würde. Einer einmaligen Vertagung in die nächste Sitzungsrunde könne seitens der Fraktion zugestimmt werden.

**Gegen die Vertagung dieses Tagesordnungspunktes in die nächste Sitzungsrunde gab es keine Einwendungen.**

**Zu TOP 2:** Beschlussfassung über die Zustimmung zum Abschluss des Planänderungsverfahrens nach Baugesetzbuch (BauGB) für die Gemeinde Egelsbach - **Drs. Nr. VIII / 139.0**

Da keine Wortmeldungen vorlagen, ließ **Herr Herbert** über die **Drs. Nr. VIII / 139.0** abstimmen.

**Beschluss:** Der Haupt- und Planungsausschuss stimmt der **Drs. Nr. VIII / 139.0** einstimmig zu.

**zu TOP 3:** Beschlussfassung über die Zustimmung zum Abschluss des Planänderungsverfahrens nach Baugesetzbuch (BauGB) für die Stadt Mühlheim am Main, Stadtteil Mühlheim - **Drs. Nr. VIII / 140.0**

Da keine Wortmeldungen vorlagen, ließ **Herr Herbert** über die **Drs. Nr. VIII / 140.0** abstimmen.

**Beschluss:** Der Haupt- und Planungsausschuss stimmt der **Drs. Nr. VIII / 140.0** einstimmig zu.

**zu TOP 4:** Halbjährlicher Bericht zur Kompensation der Regionalen Grünzüge  
**Drs. Nr. VIII / 55.6**

**Frau Streicher-Eickhoff (Die GRÜNE)** bedankt sich für den umfassenden und informativen Bericht. Bezüglich des Bebauungsplans der Stadt Dieburg und dem darin ausgewiesenen Gewerbegebiet „Auf die Allmendländer“ bestehe Unklarheit, da im Zuge der Flächennutzungsplanänderung und auch im Hinblick auf den Regionalplan für diese Fläche die Ausweisung als „Regionaler Grünzug“ aufgegeben worden sei. Sie bat um Information, wie der Verfahrensstand ist und ob es sich dabei um das genannte Gewerbegebiet handle.

**Herr Ortmüller (Obere Landesplanungsbehörde)** führt hierzu aus, dass damals ein Flächenaustausch durchgeführt worden sei. Dabei wurde eine Teilfläche (16 ha) im Westen - nunmehr im Bereich des Gewerbegebiets „Auf die Allmendländer“ - für die Firma Fiege zurückgenommen. Bei dieser Teilfläche sei nur in einem kleinen Randbereich „Regionaler Grünzug“ betroffen gewesen, hauptsächlich jedoch „Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft“. Der im Januar 2015 vorgelegte Bebauungsplan der Stadt Dieburg weise aus regionalplanerischer Sicht zwei Probleme auf. Zum einen sehe der Bebauungsplan kleinere Flächen im Umfang von 2 bis 3 ha im Norden als gewerbliche Baufläche vor. Diese befinden sich genau in dem Bereich, welcher durch den Flächentausch zurück genommen worden sei. Betroffen sei dabei faktisch „Vorbehalt Landwirtschaft“. Zum anderen werde im westlichen Teil in Richtung Modau „Regionaler Grünzug“ im Umfang von ca. 4 ha in Anspruch genommen. Dies sei seitens der oberen Landesplanungsbehörde bemängelt und kritisch in der Stellungnahme bezüglich des Bebauungsplans benannt worden. Seitens der Stadt Dieburg gebe es keine neuen Planungen. Die obere Landesplanungsbehörde stehe mit der Stadt im Gespräch bezüglich der Modifikation der Planung, welche auch für den Flächennutzungsplan entsprechend umgesetzt werden soll.

Die **Drs. Nr. VIII / 55.6** wird zur Kenntnis genommen.

**zu TOP 5:** Mitteilungen und Anfragen

**Frau Regierungspräsidentin Lindscheid** teilt mit, dass die Stadt Steinau an der Straße die Zulassung einer Abweichung beantragt hatte. Diesem Antrag habe die Regionalversammlung Südhessen nur unter bestimmten Maßgaben stattgegeben. Die Stadt Steinau an der Straße beantrage nun im Wege einer Verpflichtungsklage den Erlass einer nebenbestimmungsfreien Zulassung der Abweichung. Mit Schreiben vom 21. Januar 2016 wurde dem Gericht der hier entstandene Verwaltungsvorgang übersandt.

**Herr Schindler (SPD)** weist auf die in der Presse dargestellte Planung zur Ortsumfahrung Darmstadt hin und fragt nach, ob als Folge eine Änderung des Regionalplans erfolgen müsse.

**Frau Regierungspräsidentin Lindscheid** erläutert, dass es sich hier um die Planung zur Nord-Ost-Umgehung (Vorlage zum Bebauungsplan N 59) handle, deren Aufhebung in der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Darmstadt endgültig beschlossen worden sei. Eine Änderung des Regionalplans wird durch die Vorlage der Stadt Darmstadt nicht erforderlich, da die Planung seitens des Bundes als Straßenbaulastträger nicht mehr verfolgt wird. Vielmehr reiche es aus, die Aufgabe der Planung zur Nord-Ost-Umgehung bei einer Neuaufstellung des Regionalplans zu berücksichtigen. **Herr Schindler (SPD)** fragt nach, ob daraus zu schließen sei, dass mit der Aufgabe der Planung keine verkehrlichen Auswirkungen für die umgebenden Landkreise verbunden sind.

**Frau Regierungspräsidentin Lindscheid** erläutert weiter, dass die jetzige Situation nicht optimal sei, aber auch mit einer Ortsumgehung, in welcher Führung auch immer, nicht optimal gestellt werden könne. Die Entlastungswirkungen einer Nord-Ostumgehung in Form einer Durchführung durch die Stadt Darmstadt seien ausführlich von der Stadt und den umgebenden Landkreisen diskutiert, als auch Alternativführungen über das Messeler Hügelland im Rahmen einer Untersuchung der vorherigen Landesregierung, analysiert worden und hätten insgesamt zu keinem positivem Ergebnis geführt.

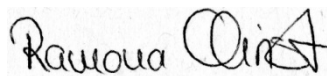
Da keine weiteren Wortmeldungen vorlagen, beendete **Herr Herbert** um 10:45 Uhr die Sitzung.

Vorsitzender des HPA



Gerhard Herbert

Schriftführerin



Ramona Christ

## Gewerbeflächenpotenziale

### Zielformulierungen RPS 2010:

#### Im RPS 2010 als Gewerbe in Planung (hellgrau) dargestellt:

Griesheim Airfield	9 ha
Knell	14 ha
Wx 13	17 ha
Wx 12 (GSI)	29 ha
Natahan-Hale-Depot	<u>14 ha</u>
	<b>83 ha</b>

#### Im RPS 2010 als Gewerbe in Planung Obergrenze bis 2020 festgelegt:

**79 ha**

### Entwicklungsperspektiven Gewerbe Stadt Darmstadt:

#### Bis 2020 voraussichtlich tatsächlich entwickelbare Gewerbeflächen:

Griesheim Airfield	9 ha	
Knell	11 ha ?	(umklar wg. Seveso-Problematik)
Wx 13	-	(aktuell keine gewerbliche Nachfrage in Wixhausen aufgrund der Randlage)
Wx 12 (GSI)	-	(keine gewerbliche Nutzung sondern Forschungsanlage der BRD)
Nathan-Hale-Depot	14 ha	
Kelley-Barracks	<u>24 ha</u>	
	<b>58 ha (- 11 ha Knell)</b>	

#### Aktuelle Umwandlung von Gewerbe in Wohnen – ohne regionalplanerische Auswirkungen

Der Bedarf an reinen GE-Flächen ergibt sich auch aus der Tatsache, dass in der Realität bestehende Gewerbeflächen im Bereich der Siedlungsflächen in Darmstadt rückläufig sind und vom Wohnen verdrängt werden. Betrachtet man die Marktmechanismen, so ist dies vollkommen nachvollziehbar, da die Renditen im Wohnungssegment inzwischen höher sind als im Büroimmobilienmarkt und Wohnraum in jeglicher Form geschaffen wird. Deshalb braucht es weitere GE Standorte, und zwar vornehmlich dort, wo Wohnen planerisch nicht umsetzbar ist.

#### Beispiele:

In der Summe entspricht dies alleine im Quartier **Verlegerviertel** einer faktischen Umwidmung von Gewerbeflächen in Wohnbauflächen innerhalb der letzten fünf Jahre sowie in Planung in Höhe von **6,09ha.:**

Ehem. Prinovis Flächen:

Bereich: zwischen Haardtring im Norden und Westen, Berliner Allee im Osten, Gelände der Hochschule Darmstadt im Süden

Nicht berücksichtigt ist hier die Konversion von Gewerbe in Wohnen im Verlegerviertel mit einem Schwerpunkt im Bereich Birkenweg Anfang der 2000er Jahre (Appartements / Studierende). Berücksichtigt man dies, so ist alleine innerhalb dieses Teilquartiers der Kernstadt von einer **Gesamtkonversion Gewerbe in Wohnen von >10ha** auszugehen, ohne dass angenommen werden kann, dass der Prozess bereits an einem Ende angelangt ist, da die Wohnungsnachfrage anhält.

#### **Konversion Gewerbe zu Wohnen Mollerstadt (Sanierungsgebiet)**

Summe Mollerstadt: **2,0 ha**

#### **Konversion Gewerbe zu Wohnen Pallaswiesenviertel (Soziale Stadt)**

Bereich: zwischen Pallaswiesenstraße im Süden, Pfnorstraße im Westen, Carl-Schenck-Ring im Norden und der Grünanlage / Im Tiefen See im Osten

Summe Pallaswiesenviertel: **3,5 ha**

#### **Weitere Beispiele im Stadtgebiet:**

EAD-Gelände Ingelheimer Straße (Bessungen) **2,0 ha**

KAO-Gelände Zerninstraße (Eberstadt) **3,0 ha**

Konversion Gewerbe Steigertsweg (Eberstadt) **1,0 ha**

Tankstellenflächen-Umwidmung zu Wohnen (Roßdörfer Platz/Ecke Roßdörfer Straße, Heidelberger Straße 126),  
Verwaltungsseminar zu Wohnen (Kiesstraße),  
Gärtnerei/Blumenladen zu Wohnen (Nieder-Ramstädter-Straße/Heinrichstraße),  
Telekom-Bürogebäude zu Wohnen (Goethestraße/Donnersberggring),  
Bürogebäude ehem. Landratsamt zu Wohnen (teilweise, Rheinstraße/Steubenplatz),  
Bürogebäude ehem. Hauptzollamt zu Wohnen (teilweise, Steubenplatz) etc., ca. **3,0 ha**

Diese Aufstellung ist exemplarisch und nicht abschließend.

In der Summe handelt es sich um knapp **25 ha** Flächen mit ehemals gewerblicher Nutzung, die zu Wohnzwecken umgewandelt wurden oder aktuell noch umgewandelt werden, ohne dass sich dies in der Systematik der Zielsetzungen des Regionalplans darstellen lässt.

Diese Flächen sind Teil des bestehenden Stadtgrundrisses und gut erschlossen (ÖPNV, Infrastruktur). Diese Form von Wohnbaulandgewinnung ist städtebauliche entspricht auch weiterhin der Zielstellung der Wissenschaftsstadt Darmstadt.

Dadurch ist die Wissenschaftsstadt Darmstadt aber auf Kompensation von Gewerbeflächen angewiesen, denn sie will und muss auch ihren Verpflichtungen als Wirtschafts- und Oberzentrum nachkommen und neue Arbeitsplätze schaffen.

In der Tabelle „Entwicklungsperspektiven Gewerbe Stadt Darmstadt“ ist zu erkennen, dass gewerbliche Entwicklungspotentiale faktisch nur noch im Bereich der Kelley-Barracks bestehen. Auf der Knell gibt es noch Restflächen. Griesheim Airfield ist eine Exklave, die nicht über Darmstädter Gemarkung erschlossen werden kann.

Die Vermarktung des Nathan-Hale-Depot steht lt. BImA kurz vor dem Abschluss mit konkreten, für die Stadt wichtigen Unternehmen.