Der Oberbürgermeister
Jochen Partsch

Postfach 11 10 61
64225 Darmstadt

SPD Fraktion
Wilhelminenstraße 7a
64283 Darmstadt

Wissenschaftsstadt
Darmstadt

Der Oberbürgermeister
Jochen Partsch

Neues Rathaus am Luisenplatz
Luisenplatz 5a
64283 Darmstadt
Telefon: 06151 13-2201 · 04
Telefax: 06151 13-2205
Internet: http://www.darmstadt.de
E-Mail: oberbuergermeister@darmstadt.de

Datum:
8. November 2019

Dringliche Große Anfrage der SPD-STADTVERORDNETENFRAKTION DARMSTADT
Neues Gewerbegebiet im Darmstädter Norden

Sehr geehrte Damen und Herren,

Ihre Große Anfrage beantworte ich wie folgt:

Fragen an den Magistrat:

1. **Befindet sich der Magistrat mit einem konkreten Unternehmen in Verhandlungen über die Nutzung eines neuen großflächigen Gewerbegebiets?**
2. **Wie lautet ggf. der Name des Unternehmens?**
3. **Wie ist ggf. der aktuelle Stand der Verhandlungen?**
4. **Inwiefern spielen bei den Verhandlungen mit dem konkreten Unternehmen unbebaute Flächen im Darmstädter Norden eine Rolle?**
5. **Inwiefern spielen bei anderen Verhandlungen mit Unternehmen unbebaute Flächen im Darmstädter Norden eine Rolle?**

Antwort 1– 5:

Die Fragen 1 bis 5 werden zusammengefasst beantwortet, weil hier ein größerer Umgriff notwendig ist:

Dies resultiert daher, dass der Fragestellung offenbar kein realitätsnahes Verständnis von Standortentscheidungsprozessen in Wirtschaftsunternehmen zu Grunde gelegt ist und dieser Punkt zudem nicht gekoppelt an die Zeitachse zwischen dem Beschluss über Vorbereitende Untersuchungen (VU) zu einer Städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme (SEM) inklusive einer breiten Öffentlichkeits- und Gremienbeteiligung, dem möglichen formellen Beschluss über eine solche bis hin zur Rechtskraft von möglichen Bebauungsplänen betrachtet wird.

Mitglied im Erfolgsfaktor Familie Unternehmensnetzwerk

Von den Vorbereitenden Untersuchungen bis zu einem möglichen Baubeginn ist optimistisch mit Zeiträumen von fünf bis sieben Jahren zu rechnen. Eine Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme ist mithin ein zeitbedürftiger stadtgesellschaftlicher und planerischer Prozess. Solange würde kein Unternehmen, das aktuell einen Flächenbedarf hat, vernünftiger Weise warten wollen. Damit erledigen sich die Fragen 1 bis 5 praktisch.

Nicht jedoch erledigt sich damit die Frage nach einer strategischen Gewerbeflächenbevorratung innerhalb einer ganzheitlich agierenden und sämtliche urbanen Funktionen berücksichtigenden Stadtentwicklung.

Unternehmerische Standortentscheidungen werden in aller Regel innerhalb verhältnismäßig kurzer Frist (oft ca. 12 Monate) und unter Berücksichtigung aktueller bis mittelfristiger, im besten Fall langfristiger innerbetrieblicher Bedürfnislagen getroffen. Dafür muss eine Stadt Vorsorge treffen. Beginnt in einem Unternehmen die Standortsuche, so ist es oft genug viel zu spät, erst mit der Baulanderschließung und Planungsrechtsschaffung zu beginnen.

Zugleich zeichnet sich ab, dass auf den Konversionsflächen Kelley Barracks und Nathan Hale Depot alsbald keine relevanten Flächen mehr zu Verfügung stehen und auch der allgemeine Büroimmobilienmarkt in Darmstadt ist mit einer Leerstandsquote von max. 3 % kein in jeder Hinsicht reaktionsfähiger Markt. Hinzu kommt, dass in den letzten Jahren in relevanter Größenordnung gewerbliche Flächen in Wohnungsbauprojekte umgewandelt wurden, da Projektentwickler hier bessere Einnahmemöglichkeiten sehen (z.B. im Verlegerviertel).

Diese Situation ist im Zuge der Vorbereitenden Untersuchungen zu einer Städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme genauer zu untersuchen und zu quantifizieren – mit Wirkung auf die Größe möglicher Gewerbegebiete. In Frage steht dabei auch, Firmen mit Verlagerungsabsicht im Stadtgebiet ein Angebot machen zu können, so dass – sofern dies stadtplanerisch sinnvoll ist – u.U. auch neue Wohnbauflächen freigesetzt werden könnten.

Das Argument, dass damit im Norden das Gewerbe einseitig konzentriert würde, greift dabei im Übrigen vollkommen zu kurz. Hinsichtlich der Flächenausdehnung werden die Wohnareale in Wixhausen und Arheilgen bei weitem dominierend bleiben. Gesamtstädtisch betrachtet bleibt der Gegensatz Ost (Wohnen) / West (Gewerbe) weiterhin bestimmendes räumliches Element und eine Gestaltungsaufgabe in der Hinsicht, einen Ausgleich und, wo möglich, eine Annäherung von Wohnen und Arbeiten zu schaffen – was, wenn dann, als weiteres Argument für eine maßvolle räumliche Gewerbeentwicklung herangezogen werden kann.

Abschließend sei erwähnt, dass es durchaus denkbar erscheint, die Unterbringung wichtiger kommunaler Infrastrukturen der Daseinsvorsorge zum Vorteil der benachbarten Bürgerschaft in den weiteren Planungen zu berücksichtigen, so z.B. einen Betriebshof der HEAG Mobilo, für den ein Flächenbedarf vorliegt.

Frage 6:

Existiert mit Blick auf notwendige Änderungen des Landesentwicklungsplans und des Regionalplans ein Unterschied zwischen der potentiellen Ausweisung von Wohn- und Gewerbegebieten in Wixhausen-Ost/Arheilgen-Nord bzw. Arheilgen-West?

Antwort:

Aufgrund des frühen Verfahrensstandes ist nicht zu erwarten, dass die betreffenden Flächen bereits Bestandteil der Regional- und Landesplanung sind. Üblicherweise werden kommunale Planungen, die nicht im Einklang mit den Zielen der Regional- und Landesplanung stehen, in einem späteren Schritt angepasst. Der Regionalplan Südhessen sieht eine Differenzierung von Flächen für „Vorranggebiet Siedlung“ (in diese Kategorie fallen u.a. Wohnbauflächen) und „Vorranggebiet Industrie und Gewerbe“ vor. Eine Ausweisung von Wohnbauflächen in einem Vorranggebiet Industrie und Gewerbe oder umgekehrt im Rahmen der Bauleitplanung ist nur im Rahmen eines Zielabweichungsverfahrens, mit offenem Ergebnis, möglich.
Darüber hinaus legen der Landesentwicklungsplan sowie der Regionalplan Südhessen das Siedlungsbeschränkungsgebiet fest. In diesem Gebiet ist die Ausweisung neuer Wohnbauflächen und Mischgebiete im Rahmen der Bauleitplanung nicht zulässig. Die Ausweisung neuer Gewerbeflächen ist jedoch zulässig.

Unabhängig davon benennt jedoch das Regionale Entwicklungskonzept Südhessen (REK), welches vom Regierungspräsidium Darmstadt beauftragt wurde, eine entsprechend große Fläche in Arheilgen als mögliche Potenzialflächen für eine gewerbliche Entwicklung.

Frage 7:

Existiert mit Blick auf mögliche Hürden bzgl. Landschaftsschutzgebiet und Naturdenkmäler ein Unterschied zwischen der potentiellen Ausweisung von Wohn- und Gewerbegebieten in Wixhausen-Ost/Arheilgen-Nord bzw. Arheilgen-West?

Antwort:

Im Geltungsbereich der VU für die Gebiete Arheilgen-West und Wixhausen-Ost befinden sich keine Landschaftsschutzgebiete oder Naturdenkmäler. Belange des Umweltschutzes (insb. Artenschutz, Naturschutz und Landschaftsschutz) als öffentlicher Belang werden im Rahmen der TöB- Beteiligung (§§ 165 Abs. 4, 139 Abs. 2 i.V.m. §§ 4 Abs. 2 und 4a Abs. 1 bis 4 und 6 BauGB) abgefragt.
Falls Restriktionen aus dem Naturschutz vorlägen, beträfen diese Restriktionen in gleichermaßen Wohn- und Gewerbegebiete.
Zur Erläuterung sei angemerkt, dass der Hinweis des Magistrats zur möglichen naturschutzfachlichen Einschränkungen bezüglich des SPD-Vorschlags zu einer Bebauung zwischen Wixhausen, Arheilgen und GSI gemacht wurde, als dazu (noch) kein räumlicher Umgriff bekannt war. Außerhalb des Geltungsbereichs der Vorbereitenden Untersuchungen sind im Nahbereich durchaus Zonen/Objekte mit Schutzstatus vorhanden.

Frage 8:

Wie wird sich der Wohnraumbedarf in Arheilgen und Wixhausen bis 2030 entwickeln?

Antwort:

Der Wohnraumbedarf für die Gesamtstadt wird bis 2030 weiterhin anhaltend hoch sein. Dies gilt uneingeschränkt auch für die Stadtteile Arheilgen und Wixhausen.
Im Rahmen des Regionalen Entwicklungskonzepts Südhessen wird der Gesamtbedarf bis 2030 mit 15.500 WE veranschlagt. Eine gesonderte Betrachtung der Stadtteile, wird als nicht notwendig erachtet, da dort die Realisierungsmöglichkeiten für Wohnungsbau aufgrund der bestehenden Siedlungsbeschränkungszone ohnehin stark eingeschränkt sind.

Frage 9:

Welche Wohnraumpotentiale sieht der Magistrat in Arheilgen und Wixhausen?

Antwort:

Innerhalb der bestehenden Siedlungsbeschränkungszone können für den Wohnungsbau aktuell keine realisierbaren großflächigen Wohnraumpotenziale benannt werden. Kleinräumige Nachverdichtungen im Bestand sind dort im Rahmen des geltenden Baurechts im Einzelfall grundsätzlich möglich.

Frage 10:

Inwiefern hat die Ausweisung eines neuen Gewerbegebiets im Stadtteilforum Arheilgen und im Ortsbeirat Wixhausen eine Rolle gespielt?

Antwort:

Der Beschluss über die Einleitung vorbereitender Untersuchungen zu einer Städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme ist der Auftakt eines intensiven und zeitlich umfänglichen Prüf- und Diskussionsprozesses (s.o.), nicht dessen Ende. Sein Zweck besteht zunächst primär in der Sicherung des entwicklungsunbeeinflussten Bodenpreises und der Vermeidung von Bodenspekulation. Im weiteren Verlauf werden zum Beispiel das Stadtteilforum Arheilgen und der Ortsbeirat Wixhausen selbstverständlich angemessen beteiligt werden.

Es ist immer wieder zu betonen, dass der Beschluss zur Einleitung von Vorbereitenden Untersuchungen nicht gleichzusetzen ist mit der Ausweisung eines Gewerbegebietes.
Im Rahmen der Vorbereitenden Untersuchungen erfolgt eine vertiefte Prüfung des Handlungsbedarfs und der Handlungsoptionen der Gemeinde. Durch die Vorbereitenden Untersuchungen sollen die Beurteilungsunterlagen über die Festlegungsvoraussetzungen für die Durchführung einer Städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme gewonnen werden. Erst nach Abschluss und je nach Ergebnis der Vorbereitenden Untersuchungen kann in einem nächsten Schritt ein städtebaulicher Entwicklungsbereich als Satzung („Entwicklungssatzung“) förmlich festlegt werden (§ 165 Abs. 6 BauGB).
Hierbei ist darauf hinzuweisen, dass der Beschluss über den Beginn Vorbereitender Untersuchungen nicht gleich-bedeutend mit der förmlichen Festsetzung des Entwicklungsgebiets ist. Dieses bedarf, wie zuvor bereits erläutert, einer besonderen Entwicklungssatzung.

Frage 11:

Wenn die Ausweisung eines neuen Gewerbegebiets im Stadtteilforum Arheilgen und im Ortsbeirat Wixhausen keine Rolle gespielt hat, warum wurden die Bürgerinnen und Bürger weder informiert noch beteiligt?

Antwort: Siehe Frage 10:

Die Bürgerinnen und Bürger wurden im Vorfeld des Beschlusses nicht informiert und beteiligt, um keine Bodenspekulation auszulösen und damit eine Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme undurchführbar zu machen. Es ist selbstverständlich, dass im weiteren Prozess eine Bürgerbeteiligung stattfindet, wie dies Kultur und Standard in Darmstadt ist.

Frage 12:

Welche Beteiligungsmöglichkeiten sieht der Magistrat für die Bürgerinnen und Bürger Darmstadts, insbesondere für die Bürgerinnen und Bürger Arheilgens und Wixhausens, vor?

Antwort: Siehe Frage 11.

Formell werden zudem im Rahmen der Vorbereitenden Untersuchungen die betroffenen Eigentümer, Mieter und Pächter zur Mitwirkung aufgefordert und haben hierbei Gelegenheit zur Stellungnahme. Im Rahmen dieser Betroffenenbeteiligung werden die privaten Belange ermittelt (§§ 165 Abs. 4, 137 BauGB).

Mit freundlichen Grüßen

Jochen Partsch
Oberbürgermeister

Verteiler:
Büro der Stadtverordnetenversammlung
und Gremiendienste
Pressestelle (x) zur Veröffentlichung
( ) zur Kenntnis
Amt 15