

Wissenschaftsstadt Darmstadt
Der Magistrat

Darmstadt, den 17. Mai 2023

Antrag auf Zulassung einer Zielabweichung vom Regionalplan Südhessen 2010 / Regionaler Flächennutzungsplan – RPS / RegFNP –

nach § 6 Abs. 2 Satz 1 Raumordnungsgesetz (ROG) i.V.m. § 8 Hessisches Landesplanungsgesetz (HLPG)

Darmstadt-Arheilgen, Plangebiet „Im Fiedlersee“

Antragsteller:	Wissenschaftsstadt Darmstadt Amt für Wirtschaft und Stadtentwicklung Im Carree 1 64283 Darmstadt
Bearbeitung	Büro Stadt.Quartier Mosbacher Straße 20 65187 Wiesbaden
Vorhabenträger	Hemsö Germany Invest 10 GmbH Richard-Strauss-Straße 82 C 81679 München.

Inhaltsübersicht		Seite
1	Antrag	3
2	Geltungsbereich der Änderung	3
3	Vorhabenbeschreibung	3
4	Antragsgegenstand	5
5	Umweltauswirkungen des Vorhabens	7
6	Fazit	7

1 Antrag

Die Wissenschaftsstadt Darmstadt beantragt die Zulassung einer Abweichung von dem Ziel Z3.4.4.-1 eines im RPS / RegFNP – 2010 ausgewiesenen „Siedlungsbeschränkungsgebiets“.

2 Geltungsbereich der Änderung

Das Plangebiet „Im Fiedlersee“ befindet sich im östlichen Bereich des Stadtteils Arheilgen. Der Geltungsbereich des in der Aufstellung befindlichen vorhabenbezogenen Bebauungsplans A45 „Seniorenwohnen Im Fiedlersee“ umfasst eine Fläche von ca. 1,5 ha und wird wie folgt begrenzt:

- im Westen und Norden durch die Straße Im Fiedlersee
- im Osten durch eine Baumreihe und einen Ballspielplatz
- im Süden durch eine landwirtschaftlich genutzte Fläche



Luftbild Darmstadt Arheilgen,
© Stadt.Quartier, basierend auf: Orthofoto Hessisches Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation

Das Plangebiet umfasst somit lediglich das Grundstück des Seniorenwohnheims Fiedlersee (Flur 18, Flurstück Nr. 232/2).

3 Vorhabenbeschreibung

Aufgrund des Bedarfs und der steigenden Nachfrage nach Wohnlösungen für Senioren sollen auf dem weitläufigen Grundstück der bestehenden Seniorenresidenz Fiedlersee in Darmstadt-Arheilgen 34 Wohneinheiten für Betreutes Wohnen sowie eine Tagespfle-

einrichtung entstehen. Die Einrichtungen befinden sich zwar in der Nähe des Seniorenheimes, werden aber sowohl betrieblich als auch räumlich hiervon getrennt. Zusammen mit dem Deutschen Roten Kreuz, das bereits das Seniorenheim betreibt, soll hier ein vielfältiges Angebot für Senioren entstehen.

Die Tagespflegeeinrichtung bietet Menschen, die ihre Angehörigen zuhause pflegen, Unterstützung während der Berufstätigkeit oder zum Beispiel im Urlaub an. Hier können die Seniorinnen und Senioren kurzzeitig betreut und gepflegt werden. Das Angebot „Betreutes Wohnen“ bietet Seniorinnen und Senioren barrierefreie, gut angeschlossene Wohnungen unterschiedlicher Größe, die mit schöner Aussicht mitten im Grünen liegen. Es ermöglicht somit ein selbstbestimmtes Leben in der eigenen Wohnung. Je nach Bedarf können hier Sozialleistungen zugebucht werden, wie Mahlzeiten, Reinigung der Wohnung, Wäscheservice, Hausmeisterservice und ambulante Pflege. Es können auch die Kultur- und Freizeitangebote des bestehenden Seniorenzentrums Fiedlersee auf Wunsch mitgenutzt werden. Sollte krankheitsbedingt eine dauerhafte Pflege notwendig sein, haben die Mieter und Mieterinnen die Möglichkeit einen Platz im Seniorenzentrum Fiedlersee zu erhalten. Alle Wohnungen werden mit einem Hausnotruf ausgestattet. Die gesamte Anlage schafft ein vielfältiges Angebot für Seniorinnen und Senioren aller Altersgruppen und bietet mit den vorhandenen Gärten und den angrenzenden Grün- und Freiflächen eine altengerechte Umgebung. Durch die Bündelung der Angebote an einem Ort bietet sich ihnen zudem eine flexible und vielfältige Gestaltung von Beschäftigungsmöglichkeiten.

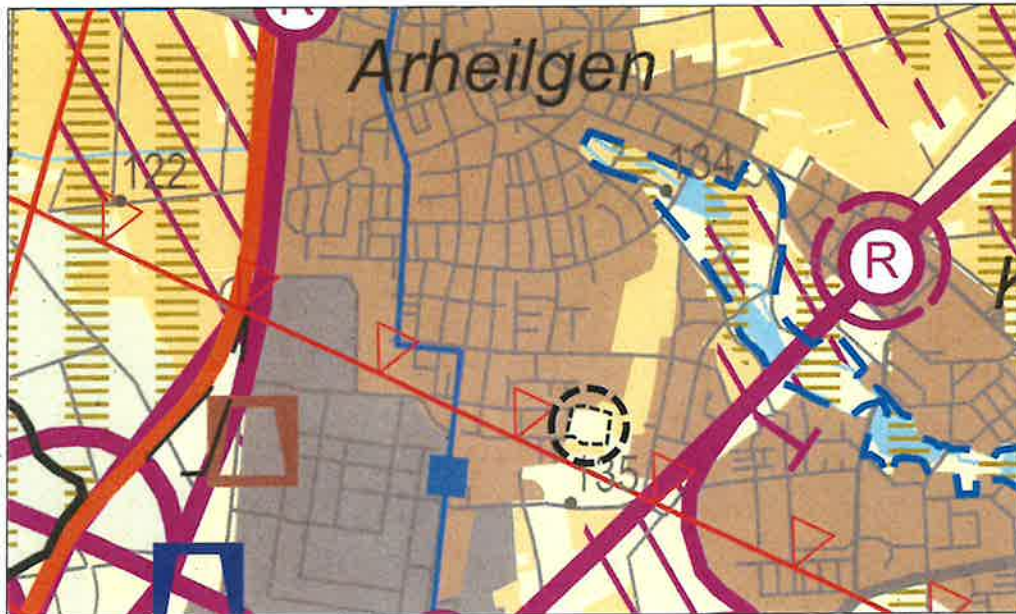


Bebauungskonzept „Im Fiedlersee“

© Bielak Architekten + Bauingenieure, Hohenstein, Februar 2023, ohne festen Maßstab

4 Antragsgegenstand

Das Plangebiet befindet sich innerhalb eines Siedlungsbeschränkungsgebiets des Flughafens Frankfurt/Main. Diese Festlegung dient dem vorbeugenden Schutz vor Fluglärm in der Umgebung des Frankfurter Flughafens sowie des Verkehrslandeplatzes Egelsbach, in dem aus Vorsorge eine Bebauung im Sinne einer Besiedlung zu Wohnzwecken nicht stattfinden soll.



Ausschnitt aus dem RPS / RegFNP – 2010 mit Standortverortung „Im Fiedlersee“;
© Stadt.Quartier, basierend auf: Regierungspräsidium Darmstadt, ohne festen Maßstab

Die geplante Realisierung widerspricht aufgrund der Darstellung des Gebiets als „Siedlungsbeschränkungsgebiet“ im RPS / RegFNP – 2010 formal dem Ziel:

- Z3.4.4.-1 *„Bei der Bauleitplanung in der Umgebung des Flughafens Frankfurt/Main und des Verkehrslandeplatzes Frankfurt-Egelsbach sind die in der Karte dargestellten „Siedlungsbeschränkungsgebiete“ zu beachten. In diesen Gebieten ist die Ausweisung neuer Wohnbauflächen und Mischgebiete im Rahmen der Bauleitplanung nicht zulässig. Bauflächen in geltenden Bebauungsplänen und Flächen innerhalb des Siedlungsbestandes für städtebauliche Umstrukturierungsmaßnahmen bleiben von dieser Regelung unberührt.“*

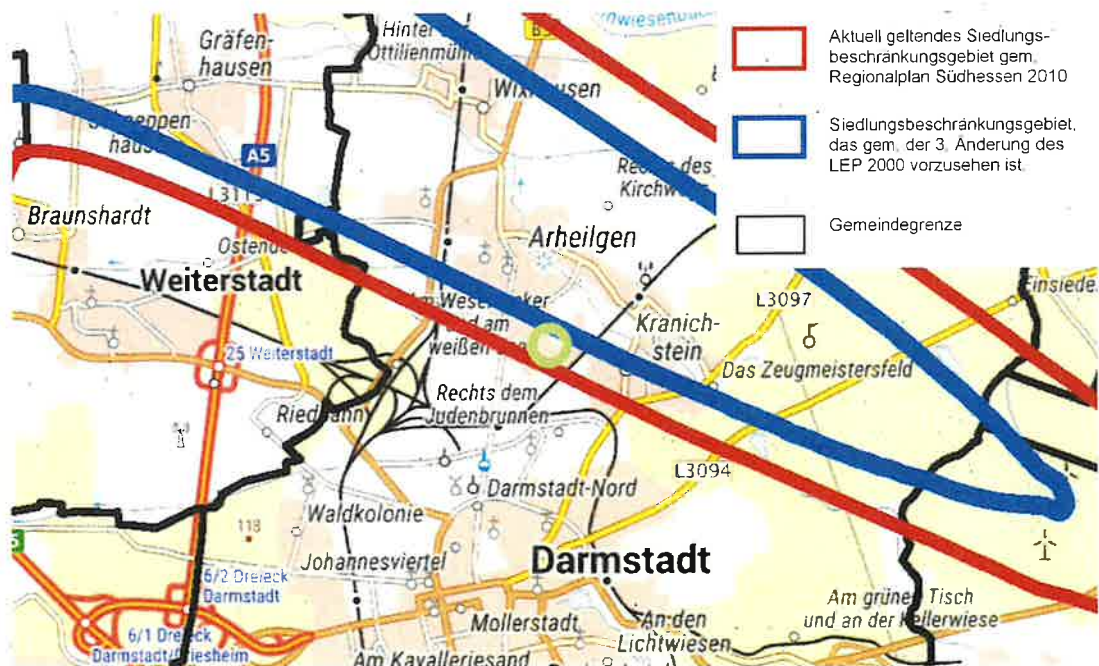
Gleichwohl sind im Sinne einer nachhaltigen Raumentwicklung, um den Flächenverbrauch generell zu verringern und um städtebaulich erwünschte Neuordnungen zu ermöglichen, Ausnahmen vorgesehen. Bei dem zu einem großen Teil bereits bebauten Standort leistet das Vorhaben einen wertvollen Beitrag zur Wiedernutzbarmachung von

Flächen, da die bereits in Anspruch genommene Fläche weiterentwickelt wird. Somit wird dem übergeordneten raumordnerischen und bauleitplanerischen Grundsatz, die Flächeninanspruchnahme von Freiraum zu begrenzen, beziehungsweise mit Grund und Boden sparsam umzugehen, in angemessener Form Genüge getragen.

Die in der nachfolgenden Abbildung dargestellte Umgrenzung der Siedlungsbeschränkungsgebiete eröffnet an vielen Stellen für die berührten Städte und Gemeinden zumindest theoretisch neue Spielräume in einer sogenannten Umhüllung, also des Raumes zwischen alter (rot) und neuer Abgrenzung (blau). Die neue Lärmkontur aus der 3. LEP-Änderung ist in den neuen Regionalplan zu übernehmen. Dadurch ergeben sich möglicherweise weitere Wohnbauflächenpotenziale.

Insgesamt maßgebend für die Festlegung des Siedlungsbeschränkungsgebietes ist die Festlegung der LEP-Änderung zur Erweiterung des Flughafens, da sich die Siedlungsbeschränkungsgebiete auf den zu erwartenden Endausbauzustand eines Flughafens beziehen.

Vor dem Hintergrund der Restriktion des Fluglärmschutzgesetzes ist jedoch zu prüfen, ob diese Potenziale tatsächlich in den Plan aufgenommen werden können. In der Übergangsphase bis zur Umsetzung der neuen Abgrenzung im RPS/RegFNP – 2010 kann laut Evaluierungsbericht für die Neuaufstellung¹ eine Zielabweichung für Flächen in der Umhüllenden in Betracht kommen.



Siedlungsbeschränkungsgebiet Flughafen Frankfurt,
© Stadt.Quartier, basierend auf: Landesplanung Hessen

¹ Neuaufstellung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans (RPS/RegFNP); hier: Evaluierung des RPS/RegFNP 2010, Darmstadt, 18.03.2019 (Az. III 31.1 – 93 b 10/01)

Die Wissenschaftsstadt Darmstadt beabsichtigt daher, eine derzeit untergenutzte Fläche auf dem Grundstück des Seniorenzentrums Fiedlersee neu zu ordnen und zu entwickeln. Der entsprechende Bebauungsplan sowie die damit einhergehende Flächennutzungsplanänderung werden im Parallelverfahren erstellt.

In Bezug auf die Inanspruchnahme von Flächen wird darauf hingewiesen, dass das Plangebiet zwar als Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft ausgewiesen ist. Diese Ausweisung entspricht jedoch schon seit vielen Jahren nicht mehr der tatsächlichen Flächennutzung. Vielmehr ist der Standort seit dem Inkrafttreten des Bebauungsplans „Pflegeheim Im Fiedlersee“ aus dem Jahr 1995 und dem Bau der Anlage von der Pflegeheimnutzung überprägt. Insofern ist der Entfall von Flächen in der vorgenannten Flächenkategorie zwar aus raumordnerischer Sicht gegeben; die Änderung der Flächennutzung liegt jedoch schon lange zurück und wird nicht ursächlich durch die diesem Zielabweichungsantrag zugrundeliegende Planung ausgelöst.

Gemäß dem Ziel Z3.4.1-5 des RPS / RegFNP – 2010 dürfen in allen Ortsteilen kleinere Flächen unterhalb der Darstellungsgrenze von 5 ha am Rande der Ortslage zu Lasten der „Vorbehaltsgebiete für Landwirtschaft“ in Anspruch genommen werden, sofern keine „Vorranggebiete Siedlung, Planung“ ausgewiesen sind. Der ca. 1,5 ha große Planänderungsbereich liegt unterhalb dieser regionalplanerischen Darstellungsgrenze und stellt somit keine raumbedeutsame Maßnahme dar.

5 Umweltauswirkungen des Vorhabens

Der baulichen Nutzbarmachung eines derzeit noch unbebauten Teilareals auf dem Grundstück des bestehenden Seniorenzentrums Fiedlersee für eine Tagespflegeeinrichtung und drei Gebäuden für betreutes Wohnen stehen aufgrund der naturräumlichen Gegebenheiten und der Darstellung im RPS / RegFNP – 2010 grundsätzlich keine relevanten Umweltbelange entgegen. Gegebenenfalls erforderliche Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung oder zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft werden im weiteren Bebauungsplanverfahren berücksichtigt.

6 Fazit

Die Auswirkungen auf die Umwelt werden in den Gutachten im Rahmen der Bauleitplanung untersucht. Die entsprechenden Maßnahmenempfehlungen werden im Rahmen der weiteren planerischen Konkretisierung der Verfahren nach dem BauGB in die Änderung des Flächennutzungsplans und die Aufstellung des Bebauungsplans einbezogen. Insgesamt kann daher davon ausgegangen werden das mögliche negative Umweltauswirkungen auf der Ebene des Bebauungsplans erkannt und vermieden, ausgeglichen oder zumindest auf ein nicht erhebliches Maß reduziert werden können.

Da der rechtskräftige Bebauungsplan aus dem Jahr 1995 eine solche Erweiterung nicht vorsieht, wird der Bebauungsplan neu aufgestellt. Mit der Arrondierung leistet die Stadt Darmstadt einen wertvollen Beitrag den bereits weitgehend bebauten, jedoch untergenutzten Standort Im Fiedlersee zukunftsgerichtet als Pflegeheim zu etablieren und zu entwickeln. Ein weiteres Ziel der Erweiterung ist die Sicherung der wirtschaftlichen Grundlage des Pflegeheims und folglich der Sicherung des Standorts.

Aus den oben genannten Gründen ist eine Abweichung von den Zielen des RPS / Reg-FNP – 2010 gerechtfertigt. Die Stadt Darmstadt beantragt daher, der Abweichung zuzustimmen, da raumordnerische Auswirkungen nicht zu befürchten und die städtebaulichen Effekte insgesamt positiv zu bewerten sind.

Darmstadt, den 17. Mai 2023



Kai Hartmann
BOR

i.A.

Kai Hartmann