

Der Magistrat

Postfach 11 10 61
64225 Darmstadt

Wissenschaftsstadt
Darmstadt



AfD-Fraktion Darmstadt
Business Park Pfungstadt
Werner-von-Siemens-Straße 2
64319 Pfungstadt

Der Magistrat

Neues Rathaus am Luisenplatz
Luisenplatz 5
64283 Darmstadt
Zimmer-Nummer
Ansprechpartner/-in:
Telefon: 06151 13-
Telefax: 06151 13-
E-Mail:
Internet: www.darmstadt.de

Ihr Zeichen

Unser Zeichen

Datum

22.08.2022

Große Anfrage zum Thema Gewerbegebietsflächen auf Darmstädter Gemarkung.

Sehr geehrter Herr Fraktionsvorsitzender Zabel,
sehr geehrte stellvertretende Fraktionsvorsitzende Swars,

vor dem Hintergrund des prognostizierten Wachstums der Rhein-Main-Region und den offenbar beschränkten verfügbaren Flächen innerhalb der Darmstädter Gemarkung haben Sie den Magistrat gefragt:

1. Welche freien Gewerbeflächen gibt es innerhalb der Darmstädter Gemarkung, aufgeschlüsselt nach Größe und Lage?

Antwort: Der Begriff „freie Gewerbeflächen“ müsste näher definiert werden. Nicht jede un- oder untergenutzte Fläche ist tatsächlich auch frei. Dem Magistrat ist bekannt, dass derzeit folgende Flächen aktiv angeboten werden:

0,27 ha im Gewerbegebiet Röntgenstraße in Darmstadt-Arheilgen
0,5 ha an der Deutsche Telekom Allee im TZ-RheinMain
ca. 4 ha in einem Teilbereich des Griesheim Airfields

2. Welche sind in städtischem Besitz und über welche verfügt die HEAG Holding und ihre Tochtergesellschaften?

Antwort: Von den unter 1. genannten Flächen befinden sich die 0,27 ha im Gewerbegebiet Röntgenstraße Arheilgen im städtischen Besitz. Die HEAG Holding, die HEAG mobilo GmbH und die bauverein AG besitzen keine Flächen in den unter Ziffer 1. aufgeführten Bereichen. Über freie Gewerbeflächen verfügen die ENTEGA AG und ihre Tochtergesellschaften nicht.

Postbank Frankfurt
Konto-Nummer 2612-601
BLZ 500 100 60

Sparkasse Darmstadt
Konto-Nummer 544 000
BLZ 508 501 50



3. Hat die Stadt Kenntnis darüber, ob es entsprechende Flächen in privater Hand gibt und wenn ja bitte eine Aufstellung bezüglich Größe und Lage?

Antwort: Der Magistrat ist jederzeit in der Lage, die Eigentumsverhältnisse, Lage und Größe aller Grundstücke innerhalb des Stadtgebietes abzurufen. Eine entsprechende öffentliche Aufstellung der Flächen ist aus datenschutzrechtlichen Gründen nicht ohne Zustimmung der Eigentümer möglich.

4. Hat die Stadt Kenntnis darüber, ob in Darmstadt tätige Unternehmen über noch nicht genutzte Gewerbeflächen verfügen und wenn ja bitte eine Aufstellung bezüglich Größe und Lage?

Antwort: Die potenziell nutzbaren Gewerbeflächen Darmstädter Unternehmen sind im gesamten Stadtgebiet verteilt und dem Magistrat überwiegend bekannt. Ob die betreffenden Unternehmen Interesse an einer Vermarktung oder Veräußerung Ihrer Grundstücke haben, liegt primär in deren Verantwortung.

Nähere Informationen dazu finden sich in der aktuellen Broschüre über die Darmstädter Gewerbegebiete des Amts für Wirtschaft und Stadtentwicklung ab Seite 10:

https://www.darmstadt.de/fileadmin/Bilder-Rubriken/Standort/Gewerbe-Immobilien/PDF-Dateien/Broschuere_Gewerbegebiete_2020-2021.pdf.

Hierbei handelt es sich überwiegend um Flächen für perspektivische Firmenentwicklung.

5. Welche potentiellen Entwicklungsflächen sind innerhalb der städtischen Gemarkung verfügbar? Wo liegen sie und wie groß sind sie? Bitte um Einzelauflistung.

Antwort: Die von der Stadt beauftragte Gewerbeflächenbedarfsanalyse der CIMA Beratung + Management GmbH von 2021 hat ein innerstädtisches Flächenpotenzial von rund 62 ha ermittelt (Innenentwicklung, Arrondierungsflächen, potenzielle Abbruchareale). Diese Flächen sind über das gesamte Stadtgebiet verteilt.

Die betreffende Gewerbeflächenbedarfsanalyse ist unter:

<https://www.darmstadt.de/standort/stadtentwicklung-und-stadtplanung/wixhausen-ost> öffentlich einsehbar. Potenzielle Entwicklungsflächen sind im Anhang der Studie aufgeführt.

6. Zu welchen der unter Pkt. 5 aufgeführten Flächen laufen Planungsverfahren und wie sieht der zeitliche Horizont für diese Flächen aus?

Antwort: Die jeweiligen Flächen unterliegen unterschiedlichen zeitlichen und planerischen Rahmenbedingungen. Ergänzende Informationen zu den unter Pkt. 5 benannten Flächen finden sich ebenfalls im Anhang der zu Punkt 5 benannten Studie.

7. Wie ist der aktuelle Vermietungsstand bei den existierenden Gewerbeobjekten?

Antwort: Für Büroflächen wurde in der Vergangenheit für Darmstadt stets von einem geringen Leerstand ausgegangen (2-4 %). Bedingt durch die Corona-Pandemie und die Zunahme an Arbeiten im homeoffice hat sich offenbar ein Wandlungsprozess vollzogen, dessen langfristige Auswirkungen noch nicht abschließend beurteilt werden können. Im produzierenden Bereich (Hallennutzungen, Lager, Labore) sind dem Magistrat keine signifikanten Leerstände bekannt.

8. Wie ist der Versiegelungsgrad der existierenden Gewerbeflächen?

Antwort: Hierzu liegt dem Magistrat keine dezidierte Auswertung vor. Der Grad der Versiegelung wird über das jeweilige bestehende Planungsrecht geregelt. Bei der Schaffung von neuem Planungsrecht für Gewerbeflächen werden die Obergrenzen der aktuellen Baunutzungsverordnung eingehalten. Die Wissenschaftsstadt Darmstadt hat beim Verkauf städtischer Grundstücke einen über das gesetzlich vorgegebene Maß hinausgehenden Katalog von energetischen und umweltschützenden Anforderungen (energetischer Gebäudestandard, Dach- und Fassadenbegrünung etc.) aufgestellt.

9. Wie ist der geplante Versiegelungsgrad für geplante Gewerbeflächen in naher Zukunft?

Antwort: Auf der Grundlage des Masterplans DA 2030+ und des Klimaschutzkonzepts besteht für die Belange des Klimaschutzes höchste Priorität. Insofern wird der Bedeutung von Themen wie Dach- und Fassadenbegrünung sowie Begrünung von Freiflächen in künftigen Bebauungsplänen ein noch größerer Stellenwert als in der Vergangenheit eingeräumt. Gleichzeitig ist der sparsame Umgang mit Grund und Boden bereits im § 1a (2) BauGB vom Gesetzgeber vorgegeben. Daher werden bei der Aufstellung neuer Bebauungspläne die maximal zulässigen Bebauungsdichten (GRZ: 08, GFZ 2,4) ausgeschöpft. Parallel werden in den zugehörigen Grünordnungsplänen die Begrünung der Freiflächen, Dächer und Fassaden geregelt. Die zu den Bebauungsplänen gehörigen Satzungen zum Sammeln oder Verwerten von Niederschlagswasser sind bereits seit mehr als zwanzig Jahren Festsetzungsstandard.

10. Wie viel Prozent der aktuellen Gewerbeflächen haben Zisternenwasserversorgung?

Antwort: Die Vorgabe der Wissenschaftsstadt Darmstadt ist auch für Gewerbeflächen, dass kein Niederschlagswasser in die Kanalisation eingeleitet werden darf. Das bedeutet, das anfallende Regenwasser muss entweder versickern, verdunsten oder in Zisternen zurückgehalten werden. Diese Anforderung besteht schon seit vielen Jahren und wird wie oben beschrieben, in allen Bebauungsplänen verankert. Ein Monitoring über den prozentualen Anteil der Umsetzung auf gewerblich genutzten Flächen ist nicht vorhanden.

11. Für wie viel Prozent der in naher Zukunft geplanten Gewerbeflächen ist planungsseitig Zisternenwasserversorgung vorgesehen?

Antwort: Das Sammeln und Verwerten des Niederschlagswassers wird in allen Bebauungsplänen verbindlich festgesetzt (s. auch Antwort 9).

Mit freundlichen Grüßen


Jochen Partsch
Oberbürgermeister


Michael Kolmer
Stadtrat