

Magistratsvorlage

Wissenschaftsstadt
Darmstadt



Eingang Magistrats- geschäftsstelle: 28.10.2009	an den Magistrat ☐ zur Kenntnis ☒ zur Beschlussfassung	Beteiligt vor Magistratsbeschlussfassung:
Dezernat VI Amt: Stadtplanungsamt	an die Stadtverordnetenversammlung ☐ OBW zur Befassung ☒ zur Kenntnis ☐ zur Beschlussfassung ☐ zur abschließenden Beschluss- fassung Fachausschuss Behandlung in Ja Nein öffentl. Sitzung ☐ ☒	Amt für Wirtschaft und Stadtentwicklung Dezernat V ☐ OBW bei abschl. Beschlussfassung Magistrat
Verteiler:	Ja Nein Internetfähig ☐ ☒	Vorlage-Nr. 2009/0454 Magistratsbeschluss-Nr.

Betreff: Konversion, Einleitung zur vorbereitenden Untersuchung

Vorlage vom: 7.10.2009

Beschlussvorschlag:

Der Magistrat möge beschließen:

a) Im Bereich „Bessunger Grünzug, Cambrai-Fritsch-Kaserne, Jefferson-Siedlung, Bessunger Kiesgrube, Lincoln-Siedlung“ ist die Durchführung einer städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme vorzusehen. Die Stadt Darmstadt beschließt deshalb zur Gewinnung von Beurteilungsgrundlagen über die Festlegungsvoraussetzungen für einen städtebaulichen Entwicklungsbereich nach § 165 Abs. 3 BauGB Voruntersuchungen nach § 165 Abs. 4 BauGB durchzuführen.

b) Im Bereich „Kelley-Barracks und Nathan-Hale-Depot“ ist die Durchführung einer städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme vorzusehen. Die Stadt Darmstadt beschließt deshalb zur Gewinnung von Beurteilungsgrundlagen über die Festlegungsvoraussetzungen für einen städtebaulichen Entwicklungsbereich nach § 165 Abs. 3 BauGB Voruntersuchungen nach § 165 Abs. 4 BauGB durchzuführen.

Ziel der Entwicklungsmaßnahmen sind die einheitliche Vorbereitung und zügige Durchführung der Entwicklung der ehemaligen militärisch genutzten Flächen im Sinne der Gemeinde.

Als vorläufige Ziele sind für den unter a) genannten Bereich die beschleunigte Bereitstellung von Wohnraum und Bauland zur besseren Versorgung aller Bevölkerungsgruppen mit Wohnraum und für den unter b) genannten Bereich die beschleunigte Bereitstellung von gewerblichen Flächen zur Versorgung

sowohl bereits ansässiger Unternehmen als auch zur Versorgung der Nachfrage nach gewerblichen Flächen.

Die Stadtverwaltung wird beauftragt und ermächtigt für die Durchführung der Vorbereitenden Untersuchungen alle notwendigen Anträge zu stellen und insbesondere die Mitwirkungsbereitschaft der Eigentümerin (Bundesanstalt für Immobilienaufgaben) zu fördern, sowie Vorschläge zur beabsichtigten Entwicklungsmaßnahme entgegenzunehmen.

Anlagen: Südbereich
Westbereich

Datenschutzrelevante Anlage: ☐

Beschluss des Magistrats vom

Begründung zur Magistratsvorlage Einleitung vorbereitende Untersuchungen für die Konversionsareale

Die US-Army hat die in Darmstadt stationierten Streitkräfte bis zum Jahresende 2008 abgezogen. Die Flächen, mit Ausnahme des Nathan-Hale-Depots, sind in das Eigentum der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA) übergegangen und stehen für eine zivile Folgenutzung zur Verfügung. Diese bisher militärisch genutzten Flächen bedürfen einer städtebaulichen Umstrukturierung, um eine Folgenutzung überhaupt zu ermöglichen.

Mit der Bewältigung der sich daraus ergebenden Aufgaben ist eine Arbeitsgruppe betraut, die von städtischer Seite die nächsten Schritte im Konversionsprozess begleitet. Diese Arbeitsgruppe ist mit Rundverfügung Nr. 19 vom 18. Mai 2009 installiert worden. Die organisatorische Federführung liegt beim Amt für Wirtschaft und Stadtentwicklung. Die engere Arbeitsgruppe setzt sich aus dem Amt für Wirtschaft und Stadtentwicklung, dem Stadtplanungsamt, dem Grünflächenamt, dem Umweltamt, sowie dem Dezernat V zusammen. Je nach Arbeitsinhalten können weitere Fachämter zu dem Konversionsprozess hinzugezogen werden.

Die bisher geführten Gespräche und Verhandlungen mit der BImA lassen es erforderlich erscheinen, die weiteren Konversionsaktivitäten zwischen der Stadt Darmstadt und der BImA durch einen Kooperationsvertrag zu strukturieren. Eine Rahmenvereinbarung zwischen der Stadt Darmstadt und der BImA wird derzeit abgestimmt.

Die Stadt sollte sich unabhängig davon die Durchführung einer städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme zur Sicherung der qualitativen Ziele der Stadt und zur zügigen Entwicklung der Flächen offen halten. Dies wurde schon bei den Aufstellungsbeschlüssen der Bebauungspläne für sämtliche Konversionsareale im Dezember 2005 beschlossen.

Vorteile einer städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme

Nach § 165 BauGB kann eine Gemeinde Teile ihres Gemeindegebietes durch Beschluss förmlich als städtebaulichen Entwicklungsbereich festlegen. Mit dieser Entwicklungsmaßnahme sollen Bereiche, die für die städtische Entwicklung große Bedeutung haben im Rahmen einer städtebaulichen Neuordnung einer neuen Entwicklung zugeführt werden. Ziel der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme ist die einheitliche Vorbereitung und die zügige Durchführung der Entwicklung der Konversionsflächen. Daran hat die Stadt Darmstadt ein hohes Interesse.

Angesichts der großen Bedeutung der Entwicklung der Konversionsflächen für die Stadt Darmstadt ist eine Offenhaltung des weiteren Prozesses dringend geboten. Zur Sicherung des Allgemeinwohls ist die Einleitung förmlicher Voruntersuchungen nach den Regelungen des BauGB hinsichtlich städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme (§§ 165 ff. BauGB) zu veranlassen.

Das Ergebnis der Vorbereitenden Untersuchungen dient der Beurteilung der Festlegungsvoraussetzungen für die Durchführung einer städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme. Eine solche Beurteilungsgrundlage für die Umnutzung und Widernutzung der brachliegenden Flächen ist allein schon aufgrund der Lage und Größe, sowie für die Bedeutung für die Gesamtstadt notwendig. Der besonders hohe Steuerungsaufwand bei der Entwicklung der Konversionsflächen für zivile Nachnutzungen kann mit einer städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme bewältigt werden.

Ablauf einer städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme

Vor der förmlichen Festlegung des städtebaulichen Entwicklungsbereiches sind von der Gemeinde Vorbereitende Untersuchungen durchzuführen. Diese sind erforderlich, um Beurteilungsgrundlagen zu erhalten, die darstellen, dass die Maßnahme den Zielen der städtebaulichen Ordnung, der Deckung des erhöhten Bedarfs an Wohn- und Arbeitsstätten erfordert und eine zügige Durchführung gewährleistet. Mit den Vorbereitenden Untersuchungen wird die Umsetzungsmöglichkeit der Maßnahme darüber hinaus auf die betriebswirtschaftliche Machbarkeit hin untersucht. Nach Abschluss der Vorbereitenden Untersuchungen kann je nach Ergebnis des Abschlussberichtes der Umfang der Entwicklungsmaßnahme durch Beschluss festgelegt werden. Eine zentrale Voraussetzung zur Durchführung einer städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme ist nach § 165 (3) Abs. 2 ist die Deckung eines erhöhten Bedarfs an Wohn- und Arbeitsstätten. Der Demografiebericht 1/08 und das Gutachten des Institutes für Wohnen und Umwelt zeigen diesen

erhöhten Bedarf, so dass erwartet werden kann, dass die Vorbereitenden Untersuchungen dies entsprechend belegen.

Untersuchungsgebiete

Zur Klärung der Festlegung der Gebiete, die als städtebauliche Entwicklungsmaßnahme gem. § 165 ff. BauGB durchgeführt werden sollen, führt die Wissenschaftsstadt Darmstadt die Vorbereitenden Untersuchungen gem. § 165 (4) BauGB und § 141 BauGB für die Flächen

Lincoln-Village
Jefferson Village
Cambrai-Fritsch-Kaserne
Nathan-Hale-Depot
Kelley-Barracks

durch. Die Abgrenzungen der Flächen sind in Anlage 1 und 2 als Plandarstellung beigelegt.

Die vorgenannten Flächen sind in ihrer Ausprägung sehr heterogen. Aufgrund der aufgegebenen militärischen Nutzung, den unterschiedlichen Überlegungen zur Nachnutzung und der Wechselwirkung der Flächen untereinander sind für die vorgenannten fünf Areale die vorbereitenden Untersuchungen durchzuführen.

Es ergeben sich zwei Bereiche:

- der Südbereich mit der Lincoln-Village, der Jefferson-Village und der Cambrai-Fritsch-Kaserne,
- der Westbereich mit den Kelley-Barracks und dem Nathan-Hale-Depot

Die Abgrenzung der Gebiete für die Vorbereitenden Untersuchungen resultieren aus den Nutzungsschwerpunkten für die jeweiligen Flächen und den damit verbundenen Wechselwirkungen.

Der Betrachtungsschwerpunkt der Vorbereitenden Untersuchungen für die Flächen im Süden der Stadt Darmstadt liegt auf der zügigen Wiedernutzung und Bereitstellung von neuen Wohnbauflächen für alle Schichten der Bevölkerung. Gerade im Südbereich zwischen Bessungen und der Villenkolonie Eberstadt sind über die Konversionsflächen hinaus stadtstrukturelle Fragestellungen zu bearbeiten, wie die Einbindung des Naturschutzgebietes Bessunger Kiesgrube, die weitere Entwicklung des Grünzuges Bessungen Süd mit den eingebetteten öffentlichen Nutzungen der Lichtenbergschule und der Akademie für Tonkunst.

Im Westbereich werden die Vorbereitenden Untersuchungen die beschleunigte Bereitstellung von gewerblichen Flächen zur Versorgung sowohl bereits ansässiger Unternehmen als auch die Versorgung der Nachfrage nach gewerblichen Flächen intensiv betrachten. Im Westbereich liegen die strukturellen Verbindungen der beiden Konversionsflächen in der Einbettung in den städtischen Siedlungskörper, sowie in der technischen Infrastruktur.

Finanzierung

Die für die Vorbereitenden Untersuchungen erforderlichen Mittel sind in der Mittelanmeldung zum Nachtragshaushalt der Haushaltsstelle „Konversion“ aufgenommen.

Die Durchführung der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme muss nach den Ergebnissen der vorbereitenden Untersuchungen mit der parzellenscharfen Abgrenzung des Durchführungsbereiches beschlossen werden. Sollten die Ziele durch andere Maßnahmen, wie z. B. städtebauliche Verträge erreicht werden, kann auf die Durchführung auch verzichtet werden.

Dezernat I

Dezernat V

Dezernat VI

Walter Hoffmann
Oberbürgermeister

Jochen Partsch
Stadtrat

Dipl.-Ing. Dieter Wenzel
Stadtrat