

Magistratsvorlage

Wissenschaftsstadt
Darmstadt



Eingang Magistrats- geschäftsstelle: 16.11.2011	an den Magistrat ☐ zur Kenntnis ☒ zur Beschlussfassung	Beteiligt vor Magistratsbeschlussfassung:
Dezernat III Amt: Stadtplanungsamt	an die Stadtverordnetenversammlung ☐ OBW zur Befassung ☐ zur Kenntnis ☒ zur Beschlussfassung ☐ zur abschließenden Beschluss- fassung Fachausschuss Behandlung in Ja Nein öffentl. Sitzung ☒ ☐	Dezernat I Dezernat V ☐ OBW bei abschl. Beschlussfassung Magistrat
Verteiler:	Ja Nein Internetfähig ☒ ☐	Vorlage-Nr. 2011/0460 Magistratsbeschluss-Nr.

Betreff: Konversion, Beschluss zu vorbereitenden Untersuchungen

Vorlage vom: 01.11.2011

Beschlussvorschlag:

Im Bereich „Bessunger Grünzug, Cambrai-Fritsch-Kaserne, Jefferson-Siedlung, Bessunger Kiesgrube, Lincoln-Siedlung“ (Teilbereich A) und im Bereich „Kelley-Barracks und Nathan-Hale-Depot“ (Teilbereich B) ist eine städtebauliche Entwicklungsmaßnahme beabsichtigt. Die Stadtverordnetenversammlung beschließt deshalb zur Gewinnung von Beurteilungsgrundlagen über die Festlegungsvoraussetzungen für einen städtebaulichen Entwicklungsbereich nach § 165 Abs. 3 BauGB vorbereitende Untersuchungen nach § 165 Abs. 4 BauGB durchzuführen.

Bestandteile dieses Beschlusses über die vorbereitenden Untersuchungen sind die als Anlage 1 (Teilbereich A) und 2 (Teilbereich B) beigefügten Lagepläne mit der Abgrenzung der Untersuchungsgebiete.

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

Als vorläufige Ziele der Entwicklungsmaßnahme werden für den Teilbereich A die beschleunigte Bereitstellung von Wohnraum und Bauland zur besseren Versorgung aller Bevölkerungsgruppen mit Wohnraum und für den Teilbereich B die beschleunigte Bereitstellung von gewerblichen Flächen zur Versorgung sowohl bereits ansässiger Unternehmen als auch zur Versorgung der Nachfrage nach gewerblichen Flächen bestimmt.

Dieser Beschluss ersetzt den Beschluss des Magistrats vom 11.11.2009 (MV 2009/0454), der von der Stadtverordnetenversammlung zur Kenntnis genommen wurde.

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.

Der Beschluss über die vorbereitenden Untersuchungen ist ortsüblich bekannt zu machen.

Anlagen: Anlage 1 Lageplan Lincoln-Siedlung, Cambrai-Fritsch-Kaserne, Jefferson-Siedlung
 Anlage 2 Lageplan Kelley-Barracks, Nathan-Hale-Depot

Datenschutzrelevante Anlage: ☐

Beschluss des Magistrats vom

Begründung zur Magistratsvorlage 2011/0460 vom 01.11.2011:

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.

Zur Entwicklung der Flächen wurde Anfang 2010 eine Rahmenvereinbarung mit der BImA abgeschlossen. Diese hatte zum Inhalt, dass die weiteren Konversionsaktivitäten zwischen der Wissenschaftsstadt Darmstadt und der BImA in gemeinsamer Abstimmung durchgeführt werden sollen. Auf der Grundlage dieser Rahmenvereinbarung wurden Aufträge für die Rahmenplanung Süd und für die westlich gelegenen Konversionsflächen erteilt. Mit dem Ergebnis der Planungen im Süden sieht die BImA ihre wirtschaftlichen Belange nicht ausreichend berücksichtigt.

Um die notwendigen stadtentwicklungspolitischen Ziele, die Sicherung der qualitativen Ziele der Stadt und die zügige Entwicklung der Flächen zu erreichen, muss die Wissenschaftsstadt Darmstadt die Durchführung einer städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme prüfen. 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 Wissenschaftsstadt Darmstadt ein hohes Interesse.

Angesichts der großen Bedeutung der Entwicklung der Konversionsflächen für die Wissenschaftsstadt Darmstadt ist eine Offenhaltung des weiteren Prozesses dringend geboten. Zur Sicherung des Allgemeinwohls ist die Einleitung förmlicher Voruntersuchungen nach den Regelungen des BauGB hinsichtlich einer 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 Wiedernutzung der brachliegenden Flächen ist allein schon aufgrund der Lage und Größe, sowie der 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 zur Erreichung der Ziele der städtebaulichen Ordnung und der Deckung des erhöhten Bedarfs an Wohn- und Arbeitsstätten erforderlich ist, sowie 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 die Deckung eines erhöhten Bedarfs an Wohn- und Arbeitsstätten. Der Demografiebericht 1/08, der statistische Bericht 1/10 (Die kleinräumige Bevölkerungsentwicklung in Darmstadt), das Gutachten des Institutes für Wohnen und Umwelt zu den wohnungswirtschaftlichen Entwicklungszielen der Konversionsareale, sowie Studien wie z.B. die Bevölkerungsvorausschätzung für die hessischen Landkreise und kreisfreien Städte bis 2030 bzw. 2050 (HessenAgentur, Report Nr. 792) zeigen diesen erhöhten Bedarf, so dass erwartet werden kann, dass die vorbereitenden Untersuchungen dies entsprechend belegen.

Untersuchungsgebiete

Zur Klärung der Festlegung der Gebiete, für die eine 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 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 Teilbereich A mit der Lincoln-Village, der Jefferson-Village und der Cambrai-Fritsch-Kaserne,
- der Teilbereich B mit den Kelley-Barracks und dem Nathan-Hale-Depot

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

Der Betrachtungsschwerpunkt der vorbereitenden Untersuchungen für die Flächen im Teilbereich A liegt auf der zügigen Wiedernutzung und Bereitstellung von neuen Wohnbauflächen sowie deren Folgeeinrichtungen für alle Schichten der Bevölkerung.

Im Teilbereich B werden die vorbereitenden Untersuchungen die beschleunigte Bereitstellung von gewerblichen Flächen sowohl zur Versorgung bereits ansässiger Unternehmen als auch der Nachfrage nach gewerblichen Flächen intensiv betrachten.

Eine städtebauliche Entwicklungsmaßnahme ist als Gesamtmaßnahme durchzuführen. Dies kann auch auf räumlich getrennt gelegenen Flächen erfolgen, sofern sie in einer funktionalen Beziehung zueinander stehen. Der funktionale Zusammenhang der verschiedenen Nutzungen ist in der Wechselwirkung zwischen Wohnen und Arbeiten zu sehen. Die stadtentwicklungspolitischen Ziele definieren eine Stadt der kurzen Wege, dies beinhaltet ein Angebot an Wohnungen und Arbeitsplätzen in einem räumlich nahegelegenen Zusammenhang,

der hier gegeben ist. Durch die kurzen Wege, werden Belastungen auf das übrige Stadtgebiet deutlich minimiert.

Finanzierung

Die für die vorbereitenden Untersuchungen erforderlichen Mittel sind in der Haushaltsstelle „Konversion“ vorhanden.

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 können, kann auf die Durchführung auch verzichtet werden.

Dezernat I

Dezernat III

Dezernat V

Jochen Partsch
Oberbürgermeister

Brigitte Lindscheid
Stadträtin

Barbara Akdeniz
Stadträtin

Darmstadt, den 01.11.2011
III/61.1.1 Ia NSt. 2612
III/61.2 zim NSt. 2603