

Magistratsvorlage

Wissenschaftsstadt
Darmstadt



Eingang Magistrats- geschäftsstelle: 18.05.2011	an den Magistrat ☐ zur Kenntnis ☒ zur Beschlussfassung	Beteiligt vor Magistratsbeschlussfassung:
Dezernat VI Amt: Stadtplanungsamt In Zusammenarbeit mit: Grünflächenamt Straßenverkehrs- und Tiefbauamt	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. 2011/0202 Magistratsbeschluss-Nr.

Betreff: Konversion Cambrai-Fritsch-Kaserne, Jefferson Siedlung und Lincoln Siedlung
- Rahmenplanung Bessungen-Süd mit Entwicklungskonzept Lincoln-Siedlung

Vorlage vom: 10.05.2011

Beschlussvorschlag:

1. Den inhaltlichen Zielsetzungen und Ergebnissen der Rahmenplanung Darmstadt Bessungen Süd einschließlich des Entwicklungskonzeptes Lincoln Siedlung wird zugestimmt.
2. Die Rahmenplanung Darmstadt Bessungen Süd einschließlich des Entwicklungskonzeptes Lincoln-Siedlung ist der weiteren Planung für die Konversionsflächen ehemalige Cambrai-Fritsch-Kaserne, Jefferson Siedlung, Lincoln Siedlung zugrunde zu legen.

Anlagen: Bericht Rahmenplanung Darmstadt Bessungen Süd
- Rahmenplan Bessungen Süd (wird zu den Sitzungen aufgehängt / ausgelegt)
- Entwicklungskonzept Lincoln-Siedlung (wird zu den Sitzungen aufgehängt / ausgelegt)

Datenschutzrelevante Anlage: ☐

Beschluss des Magistrats vom



Begründung zur Magistratsvorlage 2011/0202 vom 10.05.2011:

1. Planungsanlass

Die ehemals militärisch genutzten Flächen der amerikanischen Streitkräfte im Süden Darmstadts sind in den Jahren 2008/09 in das Eigentum der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BIMA) übergegangen. Während die St-Barbara-Siedlung bereits im Jahr 2010 einer zivilen Nutzung zugeführt werden konnte, ist für die mit insgesamt 58,7 ha ungleich größeren Areale der ehemaligen Cambrai-Fritsch-Kaserne, der Jefferson-Siedlung und der Lincoln-Siedlung ein umfassender Planungsprozess erforderlich, der die Umsetzung der Stadtentwicklungsziele für den Bereich zwischen den Stadtteilen Bessungen und Eberstadt sowie die städtebauliche, landschaftliche und verkehrliche Integration der zu entwickelnden Quartiere in das Stadtgefüge gewährleistet. Die Rahmenplanung Bessungen Süd ist hierzu der erste Schritt, dem ein städtebaulicher und landschaftsplanerischer Wettbewerb für das Areal Ehemalige Cambrai-Fritsch-Kaserne/Jefferson-Siedlung sowie die Bauleitplanung für alle drei Areale folgen werden.

Bereits 2005 wurden Aufstellungsbeschlüsse für die Bebauungspläne S 25 „Lincoln-Siedlung“ und S 26 „Cambrai-Fritsch-Kaserne/Jefferson-Siedlung“ gefasst. Verwiesen sei zudem auf die Vorlagen 2008/313 „Konversion Cambrai-Fritsch-Kaserne, Rahmenbedingungen zur zukünftigen Entwicklung“, 2008/314 „Wohnungswirtschaftliche Entwicklungsperspektiven der Konversionsareale“, 2009/139 „Mittelanmeldung für den Nachtragshaushalt – Konversion“, 2009/376 „Öffentlichkeitsbeteiligung im Konversionsprozess“, 2009/454 „Einleitung zur vorbereitenden Untersuchung“ und 2010/13 „Gemeinsame Erklärung der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BIMA) und der Wissenschaftsstadt Darmstadt zur Konversion“.

Der Auftrag für die Rahmenplanung Bessungen-Süd wurde in Abstimmung mit der BIMA im April 2010 vom Magistrat der Wissenschaftsstadt Darmstadt vergeben. Die Rahmenplanung umfasst den Rahmenplan Bessungen Süd (Gesamtkonzept) und das Entwicklungskonzept Lincoln Siedlung. Sie bildet die Grundlage für die Vorgaben zum Wettbewerb „Ehemalige Cambrai-Fritsch-Kaserne/Jefferson Siedlung“, für die Bauleitplanung sowie den vorgesehenen städtebaulichen Vertrag zwischen der BIMA und der Wissenschaftsstadt Darmstadt zur Entwicklung der o.g. Konversionsareale.

Die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben war als Eigentümerin an den Planungskosten für die Rahmenplanung und zugehörige Gutachten beteiligt. Auch das Land Hessen hat sich an der Finanzierung der Planung beteiligt. Die BIMA wurde regelmäßig über alle Planungsschritte informiert und war in den Planungsprozess einbezogen. Auf Seiten der Stadt war der Lenkungskreis Konversion mit Vertretern der Fraktionen der Stadtverordnetenversammlung regelmäßig in den Planungsprozess eingebunden.

2. Bearbeitung und Planungsprozess

Die Rahmenplanung wurde von drei Planungsbüros mit den fachlichen Schwerpunkten Stadtplanung (Federführung), Freiraum- und Landschaftsplanung sowie Verkehrsplanung erstellt und in einem kontinuierlichen Planungsprozess mit den Fachverwaltungen abgestimmt. Das Projektteam mit den beauftragten Büros und Vertretern der Fachämter tagte im Zeitraum von Mai 2010 bis April 2011 in kurzen Abständen. Die von der Rahmenplanung berührten Fachverwaltungen wurden in mehreren Ämterrunden einbezogen. Mit weiteren von der Planung berührten Behörden und Institutionen wurden Abstimmungsgespräche geführt.

Grundlage der Planung ist eine umfassende Bestandsaufnahme auf der Basis zahlreicher Fachgutachten, u.a. zu Gebäudebestand, Baumbestand, Altlasten, Schadstoff- und Immissionsbelastungen, technischer Infrastruktur und Verkehrsflächen, Energieversorgung, Nahversorgung. Im ersten Planungsschritt wurden unterschiedliche Entwicklungsszenarien erarbeitet und bewertet. Im Rahmen einer ersten Planungswerkstatt am 21/22.08.2010 wurden drei alternative Szenarien der Öffentlichkeit erläutert und zur Diskussion gestellt.

Mit den Hinweisen aus der Planungswerkstatt wurden die Szenarien weiter entwickelt und zu einem Rahmenkonzept verdichtet. Die Anforderungen an die verkehrliche, technische und soziale Infrastruktur sowie alle städtebaulichen, landschaftsplanerischen und verkehrlichen Maßnahmen, die Voraussetzung oder Folge der Flächenentwicklung sind, wurden gemäß den Bedarfen nach den allgemeinen städtischen Standards ermittelt und in die Planung aufgenommen.

Parallel zur Rahmenplanung ist die HA Stadtentwicklungsgesellschaft (Tochter der HessenAgentur) im Planungsprozess beratend tätig und mit der Betrachtung der immobilienwirtschaftlichen Rahmenbedingungen der Planung beauftragt.

Die abgestimmten Entwürfe des Rahmenplans Bessungen Süd sowie des Entwicklungskonzeptes Lincoln Siedlung waren Gegenstand der zweiten Planungswerkstatt am 11./12.02.2011. Mit den Anregungen aus der zweiten Planungswerkstatt wurde die vorliegende Rahmenplanung ausgearbeitet und als Entwurf vorgelegt.

3. Grundzüge des Rahmenplans Bessungen Süd

- Im Folgenden sind die Grundzüge der Rahmenplanung knapp zusammengefasst. -

Grundlage der Rahmenplanung sind die Zielsetzungen der Stadtentwicklung:

Auf den Konversionsarealen westlich und östlich der Heidelberger Straße sollen lebendige Stadtquartiere mit dem Nutzungsschwerpunkt Wohnen entstehen. Dabei wird in beiden Quartieren die Ausbildung einer ausgewogenen Sozialstruktur angestrebt. Auf eine zukunftsfähige und präventiv ausgerichtete soziale Infrastruktur wird Wert gelegt.

Gleichzeitig sollen die besonderen stadträumlichen und landschaftlichen Qualitäten des Planungsraums gesichert und die neuen Quartiere funktional, landschaftlich und verkehrlich in die Umgebung eingefügt werden.

Angesichts des begrenzten Siedlungsflächenpotentials der Stadt bieten die Konversionsflächen die besondere Chance, die auch perspektivisch hohe Nachfrage nach Wohnraum im Stadtgebiet in größerem Umfang qualitativ zu befriedigen. Die Planung sieht daher, orientiert an den vom Institut Wohnen und Umwelt (IWU) festgestellten Bedarfszahlen, Wohnraum für bis zu 3.000 Menschen im „Lincoln-Quartier“ und bis zu 2.500 Menschen im „Cambrai-Fritsch-Quartier“ (Arbeitstitel) vor.

Entsprechend der Zielvorgabe einer möglichst ausgewogenen Sozialstruktur sind in beiden Quartieren ein breit gefächertes Wohnraumangebot und eine kleinteilige Mischung von Wohnformen vorgesehen. Dabei wird für das Lincoln Quartier der Schwerpunkt im Geschosswohnungsbau unterschiedlicher Ausprägung liegen. Im Cambrai-Fritsch-Quartier wird neben Geschosswohnungsbau Wohnbebauung mittlerer und niedriger Dichte (Einfamilienhausbau) in größerem Umfang vorgesehen.

In beiden Quartieren ist ein Teil des Wohnraumangebots für die Versorgung von Wohnungssuchenden innerhalb der Einkommensgrenzen des Wohnraumförderungsgesetzes vorzuhalten, ebenso für generationsübergreifende Wohnprojekte, Wohnangebote für ältere Menschen und zur Versorgung von Studierenden, integratives Wohnen und Eigentumsbildung für Familien mit Einkommen in den Grenzen der Eigentumsförderung des Landes Hessen.

In beiden Quartieren sind Gemeinbedarfseinrichtungen für Menschen aller Altersgruppen vorzusehen. Die für die neue Wohnbevölkerung beider Quartiere erforderliche 4-zügige Grundschule erhält einen zentralen Standort am Quartierszentrum des Lincoln-Quartiers an der Heidelberger Straße, die erforderliche 4-zügige weiterführende Schule einen Standort im Cambrai-Fritsch-Quartier (konkreter Standort noch offen). Für beide Quartiere sind entsprechend dem Bedarf je zwei Kindertagesstätten vorgesehen, sowie Jugend- und Gemeinschaftseinrichtungen, Spiel- und Sport- und Freizeitangebote im erforderlichen Umfang.

In beiden Quartieren sind Flächen für ein eigenes Zentrum mit jeweils unterschiedlichen, sich funktional ergänzenden Angeboten vorgesehen. Im Lincoln-Quartier wird aufgrund der Nähe zum neuen Versorgungsschwerpunkt »Marktplatz Bessungen« nur in geringem Maße Einzelhandel realisiert werden können. Der funktionale Schwerpunkt soll dort auf quartiersbezogenen Dienstleistungen, Gastronomie, sozialen und kommunikativen Angeboten liegen. Zentraler Baustein ist die neue Grundschule, die eine wesentliche Rolle im öffentlichen Leben beider Quartiere einnehmen soll. Im Cambrai-Fritsch-Quartier soll im Quartierszentrum Fläche für einen kleinen Nahversorger (bis zu 800 qm Verkaufsfläche) vorgesehen werden, der auch zur Versorgung des südlichen Teils des Lincoln-Quartiers beitragen soll.

Der Rahmenplan sieht in beiden Quartieren ein großzügiges und differenziertes Angebot an attraktiven Freiräumen zur wohnortnahen Erholung und als Orte der Kommunikation vor. Darüber hinaus werden die Freiräume am Rand und teilweise außerhalb der Konversionsflächen einbezogen mit dem Ziel, den Freiraumgürtel vom Grünzug Bessungen Süd im Osten bis zum Sport- und Freizeitgelände Heimstättensiedlung im Westen als durchgängigen Grünzug aufzuwerten und wiederherzustellen sowie den nahezu geschlossenen umfließenden Wald- und Offenlandgürtel mit hohen landschaftlichen Qualitäten zwischen Bessungen und Eberstadt zu ergänzen.

Der Grünzug Bessungen Süd soll unter Berücksichtigung vorhandener Gehölzbestände und –strukturen funktional und gestalterisch aufgewertet werden, um der Naherholung der zukünftig benachbarten Wohnbevölkerung zu dienen sowie das Spielangebot für Kinder und Bewegungs- und Aufenthaltsangebote für Jugendliche im erforderlichen Umfang zu ergänzen. Aufgrund der Lärmproblematik sind gerade Aufenthaltsbereiche für Jugendliche auf ausreichende Abstände zu Wohnnutzungen angewiesen.

In der ehemaligen Cambrai-Fritsch-Kaserne stellt der bestehende denkmalgeschützte Platz den zentralen Ort innerhalb des Quartiers dar. Der die Kaserne prägende alte Baumbestand soll weitgehend geschützt werden.

Für die Ausbildung von Randzonen und Übergängen zu den angrenzenden Waldflächen, zum Naturschutzgebiet „Bessunger Kiesgrube“ sowie zur Integration des Wohnstandortes in den umgebenden Landschaftsraum sollen Flächen vorgehalten werden.

Das Naturschutzgebiet Bessunger Kiesgrube bleibt geschützt (Betretungsverbot). Wertvolle Lebensräume von Pflanzen und Tieren wie ausgeprägte Magerrasenstandorte, alte Baumbestände und Sonderstandorte der Mauereidechse werden gesichert und entwickelt.

Bei den verkehrlichen Fragestellungen zur Entwicklung der Konversionsflächen werden Aussagen zur Einbindung in das gesamtstädtische Verkehrs- und Wegenetz und den zu erwartenden verkehrlichen Wirkungen getroffen. Das vorhandene Straßennetz weist heute stellenweise schon erhebliche Engpässe auf, so dass die durch die Konversionsflächen entstehenden zusätzlichen Verkehrsbelastungen nur durch ergänzende verkehrstechnische und bauliche Maßnahmen leistungsfähig abgewickelt werden können. Neben den bestehenden Haupteinzelverkehrsstraßen erfolgt eine weitere Anbindung der Konversionsflächen an das übergeordnete Netz (B3 Karlsruher Straße) über eine neue Straßenverbindung (Planstraße) zwischen der Heidelberger Straße und Karlsruher Straße südlich der Lincolnsiedlung.

Ziel der verkehrlichen Entwicklung der Konversionsflächen ist es, die Vernetzung der Quartiere untereinander und mit der Umgebung insbesondere zu Fuß und mit dem Fahrrad sicherzustellen. Dies entspricht auch den Vorgaben des Luftreinhalteplans, verkehrsbedingte Emissionen (Lärm, Feinstaub, Abgase) zu reduzieren. Hierzu müssen Angebote geschaffen werden, die auf möglichst geringe Kfz-Nutzungsraten abzielen. Eine Erweiterung im ÖPNV-Angebot wird durch eine neue Straßenbahnhaltestelle an der Heidelberger Straße und eine Straßenbahnverlängerung durch das Cambrai-Fritsch-Quartier vorgesehen. Hierzu ist eine Kosten-Nutzen-Untersuchung in Vorbereitung.

Neben einem Ausbau der Verkehrsangebote des Umweltverbunds (ÖPNV, Fuß- und Radverkehr) gehören zur umwelt- und sozialverträglichen Verkehrsabwicklung insbesondere auch Maßnahmen im

Bereich des Mobilitätsmanagements, die die zukünftigen Bewohnerinnen und Bewohner, Beschäftigte und Besucher der Quartiere in einer vom Kfz unabhängigen Mobilität unterstützen.

Ein übersichtliches und attraktives Wegenetz sichert die Integration der Quartiere untereinander und mit der Umgebung. Durch Wiederherstellungen historischer Wegebeziehungen wie der Alten Bogenschneise, des Sandwegs oder des Ludwigswegs sowie der Entwicklung neuer Wegeverbindungen werden die Quartiere in den Landschaftsraum eingebunden und untereinander vernetzt.

4. Grundzüge des Entwicklungskonzeptes Lincoln Siedlung

Das Entwicklungskonzept Lincoln vertieft den Rahmenplan Bessungen Süd für das Areal der Lincoln-Siedlung. Es stellt die Grundlage für die weitere Planung, insbesondere die Bauleitplanung dar.

Zentraler Planungsansatz ist die Weiterentwicklung der Lincoln-Siedlung mit ihrer gleichförmigen Bau- und Freiraumstruktur zu einem differenziert gestalteten Quartier mit einer klaren räumlichen und funktionalen Mitte. Das Entwicklungskonzept sieht ein inneres Freiraumsystem vor, welches einerseits zur Erzeugung hochwertiger Wohnlagen im Kern des Quartiers beiträgt und andererseits im Inneren Qualitäten erzeugt, die aufgrund der Lärmbelastungen durch die Karlsruher Straße und die Heidelberger Straße an den Quartiersrändern nicht möglich sind.

Die Quartiersmitte bildet ein Park in Verbindung mit den zentralen Einrichtungen der Grundschule mit Kita, einer zugehörigen kleinen Sport-/Mehrzweckhalle, des zur Nachnutzung als Kita vorgesehenen Gebäudes des ehemaligen Child Development Centers, sowie des Quartierszentrums an der geplanten neuen Straßenbahnhaltestelle an der Heidelberger Straße. Das Quartierszentrum mit Platzfläche ist Ausgangspunkt eines der beiden geplanten Verbindungswege (Schulwege) zum Cambrai-Fritsch-Quartier.

Um den zentralen Quartierspark werden mehrere Teilquartiere mit einem differenzierten Angebot an Wohnformen und Wohntypologien vorgesehen. Das Lincoln-Quartier soll hinsichtlich der Wohnqualität ein breites Spektrum an zukünftigen Bewohnern ansprechen.

Der angemessen dimensionierte Quartierspark ist über Grünverbindungen aus den verschiedenen Wohn- und Freiraumbereichen für alle Altersgruppen gut zu erreichen. Die Größe des Parks mit rund 2 ha lässt eine räumlich-funktionale Gliederung zu, die den vielfältigen Nutzungsansprüchen an einen zentralen Freiraum gerecht werden kann.

Die räumliche Vernetzung des Quartiersparks und des Quartierszentrums erfolgt in Nord-Süd-Richtung über eine Freiraumachse, die aus der Franklinstraße und einem linearen Freiraum („Bellevue“) mit Bezug zum Gebäude der denkmalgeschützten ehemaligen Großherzoglichen Keramischen Manufaktur im Norden besteht.

Voraussetzung für die vorgestellte städtebauliche und freiraumplanerische Grundstruktur des Lincoln-Quartiers ist eine Neuordnung des nördlichen Teils der Lincoln-Siedlung. Die mit dem Abbruch eines Teils der vorhandenen Wohngebäude verbundene Neuordnung ist darüber hinaus folgendermaßen begründet:

- Die derzeitige Erschließungs- und Bbauungsstruktur mit ungünstig geschnittenen Bauflächen erschwert die Orientierung und die Bildung von stadträumlichen Qualitäten.
- Die locker gruppierten Wohnzeilen des Bestands sind hinsichtlich der Wohnqualität, der Ausrichtung, des passiven Solarenergieeintrags und des Lärmschutzes nur ungenügend entwicklungsfähig. Zudem weisen die Wohngebäude überwiegend einen erheblichen Sanierungsstau auf.
- Nur eine Neuordnung des nördlichen Bereichs ermöglicht eine in Hinblick auf die Lagegunst und den dringenden Wohnraumbedarf im Stadtgebiet angemessene Dichte der Wohnbebauung mit guter städtebaulicher Qualität.

Mit der Neuordnung im nördlichen Teil des Quartiers entsteht die Voraussetzung, mit kompakten und urbanen Baustrukturen zeitgemäße Qualitätsstandards hinsichtlich Energieeinsparung, Barrierefreiheit, Wohnqualität, Schallschutz und Gestaltung zu realisieren.

Im südlichen Teil soll die bestehende Wohnbebauung weitgehend erhalten werden. Mittels Nachverdichtung durch Aufstockungen (Staffelgeschosse) und Ergänzungsbauten kann neben einer angemessenen Dichte ein breiteres Angebot unterschiedlicher Wohnungsgrößen erreicht werden, das der Bestand nicht aufweist.

Die Flächen entlang der Karlsruher Straße (Magerrasenstandorte) werden als extensiv nutzbare Spiel- und Bewegungsflächen speziell für Jugendliche in das Grünsystem eingegliedert. Die Lindenallee entlang der Heidelberger Straße und wertvolle Baumbestände im Quartier wie Eichen und Kiefern werden erhalten und zur Verbesserung der Orientierung innerhalb der Lincoln-Siedlung ergänzt.

Das Lincoln-Quartier wird als autoarmes Quartier mit hohen Aufenthaltsqualitäten in den Straßenräumen und bespielbaren öffentlichen Räumen gestaltet.

Der Dezernent I:

Der Dezernent V:

Der Dezernent VI:

Walter Hoffmann
Oberbürgermeister

Jochen Partsch
Stadtrat

Dipl.-Ing. Dieter Wenzel
Stadtrat

Darmstadt, den 10.05.2011
VI/61.3 ho NSt. 3646