

Magistratsvorlage

Wissenschaftsstadt
Darmstadt



Eingang Magistrats- geschäftsstelle: 18.08.2021	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 ☒ ☐	Grünflächenamt ☐ OBW bei abschl. Beschlussfassung Magistrat
Verteiler:	Ja Nein Internetfähig ☒ ☐	Vorlage-Nr. 2021/0188 Magistratsbeschluss-Nr.
Produkt-Nr.: 511020 Kostenstelle: 061-001-1000 Kostenträger: 5110-21 Investitionsnummer: Sachkonto:		

Betreff: Bebauungsplan S 26 – Ludwigshöhviertel – (Beschluss zur erneuten Offenlage)

Vorlage vom: 16.08.2021

Beschlussvorschlag:

1. Im Rahmen der Beteiligungen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange an der Bauleitplanung gemäß § 4 Abs. 1 und 2 BauGB (frühzeitige Beteiligung und 1. Offenlage) gingen die in **Anlage 1** zusammengefassten Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange ein. Der vorläufigen Prüfung der Stellungnahmen (Anlage 1) wird zugestimmt.
2. Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligungen gemäß § 3 Abs. 1 und 2 BauGB (frühzeitige Beteiligung und 1. Offenlage) gingen die in **Anlage 2 (datenschutzrelevante Anlage)** zusammengefassten Stellungnahmen ein. Der vorläufigen Prüfung der in den Beteiligungen der Öffentlichkeit eingegangenen Stellungnahmen (Anlage 2) wird zugestimmt.
3. Dem gegenüber der ersten Offenlage geänderten Entwurf zum Bebauungsplan S 26 – Ludwigshöhviertel – Stand 22.07.2021 (**Planteile 1, 2 und 3 sind in Originalgröße in Parlis einsehbar und werden im Falle von Präsenzsitzungen aufgehängt/ausgelegt**), der

dazugehörigen Begründung mit Umweltbericht (**Anlagen 3a und 3b**) und den im Entwurf zum Bebauungsplan enthaltenen Satzungen über die Gestaltung baulicher Anlagen und zur Schaffung von Anlagen zum Sammeln oder Verwenden von Niederschlagswasser wird zugestimmt.

4. Der geänderte Bebauungsplanentwurf S 26 – Ludwigshöviertel – für das Gebiet der ehemaligen Cambrai-Fritsch-Kaserne und der Jefferson-Siedlung zwischen den Stadtteilen Bessungen und Eberstadt, der Bessunger Kiesgrube (Naturschutzgebiet) sowie dem Wald an der Ludwigshöhe und dem Moosberg, mit den Flurstücken Gemarkung Darmstadt, Flur 22 Nr. 122/2, 147/4, 147/5, 147/6, 147/7, 147/10 (früher 147/9) und Flur 58 Nr. 3/8 und 3/14, ist mit seiner Begründung und den im Plan enthaltenen Satzungen gemäß § 4a Abs. 3 BauGB erneut öffentlich auszulegen und gem. § 4a Abs. 4 BauGB in das Internet einzustellen. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden gemäß § 4a Abs. 3 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB erneut parallel beteiligt.
5. Die aus den Beteiligungen und den fortschreitenden Fachplanungen und den Abstimmungen mit den Planungsbeteiligten resultierten Änderungen des Bebauungsplanentwurfs wurden in **Anlage 4** zusammenfassend dokumentiert. Die Anlage 4, die als zusätzliche Information dient, wird zur Kenntnis genommen.

Die Dokumentation der geänderten Planinhalte (Anlage 4) wird gleichfalls der erneuten öffentlichen Auslegung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB zugrunde gelegt und gem. § 4a Abs. 4 BauGB in das Internet einzustellen.

Anlagen:	Anlage 1: Vorläufige Prüfung der Stellungnahmen der TÖB
	Anlage 2: Vorläufige Prüfung der Stellungnahmen der Öffentlichkeit (datenschutzrelevante Anlage)
	Anlage 3a: Begründung (Teil A) zum Bebauungsplan S 26
	Anlage 3b: Begründung (Teil B Umweltbericht) zum Bebauungsplan S 26
	Anlage 4: Dokumentation der geänderten Planinhalte (zusätzliche Information)
	Bebauungsplanentwurf S 26 Planteil 1 (textliche Festsetzungen)
	Bebauungsplanentwurf S 26 Planteil 2 (textliche Festsetzungen)
	Bebauungsplanentwurf S 26 Planteil 3 (textliche Festsetzungen)

Datenschutzrelevante Anlage: ☒

Folgekosten:	☒ Ja ☐ Nein
	<u>Hinweis:</u> <i>Folgekosten werden entstehen für die Herstellung und Unterhaltung der öffentlichen Infrastruktureinrichtungen, sowie für die Unterhaltung der öffentlichen Verkehrswege und Grünflächen. Diese Kosten werden den entsprechenden Kostenträgern zugeordnet und sind nicht Gegenstand der Bauleitplanung.</i>

Beschluss des Magistrats vom

Begründung zur Magistratsvorlage 2021/0188 vom 16.08.2021:

Planungshistorie und Verfahren

Mit Aufgabe der militärischen Nutzung stellen die Flächen des Konversionsbereichs Süd mit knapp 60 ha einen der letzten großen Bereiche dar, die einer städtebaulichen Entwicklung, insbesondere zu Wohnzwecken, zugeführt werden können. Zum Konversionsbereich Süd gehören die Lincoln-Siedlung sowie die Cambrai-Fritsch-Kaserne und die Jefferson-Siedlung.

Bereits am 08.12.2005 wurde der Aufstellungsbeschluss (MV-Nr. 2005/0670) für den Bebauungsplan S 26 – Cambrai-Fritsch-Kaserne / Jefferson-Siedlung – von der Stadtverordnetenversammlung gefasst.

Im Jahre 2011 wurde für die Lincoln-Siedlung und die ehemalige Cambrai-Fritsch-Kaserne mit der Jefferson-Siedlung die Rahmenplanung Konversionsbereich Süd von der Stadtverordnetenversammlung als Ergebnis eines mehrstufigen Abstimmungsprozesses beschlossen (MV-Nr. 2011/0202).

Für die Lincoln-Siedlung wurde zwischenzeitlich das Bauleitplanverfahren in den Jahren 2014-2017 (S 25 mit Änderungsverfahren S 25.1) durchgeführt. Die Bebauung ist in wesentlichen Teilen bereits realisiert.

Auf Grundlage der Rahmenplanung und des Beteiligungsprozesses erfolgte eine Qualifizierung des Aufstellungsbeschlusses (MV-Nr. 2017/ 0150) für den Bebauungsplan S 26. Die dort formulierten Ziele für die Flächenentwicklung dienten als Vorgabe zum städtebaulichen und landschaftsplanerischen Realisierungswettbewerb „Cambrai-Fritsch-Kaserne / Jefferson Siedlung“, der im Jahre 2017 durchgeführt wurde.

Das aus dem Wettbewerbsentwurf weiterentwickelte Strukturkonzept war Gegenstand der frühzeitigen Beteiligung im Bebauungsplanverfahren S 26 – Cambrai-Fritsch-Kaserne / Jefferson-Siedlung –, die nach Magistratsbeschluss vom 14.11.2018 (MV-Nr. 2018/0317) in der Zeit von 19.11.2018 bis einschließlich 19.12.2018 stattfand.

Mit dem Abschluss des Grundstückskaufvertrages am 16. Januar 2019 zwischen der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA) und der von der Wissenschaftsstadt Darmstadt zum Kauf ermächtigten 100%igen Tochtergesellschaft der bauverein AG, der BVD New Living GmbH & Co. KG (BVD NL), wurde der Weg für die Entwicklung der Konversionsflächen östlich der Heidelberger Straße freigemacht.

Zur Umsetzung der städtebaulichen Ziele im Ludwigshöhviertel wurde ein städtebaulicher Vertrag nach § 11 BauGB zwischen der Wissenschaftsstadt Darmstadt und der Grundstückseigentümerin BVD NL geschlossen (MV-Nr. 2020/0150).

Nachdem der Bebauungsplanentwurf S 26 in enger Abstimmung mit der BVD NL, den städtischen Ämtern und den weiteren Planungsbeteiligten erarbeitet war, wurde die Offenlage von der Stadtverordnetenversammlung am 01.09.2020 (MV-Nr. 2020/0209) beschlossen. Die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung erfolgte gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB vom 15.09.2020 bis einschließlich 15.10.2020. Mit dem Offenlagebeschluss wurden auch der Aufstellungsbeschluss im Hinblick auf die südlichen Flurstücke und der Name des Bebauungsplanverfahrens in Ludwigshöhviertel geändert.

Die zur Offenlage eingegangenen Stellungnahmen und die weiteren Abstimmungen mit den Planungsbeteiligten und der Grundstückseigentümerin machten Änderungen im Bebauungsplanentwurf erforderlich, die eine erneute Offenlage bedingen (hierzu siehe auch Ziff. 5.).

Im Parallelverfahren zum Bebauungsplan S 26 wird die 15. Flächennutzungsplanänderung gem. § 8 Abs. 2 BauGB durchgeführt, um die Darstellungen in den betreffenden Teilbereichen den geplanten Nutzungen entsprechend anzupassen. Diese hat inzwischen den Verfahrensschritt der Offenlage passiert.

Städtebauliches und Landschaftsplanerisches Konzept

Das Strukturkonzept als Basis für den Bebauungsplan nimmt die vorgefundene historische Struktur zweier eigenständiger Gebiete mit einem gemeinsamen Bezugsort auf und entwickelt zwei kompakte Siedlungsflächen nördlich und südlich des unter Denkmalschutz stehenden zentralen historischen Gebäudeensembles (Carré). Mit der Baustruktur wurde darüber hinaus ein der Kasernenstruktur entsprechendes strenges orthogonales Raster aufgenommen und mit neuen Baufeldern im Bebauungsplanentwurf gesichert. Dabei wird auch die bestehende, terrassierte Hanglage des Gebiets als spezifische Qualität in der Gebäudetypologie und der Freiraumgestaltung inszeniert.

Es soll ein lebendiges und sozial ausgewogenes Wohnquartier mit differenziertem Wohnraumangebot für ca. 1.400 Wohneinheiten (WE) mit rund 3.100 Einwohnern und Einwohnerinnen entstehen. Davon werden gemäß der städtischen Beschlusslage für den geförderten Wohnraum 25 % der BGF Wohnen für Haushalte mit geringem und 20 % der BGF Wohnen für Haushalte mit mittlerem Einkommen realisiert. 10 % der realisierbaren Geschoßflächen sollen für Sonderwohnformen (z.B. Wohnprojekte von Genossenschaften, Bau- und Wohngruppen, Senioren, Menschen mit Behinderung und betreutes Wohnen) zur Verfügung gestellt werden. Dies wurde auch im städtebaulichen Vertrag mit der BVD New Living GmbH abgesichert.

Grün- und Freiraumplanung

Die bestehenden klimawirksamen Grünzäsuren zwischen dem neuen Quartier und Bessungen im Norden sowie Eberstadt im Süden werden gestärkt („Frischluftkorridor“) und neue Grünverbindungen geschaffen. Die großzügige „Landschaftstreppe“, die den neuen Siedlungsraum gliedert, ist aktive Grünachse und Naherholungsraum und dient als Grünverbindung Ludwigshöhe, Naturschutzgebiet „Bessunger Kiesgrube“ und Lincoln-Siedlung sowie übergeordnet als Verbindung der Landschaftsräume Odenwaldhang und Rheinebene.

Die geplanten „Nachbarschaftsplätze“ bilden gleichfalls grüne Verbindungen in Form von Trittsteinen zwischen den öffentlichen Grünflächen in Nord-Süd-Richtung sowie zwischen den östlichen Waldflächen und dem westlich gelegenen Naturschutzgebiet bzw. Waldflächen. Sie beinhalten Angebote von wohnungsnahem Kinderspiel und Aufenthaltsmöglichkeiten zur Stärkung der Wohnumfeldqualität und der Identitätsstiftung.

Infrastruktur/Öffentliche Einrichtungen

Zur Gewährleistung der Versorgung im Ludwigshöhviertel sind in dem historischen Gebäudeensemble am Carré neben sozialen Einrichtungen und dem Mobilitäts- und Quartiersmanagement auch Dienstleistungen und Einzelhandel zur Nahversorgung vorgesehen. Das Nahversorgungsangebot kann je nach Bedarf durch Einzelhandel bzw. öffentlich wirksame Einrichtungen entlang der Promenade erweitert werden.

In dem rund 1 ha großen Bildungscampus am nördlichen Rand des Quartiers-Carré sind neben einer dreizügigen Grundschule für ca. 300 Schülerinnen und Schüler sowie einer Zweifeldturnhalle eine Kindertagesstätte mit drei Krippengruppen und drei Kindergartengruppen geplant. In den Bildungscampus soll auch das nördliche historische Bestandsgebäude der denkmalgeschützten Gesamtanlage integriert werden, in dem ein Familienzentrum, ein Quartierszentrum und die Mobilitätszentrale untergebracht werden sollen. Darüber hinaus sind im Plangebiet noch zwei weitere KiTa-Einrichtungen mit jeweils zwei Krippengruppen (ca. 20 Kinder) und drei Kindergartengruppen (rund 39 Kinder) vorgesehen.

Erschließung

Das Ludwigshöhviertel wird im Westen über die Cooperstraße an die Heidelberger Straße und im Norden über die Ludwigshöhstraße an die Landskronstraße angebunden. Die Durchfahrt zwischen den nördlichen und südlichen Quartieren ist nur mit Umwegen über eine untergeordnete Straße (Schrittverkehr) möglich. Die Verbindung zur Heinrich-Delp-Straße im Süden soll lediglich für den Fuß- und Radverkehr geöffnet werden. Mit dem Ziel, das Gebiet als ein autoarmes Quartier mit hoher Aufenthaltsqualität zu entwickeln, sollen die öffentlichen Straßen als verkehrsberuhigter Bereich (Schrittgeschwindigkeit) ausgebildet werden. Das Parken für Bewohner und Bewohnerinnen soll vor allem in drei dezentralen Quartiersgaragen gebündelt werden. Eine geringe Anzahl an Stellplätzen wird – vor allem für mobilitätseingeschränkte Bewohner und Bewohnerinnen – auf dem Grundstück selbst bereitgestellt. Stellplätze für Kurzzeitparkende werden im öffentlichen Raum nicht ausgewiesen; diese werden auf den Grundstücken zum Be- und Entladen zur Verfügung gestellt. Im öffentlichen Raum werden ausschließlich Besucher*innenstellplätze und Fahrradabstellplätze ausgewiesen.

Die ÖPNV-Anbindung des Ludwigshöhviertels sieht vor, die bestehende Straßenbahntrasse von der derzeitigen Endhaltestelle Lichtenbergschule in der Ludwigshöhstraße durch das Quartier über die Cooperstraße bis zur Heidelberger Straße zu führen. Für die Straßenbahnplanung ist ein gesondertes Planfeststellungsverfahren erforderlich, indem eine Umweltprüfung und ein förmliches Beteiligungsverfahren stattfinden. Der Korridor für die Straßenbahntrasse im Plangebiet wurde durch eine Freihaltefläche im Bebauungsplan gesichert.

In der ‚Promenade‘ entlang der Sternenallee soll die Straßenbahn mit beidseitiger Begrünung durchgeführt werden und durch einen in zwei Richtungen geführten Radweg sowie beiderseits der Straßenbahntrasse verlaufende Fußwege ergänzt werden. Der Radweg stellt eine neue attraktive Verbindung zwischen Eberstadt und Bessungen dar. Motorisierter Individualverkehr wird nicht über die Promenade geführt.

Klima- und Naturschutz

Durch die geplante bauliche Entwicklung werden einerseits großflächig neue klimaökologisch wirksame Ausgleichsflächen in Form von Grün- und Freiflächen (z.B. Landschaftstreppe, Nachbarschaftsgärten, Grundstücksfreiflächen, extensive Dachbegrünung) geschaffen, andererseits gehen durch Versiegelung thermisch und hydrologisch wirksame Flächen verloren. Durch das Flächenrecycling im Zuge dieser Planung wird der Versiegelungsgrad um 5,5 % gemindert.

Mit den großzügigen Grünzäsuren, den weiteren grünordnerischen Festsetzungen und einer weitgehend offenen Bauweise werden klimawirksame Vegetationsflächen und -strukturen, die Beschattung von Freiflächen und Verkehrswegen, die Oberflächenentsiegelung und somit

auch eine gute Durchlüftung des Gebiets gefördert, sichergestellt bzw. vorbereitet. Durch die Sicherung und Entwicklung guter klimatischer Bedingungen innerhalb des Plangebiets bleiben daher die markanten Kaltluftbewegungen in der Bessunger Kiesgrube und dem angrenzenden Waldstück entlang der Cooperstraße erhalten. Durch den neuen Grünzug der Landschaftstreppe sowie dem offenen Grünraum im Süden des Gebietes werden zwei großzügige Durchlüftungsstrukturen von Ost nach West neu geschaffen, die sogar eine Verbesserung der Ist-Situation mit sich bringen können.

Die klimatische Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass durch die Planung keine klimaökologischen Negativwirkungen zu erwarten sind, insbesondere da auf die Beibehaltung von Lüftungsbahnen geachtet wird.

Für eine klimaneutrale Strom- und Wärmeversorgung im Geltungsbereich des Bebauungsplans (mindestens bilanziell) soll neben einer Versorgungssicherheit insbesondere ein hoher lokaler Erzeugungsanteil erreicht werden. Dazu dienen die Errichtung einer Energiezentrale, die mittels Kraft-Wärme-Kopplung (KWK) Wärme und Energie erzeugt (z.B. Blockheizkraftwerk) sowie die Nutzung von Geothermie.

Ergänzend wird gemäß städtebaulichem Vertrag im Ludwigshöhviertel auf allen Dachflächen Solarenergienutzung (bevorzugt Photovoltaik) in Kombination mit Dachbegrünung vorgesehen, mit Ausnahme von Nebenanlagen, sofern sie keinen anderweitigen Nutzungen wie bspw. Dachgärten oder -terrassen oder Restriktionen bspw. des Denkmalschutzes unterliegen. Des Weiteren wurde für die Gebäude ein Energiestandard nach KfW Effizienzhaus 40 oder energetisch besser vorgegeben. Bestandsgebäude sind mindestens auf KfW EH Denkmal zu modernisieren.

Mit der Umsetzung der artenschutzrechtlichen Vermeidungs-, Ausgleich- und Erhaltungsmaßnahmen (artspezifische Habitatstrukturen, naturnahe Bereiche in öffentlichen Grünflächen, Erhaltungsbindung von Bestandsbäumen und Wald bzw. waldähnlichen Beständen) bleibt ein erheblicher Anteil ursprünglichen Lebensraumangebots erhalten bzw. wird neu entwickelt. Eine Gefährdung von Populationen der im Geltungsbereich nachgewiesenen streng geschützten Arten ist unter Berücksichtigung der definierten Vorsorgemaßnahmen nicht zu erwarten.

Insgesamt sind, trotz der vielen positiven Wirkungen der Planung, durch das Vorhaben Eingriffe in Natur und Landschaft verbunden, die nicht innerhalb des Geltungsbereichs ausgeglichen werden können (Defizit von ca. 1,42 Mio. Biotopwertpunkten). Dieser Wert ist auch darauf zurückzuführen, dass der Voreingriffszustand durch den langen Zeitraum seit Abzug der amerikanischen Streitkräfte eine umfangreiche Ruderalvegetation auf versiegelten Flächen aufwies. Das Ausgleichsdefizit von 1,42 Mio. Biotopwertpunkten wird durch Aufwertungsmaßnahmen im Bereich von geeigneten, außerhalb des Geltungsbereichs gelegenen Stadtwaldflächen ausgeglichen: Durch eine Nutzungsaufgabe der Stadtwaldflächen Darmbachaue (ca. 16,5 ha) und Böllenfalltor (9,4 ha) im Darmstädter Süden innerhalb des FFH-Gebiets „Dommersberg, Dachsberg und Darmbachaue von Darmstadt“ (Gebiets-Nr. 6118-304) wird ein Aufwertungspotential von ca. 1,6 Mio. Biotopwertpunkten erreicht, welches das Ausgleichsdefizit im Bebauungsplan S 26 vollumfänglich kompensiert.

Zu 1.:

In **Anlage 1** wurden die, im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 und 2 BauGB, eingegangenen Stellungnahmen zum

Strukturkonzept und den Zielen und Zwecken der Planung sowie zum Bebauungsplanentwurf S 26 und seiner Begründung zusammengefasst und entsprechend geprüft.

Zu 2.:

Die von Seiten der Öffentlichkeit im Rahmen der Beteiligungen gemäß § 3 Abs. 1 und 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen wurden in der **Anlage 2 (datenschutzrelevante Anlage)** zusammengefasst und entsprechend geprüft.

Bei den Tabellen der Anlagen 1 und 2 handelt es sich um **vorläufige Abwägungstabellen**, die nach der erneuten Offenlage § 4a Abs. 3 BauGB fortgeschrieben werden. Über die **endgültige** Abwägung zu den eingegangenen Stellungnahmen wird erst im Rahmen des Satzungsbeschlusses entschieden.

Zu 3. und 4.:

Der geänderte Entwurf zum Bebauungsplan S 26 – Ludwigshöhviertel – (**Planteil 1, 2 und 3 sind in Parlis einsehbar und werden zu den Präsenzsitzungen aufgehängt/ausgelegt**) und die dazugehörige, überarbeitete Begründung mit Umweltbericht (**Anlagen 3a und 3b**) liegen zum Beschluss zur erneuten Offenlage vor.

Nach Beschluss der Stadtverordnetenversammlung erfolgt die öffentliche Bekanntmachung im Darmstädter Echo zur erneuten öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanentwurfs und der zugehörigen Begründung sowie den wesentlichen umweltbezogenen Stellungnahmen gem. § 4a Abs. 3 BauGB und der gleichzeitigen Einstellung in das Internet gem. § 4a Abs. 4 BauGB. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden werden gemäß § 4a Abs. 3 BauGB parallel zur erneuten Offenlage beteiligt.

Zu 5.:

Sowohl die während der Offenlage eingegangenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, als auch die Ergebnisse aus den fortschreitenden Fachplanungen und den konkurrierenden Verfahren für die Hochbauplanung führten zu Änderungen des Planentwurfs, die eine erneute Offenlage erforderlich machen. Die Änderungen in den zeichnerischen und textlichen Festsetzungen wurden nachvollziehbar zusammengefasst und in **Anlage 4** übersichtlich dokumentiert.

Die Anlage 4 stellt eine zusätzliche Information für die Öffentlichkeit dar, die auch der erneuten Beteiligung (2. Offenlage) zugrunde gelegt wird.

Der Dezernent III:

Michael Kolmer
Stadtrat

Vorab werden übersandt:

- Akten (z. Hd. des Berichterstatters)
- 10 Exemplare des Bebauungsplanentwurfs S 26 (Planteile 1 bis 3) für die Fraktionen der Stadtverordnetenversammlung