

Magistratsvorlage

Wissenschaftsstadt
Darmstadt



Eingang Magistrats- geschäftsstelle: 20.10.2022	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 ☒ ☐	☐ OBW bei abschl. Beschlussfassung Magistrat
Verteiler:	Ja Nein Internetfähig ☒ ☐	Vorlage-Nr. 2022/0340 Magistratsbeschluss-Nr.
Produkt-Nr.: 511020 Kostenstelle: 061-001-1000 Kostenträger: 5110-21 Investitionsnummer: Sachkonto: 6779300		

Betreff: Auslobung städtebaulich-freiraumplanerischer Wettbewerb,
ehemaliges Kuhnwaldtgelände und Starkenburg-Kaserne

Vorlage vom: 19.10.2022

Beschlussvorschlag:

1. Der Durchführung eines städtebaulich-freiraumplanerischen Realisierungswettbewerbsverfahrens für das ehemalige Kuhnwaldtgelände (Bebauungsplanverfahren W 51.1) als Grundlage für die weitere Entwicklung wird zugestimmt. Dabei sind die Verknüpfungspotentiale mit den umgebenden Flächen, insbesondere mit dem südlich angrenzenden Kasernengelände mit zu betrachten.
2. Der Erweiterung des Wettbewerbsverfahrens um einen städtebaulich-freiraumplanerischen Ideenteil für die angrenzende Starkenburg-Kaserne (Bebauungsplanverfahren W 51) als Vorüberlegung für die weitere Entwicklung der Fläche und zur Untersuchung der Verknüpfungspotentiale mit dem ehemaligen Kuhnwaldtgelände wird zugestimmt.

3. Die Umsetzung und Durchführung des Realisierungswettbewerbs mit der Erweiterung um einen städtebaulich-freiraumplanerischen Ideenteil für die Starkenburg-Kaserne wird in enger Abstimmung zwischen der Wissenschaftsstadt Darmstadt und der Grundstückseigentümerin des ehemaligen Kuhnwaldtgeländes erfolgen. Der anteiligen Übernahme der Kosten für erforderliche Fachgutachten und die Wettbewerbsauslobung, die durch die Erweiterung des Wettbewerbsverfahrens um den Ideenteil für die Starkenburg-Kaserne entstehen, wird zugestimmt.

Anlagen:

Datenschutzrelevante Anlage: ☐

Folgekosten: ☐ Ja ☒ Nein

Beschluss des Magistrats vom

Begründung zur Magistratsvorlage 2022/0340 vom 19.10.2022

Zu 1: Anlass des städtebaulich-freiraumplanerischen Realisierungswettbewerbs

Für das ehemalige Kuhnwaldtgelände wurde am 18.06.2019 ein Aufstellungsbeschluss für das Bebauungsplanverfahren W 51.1 „Ehemaliges Bahngelände nördlich der Starkenburg-Kaserne“ gefasst. Ziel des Bebauungsplanverfahrens ist die städtebauliche Umstrukturierung der ca. 11,8 ha großen Fläche vorwiegend zu Wohnzwecken und teilweiser gewerblicher Nutzung. Damit soll u.a. die planungsrechtliche Grundlage für die Errichtung von dringend erforderlichem Wohnraum und ergänzenden gewerblichen Nutzungen geschaffen werden.

Für die Weiterführung des Bebauungsplanverfahrens ist es erforderlich, als Grundlage ein Planungskonzept zu entwickeln, das eine hohe städtebauliche Qualität sicherstellt. Die Durchführung eines Wettbewerbsverfahrens stellt hierzu ein sehr gut geeignetes Instrument dar.

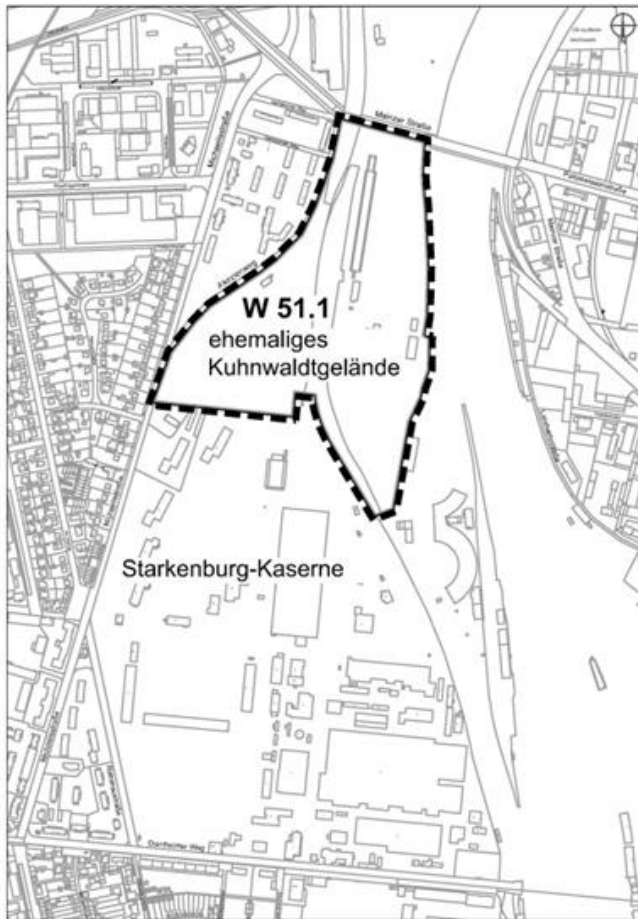
Die ehemaligen Bahnflächen werden seit langer Zeit durch eine Spedition (ehemals Kuhnwaldt) genutzt. Die derzeitige Nutzung soll zeitnah (Ende 2024) aufgegeben werden.

Die Grundstückseigentümerin hat das Ziel, die Flächen in enger Kooperation mit der Stadt zu entwickeln.

Die Einbindung der Bürgerschaft in die Planungsprozesse ist allgemeines politisches Ziel der Wissenschaftsstadt Darmstadt. Im Februar 2022 fand eine erste Bürgerbeteiligungsveranstaltung statt. Die dabei eingegangenen Anregungen aus der Bürgerschaft werden in den weiteren Planungsprozess eingebunden. Weitere Beteiligungsformate sollen folgen, wie z.B. die Beteiligung von Vertreterinnen und Vertretern aus der Bürgerschaft bei dem geplanten städtebaulich-freiraumplanerischen Wettbewerb.

Zur Vorbereitung des geplanten Wettbewerbsverfahrens wurde bereits eine umfassende Bestandsanalyse durchgeführt. Zu den Themenbereichen Artenschutz, Bodenschutz, Immissionsschutz, Erschütterungen, Geruchsbelastungen, Klima, Luft und Mobilität wurden Gutachten erstellt, die zur Ermittlung städtebaulicher Parameter als Grundlage für die Wettbewerbsauslobung dienen. Die Erarbeitung der Gutachten fand in enger Abstimmung mit den Fachämtern und dem zuständigen Dezernat statt.

Der nächste Planungsschritt ist die Vorbereitung und Durchführung eines städtebaulich-freiraumplanerischen Wettbewerbs als Grundlage für die Bauleitplanung. Begleitend zum Bebauungsplanverfahren sollen ergänzende Vereinbarungen entwickelt werden, die in städtebaulichen Verträgen münden. Dadurch kann abgesichert werden, dass die angestrebten städtebaulichen Zielsetzungen auch dann umgesetzt werden, wenn sie über den zulässigen Regelungsumfang von Bebauungsplanfestsetzungen hinausgehen.



Geltungsbereich des Bebauungsplans W 51.1

Zu 2: Anlass der Erweiterung um einen städtebaulich-freiraumplanerischen Ideenteil

Für den Bereich der Starkenburg-Kaserne wurde im Jahr 2007 der Aufstellungsbeschluss W51, „Nördlich des Dornheimer Weges“ gefasst. Aufgrund der Weiternutzung des Panzerausbesserungswerkes wurde in einem Teilbereich ein Sondergebiet für die weitere militärische Nutzung vorgesehen (Änderungsbeschluss vom 18.03.2008).

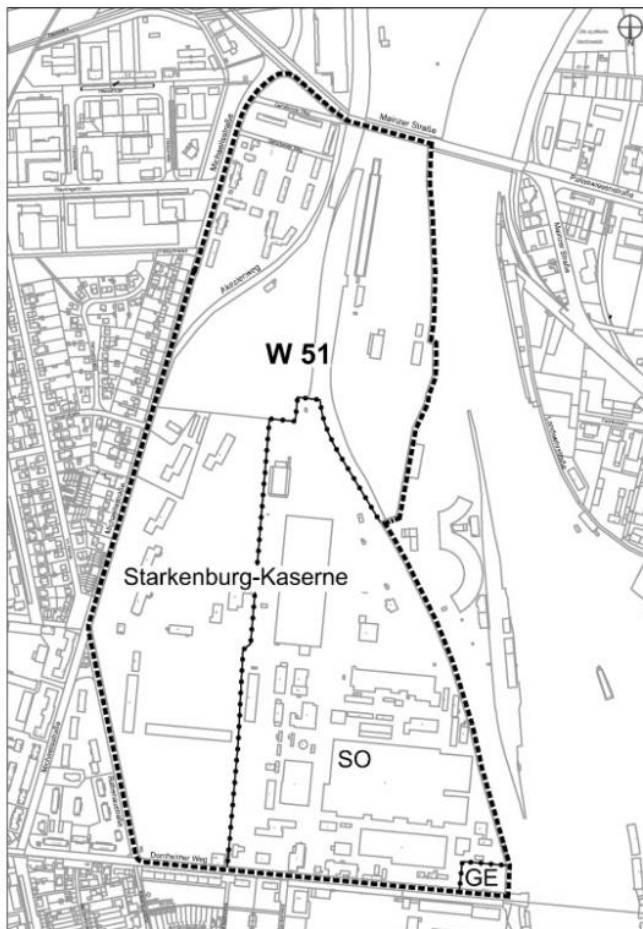
Im Juli 2021 wurde eine Absichtserklärung zwischen dem Bundesministerium der Verteidigung, dem Land Hessen und den Städten Darmstadt und Pfungstadt abgeschlossen mit der Perspektive, die militärische Nutzung des Standortes der Starkenburg-Kaserne Darmstadt mittelfristig aufzugeben und die Flächen für eine zivile Nutzung zur Verfügung zu stellen.

Dadurch besteht die Chance auf eine städtebauliche Umstrukturierung u.a. zu Wohnzwecken und teilweiser gewerblicher Nutzung und damit der Bereitstellung von dringend erforderlichem Wohnraum sowie Gewerbeflächenangeboten.

Die Lage innerhalb des Stadtgebietes und in direkter Nachbarschaft mit dem nördlich angrenzenden Gelände eröffnet das Potential, die ca. 30 ha große Fläche der Starkenburg-Kaserne zusammen mit dem ca. 12 ha großen ehemaligen Kuhnwaldtgelände und in enger Verknüpfung mit der bestehenden Waldkolonie zu einem urbanen Stadtquartier zu entwickeln. Ein übergreifendes städtebauliches Konzept soll als Grundlage dienen für die Neuaufstellung von Bauleitplänen.

Im Rahmen der gutachterlichen Untersuchungen für das Kuhnwaldtgelände wurde der Bereich der Starkenburg-Kaserne mit betrachtet. Im nächsten Schritt soll das o.g. geplante Wettbewerbsverfahren um einen Ideenteil für die Starkenburg-Kaserne erweitert werden um so die Potentiale und Bindungen aus der engen Nachbarschaft optimal in die Planung einzubeziehen.

Bei der Verfügbarkeit der militärisch genutzten Flächen bestehen Unwägbarkeiten, die voraussichtlich zu einem zeitlichen Versatz bei der Entwicklung der beiden Bereiche führen werden. Daher muss das Ergebnis des Wettbewerbsverfahrens sicherstellen, dass ein städtebauliches Konzept für das ehemalige Kuhnwaldtgelände auf jeden Fall für eine Übergangszeit autark funktionsfähig ist und eine spätere Entwicklung der Starkenburg-Kaserne nahtlos angegliedert werden kann.



Geltungsbereich des Bebauungsplans W 51

Zu 1 und 2: Ziele des städtebaulich-freiraumplanerischen Wettbewerbsverfahrens:

Für die Umsetzung der Stadtentwicklungsziele sowie für die Gewährleistung der städtebaulichen, landschaftlichen und verkehrlichen Integration der zu entwickelnden Fläche in das Stadtgefüge ist ein umfassender Planungsprozess erforderlich. Ein städtebaulich-freiraumplanerischer Realisierungswettbewerb mit der geplanten Erweiterung um einen Ideenteil für die Starkenburg-Kaserne leistet einen wesentlichen Beitrag zur Sicherung der Planungsqualität.

Ziel der städtebaulichen Entwicklung ist ein Quartier mit eigenem Standortprofil und identitätsstiftendem Charakter, das vielfältige Bezüge zu den Bestandsquartieren in der Nachbarschaft aufnimmt. Durch eine attraktive Nutzungsmischung, ein alltagstaugliches Wohnumfeld für unterschiedliche Zielgruppen und die Schaffung gut gestalteter öffentlicher Räume soll ein lebenswertes urbanes Quartier entstehen. Eine ausgewogene Sozialstruktur sowie eine zukunftsfähig ausgerichtete soziale Infrastruktur werden angestrebt. Die Beschlüsse zur Sozialgerechten Bodennutzung in Darmstadt sind zu beachten.

Die Entwicklung des Wettbewerbsgebiets soll einen wichtigen Beitrag zur Innenentwicklung der Wissenschaftsstadt Darmstadt leisten, sowohl für die Bereiche der grauen Infrastruktur (technische Infrastruktur), als auch der grünen (Stadtgrün) und blauen (Regen- und Grundwasser) Infrastrukturen. Die Kopplung von blauen, grünen und grauen Infrastrukturen ermöglicht eine nachhaltige Quartiersentwicklung. Die Zielsetzung erstreckt sich daher auf folgende übergeordnete Themen: Ein lebenswertes urbanes Quartier, ein grün vernetztes und klimaresilientes Quartier, ein autoarmes Quartier, ein energetisch nachhaltiges und ressourcenschonendes Quartier, ein wirtschaftlich tragfähiges Quartier.

Bei der Entwicklung der Flächen sind alle relevanten städtischen Beschlusslagen zu berücksichtigen, insbesondere die städtische Beschlüsse zu Klimavorrang und CO²-Neutralität und die Beschlüsse zur Sozialgerechten Bodennutzung in Darmstadt.

Wie in der Erläuterung zu Punkt 1 bereits dargestellt, soll die Bürgerschaft kontinuierlich in den Planungsprozess einbezogen werden. Die aus der Bürgerschaft bislang eingegangenen Anregungen werden in die Vorbereitung und Auslobung des geplanten städtebaulich-freiraumplanerischen Wettbewerbs einbezogen. Die mit der Bürgerbeteiligungsveranstaltung im Februar 2022 begonnene Beteiligung der Bürgerinnen und Bürger soll fortgeführt und weiter ausgebaut werden. Daher sollen analog zu anderen Wettbewerbsverfahren auch Vertreterinnen und Vertreter aus der Bürgerschaft im Preisgremium als Sachverständige vertreten sein.

Weitere Ziele zu den verschiedenen Themenbereichen:

WOHNEN

Die Vorgaben des Regionalplans Südhessen sehen bei Ausweisung neuer Wohnbauflächen bei Oberzentren – wie Darmstadt – im Verdichtungsraum FrankfurtRheinMain einen Dichtewert von mindestens 60 Wohneinheiten je Hektar Bruttowohnbauland vor.

Ein wesentlicher Faktor für eine Obergrenze der städtebaulichen Dichte stellt die Kapazitätsgrenze des umgebenden Straßennetzes dar. Eine Erschließung des Gebietes muss ohne die Erweiterung des äußeren Straßennetzes durch zusätzliche Trassen sichergestellt sein. Wie bereits dargestellt, wird eine ausgewogene Sozialstruktur angestrebt. Die Beschlüsse zur Sozialgerechten Bodennutzung beinhalten, dass für den sozialen Wohnungsbau 25 % der Bruttogeschosflächen und für Haushalte mit mittleren Einkommen 20 % der Bruttogeschosflächen verwendet werden (Magistratsvorlage 2019/0100: „Grundsätze zur sozialgerechten Bodennutzung in Darmstadt“).

Eine kleinteilige Mischung mit anderen Wohnformen sowie ein breit gefächertes Angebot an Wohnungsgrößen werden angestrebt

GEWERBE UND SONDERNUTZUNGEN

Es wird eine städtebauliche Struktur angestrebt, die in Teilbereichen Flexibilität in Bezug auf die zukünftigen Nutzungen ermöglichen soll. Innerhalb dieser Flächen soll sowohl

Wohnungsbau als auch gewerbliche oder sonstige Nutzungen errichtet werden können bzw. eine kleinteilige Nutzungsmischung möglich sein.

Aufgrund der umgebenden Lärm- und Geruchsimmissionen durch die angrenzende Bahntrasse mit nächtlichem Güterverkehr bzw. die Kläranlage nördlich der Mainzer Straße werden weniger empfindlichen Gewerbenutzungen bevorzugt im Norden des Areals und entlang der Bahn verortet.

INFRASTRUKTUR

Abhängig von der städtebaulichen Dichte sind mehrere Kitas für die Betreuung von U3 und Ü3-Kindern vorzusehen sowie der Bedarf für Grundschulkinder zu berücksichtigen. Innerhalb des Quartiers sollen Flächen für kleinteilige Nahversorgung für Bedarfe des täglichen Lebens sowie Gemeinbedarfseinrichtungen für Menschen aller Altersgruppen vorgesehen werden.

Ein Lebensmittelvollversorger ist geplant, der zusätzlich auch die Nachfrage in der Waldkolonie decken soll.

DENKMALSCHUTZ

Im südlichen Teil der Starkenburg-Kaserne wurde ein Teil der ehemals als Eisenbahn-Ausbesserungswerk genutzten Gebäude und Hallen unter Denkmalschutz gestellt. Die 1909 errichtete Bebauung gilt als Sachgesamtheit mit u.a. Kasino, Verwaltungsgebäude, produzierenden Abteilungen, Lok-Richthalle sowie Schmiede mit Betriebsschlosserei.



GRÜNRAUM / FREIFLÄCHEN

Die Lebens- und Aufenthaltsqualität wird in urbanen Stadtquartieren in besonderem Maß durch die Grün- und Freiräume geprägt. Angestrebt wird daher die Entwicklung von langlebigen und hochwertigen sowie möglichst barrierefrei nutzbaren Freiräumen für alle Altersgruppen. Die bestehenden Sportflächen sollen in ihrer Funktionalität erhalten und in ihrer Größe an die zukünftige Einwohneranzahl angepasst werden.

Die Größe und die Gestaltung der Grün- und Freiflächen sollen dazu beitragen, dass ein klimaresilientes Quartier entsteht, in dem ökologische Belange in besonderem Maße Berücksichtigung finden.

MOBILITÄT

Die für die Gesamtstadt angestrebte Mobilitätswende ist Zielvorgabe bei der Entwicklung der beiden Bereiche zu einem neuen Stadtquartier. Dabei soll die Lagegunst des Gebietes in der Nähe des Hauptbahnhofs und am westlichen Stadtrand optimal genutzt werden. Analog zu den

Mobilitätskonzepten der Lincoln-Siedlung und des Ludwigshöhvartels soll ein autoarmes Quartier entstehen, wobei die Erfahrungen aus beiden Quartieren einfließen und entsprechend angepasste Lösungen entstehen können. Die dringend erforderliche Mobilitätswende soll befördert werden durch Priorisierung des Umweltverbunds und durch das Konzept der „Stadt der kurzen Wege“. Wie bereits beschrieben muss eine Erschließung des Gebietes ohne die Erweiterung des äußeren Straßennetzes durch zusätzliche Trassen sichergestellt sein.

ENERGIE/ÖKOLOGIE

Die Entwicklung des Quartiers folgt dem Ziel der Wissenschaftsstadt Darmstadt, zu einer deutlichen Reduzierung der CO²-Emissionen beizutragen.

Die Umsetzung innovativer Energiekonzepte soll insbesondere unterstützt werden durch die Nutzung regenerativer Energiequellen.

Wie bereits angeführt, sind bei der Entwicklung der Flächen die städtischen Beschlüsse zu Klimavorrang und CO²-Neutralität zu berücksichtigen:

- Antrag SV 2019/0043: „Höchste Priorität für Klimaschutz – Weltklima in Not - Darmstadt handelt“
- Magistratsvorlage 2020/0235: „Prüfung der Zulässigkeit des Bürgerbegehrens KlimaEntscheid Darmstadt und inhaltliche Auseinandersetzung, Klimaschutzstrategie der Wissenschaftsstadt“
- Magistratsvorlage 2020/0194: „Sofortprogramm Klimaschutz“
- Magistratsvorlage 2020/0252: „Prüfungen zu Auswirkungen von Magistratsvorlagen auf das Stadtklima und /oder die CO²-Bilanz – Klimavorbehalt“
- Magistratsvorlage 2022/0219: „Klimaschutzplan 2035 der Wissenschaftsstadt Darmstadt“

Zu 3: Aufteilung der Wettbewerbskosten, Kostenanteil der Wissenschaftsstadt Darmstadt

Die Kosten für erforderliche Fachgutachten und die Wettbewerbsauslobung werden flächenanteilig und entsprechend der Bearbeitungstiefe zwischen der Grundstückseigentümerin und der Wissenschaftsstadt Darmstadt aufgeteilt. Die Mittel stehen beim Stadtplanungsamt unter der Kostenstelle 061-001-1000, Sachkonto 6779300 zur Verfügung. Die bisher vorliegende Kalkulation wird einen Anteil für die Stadt von 100.000 Euro voraussichtlich nicht überschreiten.

Dezernat III

Michael Kolmer
Stadtrat