

Magistratsvorlage

Wissenschaftsstadt
Darmstadt



Eingang Magistrats- geschäftsstelle: 19.10.2023	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. 2023/0347 Magistratsbeschluss-Nr.
Produkt-Nr.: 511020 Kostenstelle: 061-001-1000 Kostenträger: 5110-21 Investitionsnummer: Sachkonto:		

Betreff: Bebauungsplan S 26 - Ludwigshöhviertel - (Satzungsbeschluss)

Vorlage vom: 16.10.2023

Beschlussvorschlag:

1. Im Rahmen der Beteiligungen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange an der Bauleitplanung gemäß § 4 Abs. 1 und Abs. 2 BauGB (frühzeitige Beteiligung und Offenlage) und § 4a Abs. 3 BauGB (Erneute Offenlage und eingeschränkte erneute Offenlage) gingen die in Anlage 1 zusammengefassten Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange ein. Über die eingegangenen Stellungnahmen wird im Sinne der jeweiligen Prüfung (**Anlage 1**) abschließend entschieden.
2. Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligungen gemäß § 3 Abs. 1 und Abs. 2 (frühzeitige Beteiligung und Offenlage) und § 4a Abs. 3 BauGB (erneute Offenlage und eingeschränkte erneute Offenlage) gingen die in Anlage 2 zusammengefassten Stellungnahmen ein. Über die eingegangenen Stellungnahmen wird im Sinne der jeweiligen Prüfung (**Anlage 2, datenschutzrelevante Anlage**) abschließend entschieden.

3. Dem Entwurf zum Bebauungsplan S 26 – Ludwigshöhviertel – (Stand 16.10.2023) mit den im Plan enthaltenen Satzungen über die Gestaltung baulicher Anlagen und zur Schaffung von Anlagen zum Sammeln oder Verwenden von Niederschlagswasser **(Planteile 1, 2 und 3 werden zu den Sitzungen aufgehängt / ausgelegt)** und der dazugehörigen Begründung mit Umweltbericht **(Anlagen 3a und 3b)** wird zugestimmt.
4. Der Entwurf des Bebauungsplans S 26 – Ludwigshöhviertel – 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 im Plan enthaltenen Satzungen über die Gestaltung baulicher Anlagen und zur Schaffung von Anlagen zum Sammeln oder Verwenden von Niederschlagswasser, wird mit seiner Begründung incl. Umweltbericht zur Satzung beschlossen.

Anlagen:	Anlage 1: Abschließende Prüfung der Stellungnahmen der TÖB
	Anlage 2: Abschließende 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
	Bebauungsplanentwurf S 26 Planteil 1 (Planzeichnung)
	Bebauungsplanentwurf S 26 Planteil 2 (Textliche Festsetzungen)
	Bebauungsplanentwurf S 26 Planteil 3 (Textliche Festsetzungen)

Datenschutzrelevante Anlage: ☒

Folgekosten: ☒ Ja ☐ Nein

Hinweis:

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.

Zusätzlich für alle Vorlagen aus dem Bereich des Hochbaus anzugeben:

Klimarelevanz des Vorhabens:

Auswirkungen auf Stadtklima: ☐ ja ☐ nein

Auswirkungen auf THG-Emissionen: ☐ gering¹⁾ ☐ mittel/groß²⁾

Beteiligung Amt f. Klimaschutz & Klimaanpassung: ☐ ja ☐ nein

Zusätzlich bei Beschlüssen zur Baufreigabe:

Wurden Optimierungspotentiale ausgeschöpft? ☐ ja ☐ nein

Falls nein, Kompensationsmaßnahmen festgelegt? ☐ ja ☐ nein

1) bis 10 Tonnen Kohlendioxid-Äquivalente (CO_{2e}) pro Jahr, 2) über 10 Tonnen CO_{2e} pro Jahr.

Beschluss des Magistrats vom

Begründung zur Magistratsvorlage 2023/0347 vom 16.10.2023:

Planungshistorie und Verfahren

Die ehemalige Cambrai-Fritsch-Kaserne und die Jefferson-Siedlung gehören wie auch die Lincoln-Siedlung zum Konversionsbereich Süd. Für die Lincoln-Siedlung wurde zwischenzeitlich das Bauleitplanverfahren S 25 in den Jahren 2014 bis 2017 und dem Änderungsverfahren S 25.1 mit Abschluss 2019 durchgeführt. Die Bebauung in der Lincoln-Siedlung ist in großen Teilen bereits realisiert.

Die formulierten Ziele für die Flächenentwicklung auf Grundlage der Rahmenplanung dienten als Vorgabe zum städtebaulichen und landschaftsplanerischen Realisierungswettbewerb „Cambrai-Fritsch-Kaserne / Jefferson Siedlung“ im Jahre 2017. Das aus dem Wettbewerbsentwurf weiterentwickelte Strukturkonzept war Gegenstand der frühzeitigen Beteiligung im Bebauungsplanverfahren S 26, die nach Magistratsbeschluss vom 14.11.2018 (MV-Nr. 2018/0317) in der Zeit von 19.11.2018 bis einschließlich 19.12.2018 stattfand.

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

Nach Offenlagebeschluss des Bebauungsplanentwurfs durch die Stadtverordnetenversammlung am 01.09.2020 (MV-Nr. 2020/0209) erfolgte die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB vom 15.09.2020 bis einschließlich 15.10.2020. Mit dem Offenlagebeschluss wurde auch der Aufstellungsbeschluss geändert und zwar im Hinblick auf die südlichen Flurstücke sowie des Bebauungsplannamens – Ludwigshöhviertel –.

Die zur 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 im Bebauungsplanentwurf und somit zu einer erneute Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und Träger öffentlicher Belange. Die erneute Offenlage fand vom 18.10.2021 bis einschließlich 18.11.2021 statt.

Aufgrund der Stellungnahme des Regierungspräsidiums Darmstadt ergab sich die Notwendigkeit einer geringfügigen Anpassung der Freihaltefläche für die Straßenbahntrasse, innerhalb des zukünftigen Ludwigshöhviertels, im Hinblick der Lage des Sicherheitsraums von 0,7 m innerhalb der Freihaltefläche. Da die Planänderung die Grundzüge der Planung nicht berührt sowie die partielle und geringfügige Verbreiterung der Freihaltefläche für die Straßenbahntrasse lediglich zu Lasten der angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung stattfindet, konnte eine eingeschränkte Beteiligung gem. § 4a Abs. 3 Satz 4 BauGB der betroffenen Öffentlichkeit und der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgen. Dabei wurde von § 4a Abs. 3 Satz 2 und 3 BauGB Gebrauch gemacht, indem Stellungnahmen nur zur Änderung, nämlich der Anpassung der Freihaltefläche für die Straßenbahntrasse, gebeten wurde und die Frist zur Stellungnahme auf 3 Wochen verkürzt wurde.

Dem Bebauungsplanentwurf wurde in seinem Geltungsbereich aufgrund des Umlegungsverfahrens der neue Katasterplan zugrunde gelegt. Der nun vorliegende Bebauungsplanentwurf S 26 – Ludwigshöhviertel - mit seiner Begründung soll nun zur Satzung beschlossen werden.

Im Parallelverfahren zum Bebauungsplan S 26 wurde die 15. Flächennutzungsplanänderung gem. § 8 Abs. 2 BauGB durchgeführt, um die Darstellungen in den betreffenden Teilbereichen den geplanten Nutzungen entsprechend anzupassen.

Nach Feststellungsbeschluss der 15. Änderung des Flächennutzungsplans von der Stadtverordnetenversammlung am 10.03.2022 erfolgte die Genehmigung des Regierungspräsidiums mit Bescheid vom 13.07.2022. Mit der öffentlichen Bekanntmachung der erteilten Genehmigung im Darmstädter Echo am 22.07.2022 wurde die 15. Änderung des Flächennutzungsplans (Ludwigshöhviertel) wirksam.

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 (Quartiers-Carré / Karl-Plagge-Platz). 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. Eine Überverdichtung wird mit einer aufgelockerten Konzeption ausgeschlossen, die überwiegend GRZ-Werte von 0,25 bis 0,45 aufruft.

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 durch den 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 („Frischlufthkorridor“) und neue Grünverbindungen geschaffen. Die großzügige „Landschaftstreppe“, die den neuen Siedlungsraum gliedert, ist aktive Grünachse und Naherholungsraum und dient zugleich als Grünverbindung der Ludwigshöhe zum Naturschutzgebiet „Bessunger Kiesgrube“ sowie übergeordnet als Verbindung der Landschaftsräume Odenwaldhang und Rheinebene. Die geplanten „Nachbarschaftsplätze“ bilden ebenfalls 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 / Karl-Plagge-Platz neben sozialen Einrichtungen (Familienzentrum) 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 Bildungscampus am nördlichen Rand des Quartiers-Carré / Karl-Plagge-Platz sind neben einer dreizügigen Grundschule für ca. 300 Schülerinnen und Schüler eine Kindertagesstätte mit drei Krippengruppen und drei Kindergartengruppen geplant. In den Bildungscampus soll auch das nördlich der denkmalgeschützten Gesamtanlage gelegene Gebäude integriert werden, welches aus artenschutzrechtlichen Belangen nicht abgerissen werden darf.

Des Weiteren sind im Plangebiet noch zwei weitere KiTa-Einrichtungen mit jeweils 5 Gruppen (zwei U 3 Gruppen bzw. drei Ü 3 Gruppen mit jeweils ca. 88 Kinder) vorgesehen.

Die im Nord-Osten gelegene Turnhalle wird saniert und soll sowohl dem Schul- als auch dem Vereinssport zur Verfügung gestellt werden.

Das Angebot an Einrichtungen wird durch ein Jugendzentrum im Norden und einen Jugendtreff im Süden des Plangebiets ergänzt.

Erschließung

Das Ludwigshöhviertel ist 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. In der ‚Promenade‘ entlang der Sternenallee wird ein in zwei Richtungen verlaufender Radweg sowie Fußwege beidseitig der Straßenbahntrasse geführt werden.

Mit dem Ziel, das Gebiet als ein 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 fast ausschließlich Besucher*innenstellplätze und Fahrradabstellplätze ausgewiesen.

Für die Straßenbahnplanung entlang der Cooperstraße außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans wird ein gesondertes Planfeststellungsverfahren durchgeführt, indem eine Umweltprüfung und ein förmliches Beteiligungsverfahren stattfinden. Es ist also zu betonen, daß das Planfeststellungsverfahren eigenständig und kein Teil des Bebauungsplanverfahrens ist. Dieses Planfeststellungsverfahren zur Straßenbahntrasse mit Lückenschluss zur Heidelberger Straße wurde im Januar 2023 eingeleitet. Die Beteiligung fand im Zeitraum vom 16.01.2023 bis 15.02.2023 statt, wobei Einwendungen aus der Öffentlichkeit bis 30.03.2023 erhoben werden konnten. Der Erörterungstermin fand am 17. und 18.07.2023 statt.

Im Bebauungsplanentwurf S 26 wurde die Straßenbahntrasse durch eine Freihaltefläche gesichert.

Klima- und Naturschutz

Durch die geplante bauliche Entwicklung werden einerseits großflächig neue klimaökologisch wirksame Ausgleichsflächen in Form von Grün- und Freiflächen (z.B. Artenschutzflächen, 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 7 % 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 die offenen Grünräume im Süden und Norden des Gebietes werden 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 Ludwigshöviertel auf allen Dachflächen, mit Ausnahme von Nebenanlagen, Solarenergienutzung (bevorzugt Photovoltaik) in Kombination mit Dachbegrünung vorgesehen, sofern sie keinen anderweitigen Nutzungen wie bspw. Dachgärten oder -terrassen oder Restriktionen bspw. des Denkmalschutzes unterliegen. Des Weiteren wurde für 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 und inzwischen durchgeführten 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. Zur Umsetzung und die dauerhafte Unterhaltung von Kompensationsmaßnahmen zum naturschutzrechtlichen Ausgleich im Zuge des Bebauungsplanes S 26 Ludwigshöviertel hat die Wissenschaftsstadt Darmstadt einen städtebaulichen Vertrag mit der BVD geschlossen um die Ausgleichsmaßnahmen und die Kostentragung zu sichern.

Zu 1.:

In **Anlage 1** wurden die im Rahmen der frühzeitigen Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB, die in der Trägerbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB, die in der erneuten Beteiligung und erneuten, eingeschränkten Beteiligung nach § 4a Abs. 3 Satz 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen zum Bebauungsplanentwurf S 26 und der Begründung mit Umweltbericht zusammengefasst und abschließend geprüft.

Zu 2.:

In **Anlage 2 (datenschutzrelevante Anlage)** wurden die im Rahmen der frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB, die zur Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB (Offenlage), die in der erneuten Beteiligung und in der erneuten, eingeschränkten Beteiligung nach § 4a Abs. 3 Satz 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen zum Bebauungsplanentwurf S 26 und der Begründung mit Umweltbericht zusammengefasst und abschließend geprüft.

Zu 3.:

Dem Entwurf des Bebauungsplan S 26 – Ludwigshöhviertel – **(Planteil 1, 2 und 3)** mit den im Plan enthaltenen Satzungen über die Gestaltung baulicher Anlagen und zur Schaffung von Anlagen zum Sammeln oder Verwenden von Niederschlagswasser, mit seiner Begründung **(Anlagen 3a und 3b)** ist zuzustimmen.

Zu 4.:

Der Entwurf des Bebauungsplans S 26 – Ludwigshöhviertel – **(Planteil 1, 2 und 3)** mit den im Plan enthaltenen Satzungen über die Gestaltung baulicher Anlagen und zur Schaffung von Anlagen zum Sammeln oder Verwenden von Niederschlagswasser, ist gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung zu beschließen. Der Bebauungsplan, tritt anschließend durch öffentliche Bekanntmachung im Darmstädter ECHO in Kraft.

Dezernat III

Michael Kolmer
Stadtrat

Vorab werden übersandt:

- 12 Exemplare des Bebauungsplanentwurfs (Teil 1, 2bis 3) für die Fraktionen der Stadtverordnetenversammlung
- Akten z. Hd. des Berichterstatters