

Magistratsvorlage

Wissenschaftsstadt
Darmstadt



Eingang Magistrats- geschäftsstelle: 15.09.2014	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. 2014/0357 Magistratsbeschluss-Nr.
Produkt-Nr.: 511020 Kostenstelle: 061-010-1000 Kostenträger: 5110-21 Investitionsnummer: Sachkonto:		

Betreff: **Beschluss des Rahmenplans für die Konversionsflächen West;
Bebauungsplan W 46 -Kelley Barracks/Nathan Hale-Depot- (Änderung des
Aufstellungsbeschlusses und Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung)**

Vorlage vom: 09.09.2014

Beschlussvorschlag:

1. Den inhaltlichen Zielsetzungen und Ergebnissen der Rahmenplanung für die Konversionsflächen West (**Anlagen 1 und 2**) wird zugestimmt. Die Rahmenplanung für die Konversionsflächen West ist der weiteren Planung für die Konversionsflächen ehemalige Kelley Barracks und Nathan-Hale-Depot und, in dem in Anlage 2 eingezeichneten Geltungsbereich, dem Bebauungsplan W 46 - Kelley Barracks/Nathan-Hale-Depot - zugrunde zu legen.
2. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans W 46 - Kelley Barracks/Nathan-Hale-Depot - wird gegenüber dem Aufstellungsbeschluss vom 08.12.2005 geändert, wie in der Begründungsseite dargestellt (Änderung des Aufstellungsbeschlusses). Der Bebauungsplan W 46 ist gemäß § 30 BauGB nunmehr für das Gebiet zwischen der Südseite der Eschollbrücker Straße, der Westseite der Bergschneise, der über den Wendeplatz hinaus nach Westen verlängerten

Kleyerstraße, der Westseite der Kleyerstraße, der Nordseite der Hilpertstraße und der Westseite der Main-Neckar-Bahn aufzustellen. Die Zielsetzung ist die Entwicklung von Gewerbeflächen.

3. Die **Anlagen 1 und 2** sind im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens W 46 auch der frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB zum Bebauungsplanverfahren W 46 zugrunde zu legen.

Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB zum Bebauungsplan W 46 – Kelley Barracks/Nathan-Hale-Depot - erfolgt in Form einer **öffentlichen Auslegung** der unter Punkt 1. genannten Planungsunterlagen bei der Stadtbauverwaltung - Stadtplanungsamt - auf die Dauer eines Monats. Während dieser Zeit ist Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben. Die Auslegung der Planungsunterlagen zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung ist ortsüblich bekannt zu machen. Die frühzeitige Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB erfolgt parallel hierzu schriftlich. Zusätzlich erfolgt während der Auslegung zur frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit am **01.10.2014** eine **Bürgerinformationsveranstaltung**, in der die Ziele und Zwecke der Planung vorgestellt werden sollen.

Anlagen:	Anlage 1: Konversionsflächen West - Rahmenplanung mit textlicher Erläuterung Anlage 2: Rahmenplan Konversionsflächen West, Stand: 28.08.2014 (wird zu den Sitzungen aufgehängt)
-----------------	--

Datenschutzrelevante Anlage:	☐
-------------------------------------	--------------------------

Folgekosten:	☐ Ja ☒ Nein
---------------------	--

Beschluss des Magistrats vom

Begründung zur Magistratsvorlage 2014/0357 vom 09.09.2014:

Zu 1:

1. Planungsanlass

Die US-Army hat die in Darmstadt stationierten Streitkräfte zum Jahresende 2008 abgezogen. Damit wurden die Flächen der Kelley-Barracks freigegeben und sind in das Eigentum des Bundes übergegangen. Die Fläche des Nathan-Hale-Depots war weiterhin in der Nutzung durch die amerikanischen Streitkräfte und wurde erst im Jahr 2011 freigegeben. Eine Nachnutzung der Bestandsgebäude und Erschließungsstrukturen ist nicht vorgesehen.

2. Bearbeitung und Planungsprozess

Nach § 1 (3) BauGB haben Städte und Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Der Aufstellungsbeschluss vom 08.12.2005 für den Bebauungsplan W 46 - Kelley Barracks/Nathan-Hale-Depot - sollte eine nachhaltige und geordnete städtebauliche Entwicklung einleiten.

Diese Vorgaben wurden in dem vorliegenden Rahmenplanentwurf (**Anlagen 1 und 2**) als Grundzüge der weiteren Planung umgesetzt und weiter qualifiziert.

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 Mitte 2010 bis Mitte 2014 in unterschiedlichen 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, bewertet, weiter entwickelt und zu einem Rahmenkonzept verdichtet.

Die Anforderungen an die verkehrliche, technische und gewerbliche Infrastruktur sowie alle städtebaulichen, landschaftsplanerischen und verkehrlichen Maßnahmen, die Voraussetzung oder Folge der Flächenentwicklung sind, wurden gemäß den Bedarfen in die Planung aufgenommen.

Im Rahmen einer ersten Bürgerinformationsveranstaltung am 16.08.2012 wurde die Rahmenplanung der Öffentlichkeit erläutert und zur Diskussion gestellt.

Anregungen und Vorschläge aus dieser Bürgerinformationsveranstaltung, sowie in deren Folge Prüfaufträge im Zusammenhang mit dem übergeordneten Erschließungsstraßennetz an die Fachplaner, sind in die Planung mit eingeflossen.

Im Verlauf des Planungsprozesses wurden durch den Magistrat und / oder die Stadtverordnetenversammlung folgende richtungsweisende Beschlüsse gefasst:

- Vorlage 2011/0460: Konversion, Beschluss zu vorbereitenden Untersuchungen – vom 15.12.2011
- Vorlage 2012/0147: Bürgerbeteiligung zum Konversionsbereich-West – vom 08.08.2012
- Vorlage 2013/0225: Verkehrsuntersuchung zur Entwicklung der Konversionsgebiete West und der Erschließung Gewerbegebiet Südwest – vom 12.09.2013
- Vorlage 2014/0004: Eckpunktepapier zur Verwertung und Entwicklung der Konversionsflächen West – vom 22.01.2014

3. Grundzüge des Rahmenplans Konversionsflächen West

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

Stadtplanung:

Die stadtentwicklungspolitischen Ziele formulieren für diesen Bereich einen gewerblichen Schwerpunkt. Wesentlicher konzeptioneller Ansatz ist die Ausweisung unterschiedlicher Gewerbeflächen. Ziel ist die Verknüpfung gleicher und ähnlicher Nutzungen sowohl im Gebiet selbst als auch mit denen der angrenzenden Umgebung. Unter Beachtung einer möglichst hohen Flächenflexibilität werden ein schlankes Erschließungsnetz und wirtschaftlich eingeteilte Baufelder entwickelt.

In diesem Zusammenhang wird unterschieden in Gewerbe mit vorwiegender Büro- bzw. Verwaltungsnutzung (GE 1), Allgemeines Gewerbe (GE 2) und Produzierendes/Verarbeitendes Gewerbe (GE 3). Die Art und das Maß der Nutzung orientieren sich an den umgebenden Gewerbequartieren und deren diesbezüglicher Eigenart. Berücksichtigung finden in der Planung auch die Erweiterungswünsche verschiedener Anrainer.

Als räumliches-, und stadtbildprägendes Konzept wird in Fortführung der Typologien der Umgebungsbereiche, abgesehen von besonderen Einzelsituationen, überwiegend eine offene Bebauung vorgeschlagen.

Grün-, und Freiraumplanung:

Hauptbestandteil und Merkmal des übergeordneten Grünkonzeptes ist die Verknüpfung vorhandener und zu erhaltender Grünräume mit den Beständen in den sich anschließenden Bereichen Westwald, Telekom-Quartier und Heimstättensiedlung sowie der sog. "Grünen Kante" entlang der Bahnlinie. Hierbei werden gebietsübergreifende planerische Festlegungen aus bestehenden Gesamtplanungen ("Weststadt") berücksichtigt und ortstypisch weiterentwickelt. Im Konversionsbereich selbst bleibt der Paradeplatz als öffentliche Grünfläche bestehen und wird sowohl durch die neuen Baumreihen im Straßenraum als auch durch das Straßenbegleitgrün der privaten Bauflächen vernetzt und ergänzt.

Verkehrsplanung:

Die verkehrliche Erschließung der neuen Gewerbeflächen und die Ausbildung der Anbindung an das bestehende Verkehrsnetz wurden in detaillierten Gutachten umfangreich untersucht. Von Norden erfolgt die Verkehrsanbindung durch den Ausbau der Kleyerstraße und den Anschluss an die Erschließung zur Rheinstraße und Autobahn. Im Süden und Osten wird das Gebiet durch Eschollbrücker Straße und die Riedstraße erschlossen. Das geplante Straßennetz gliedert sich in einer Hierarchie von Haupt-, und Nebenerschließungsstraßen. Alle nachgeordneten Nebenerschließungsstraßen sollen als Tempo-30-Zone ausgebildet werden.

Für die Anbindung und Integration der geplanten Fahrradwege an das städtische Radwegenetz werden unterschiedliche Maßnahmen ergriffen.

Eine neue Radwegeverbindung, zwischen Hilpertstraße und Eschollbrücker Straße, wird über der bestehenden Trasse des Hauptabwassersammlers geplant.

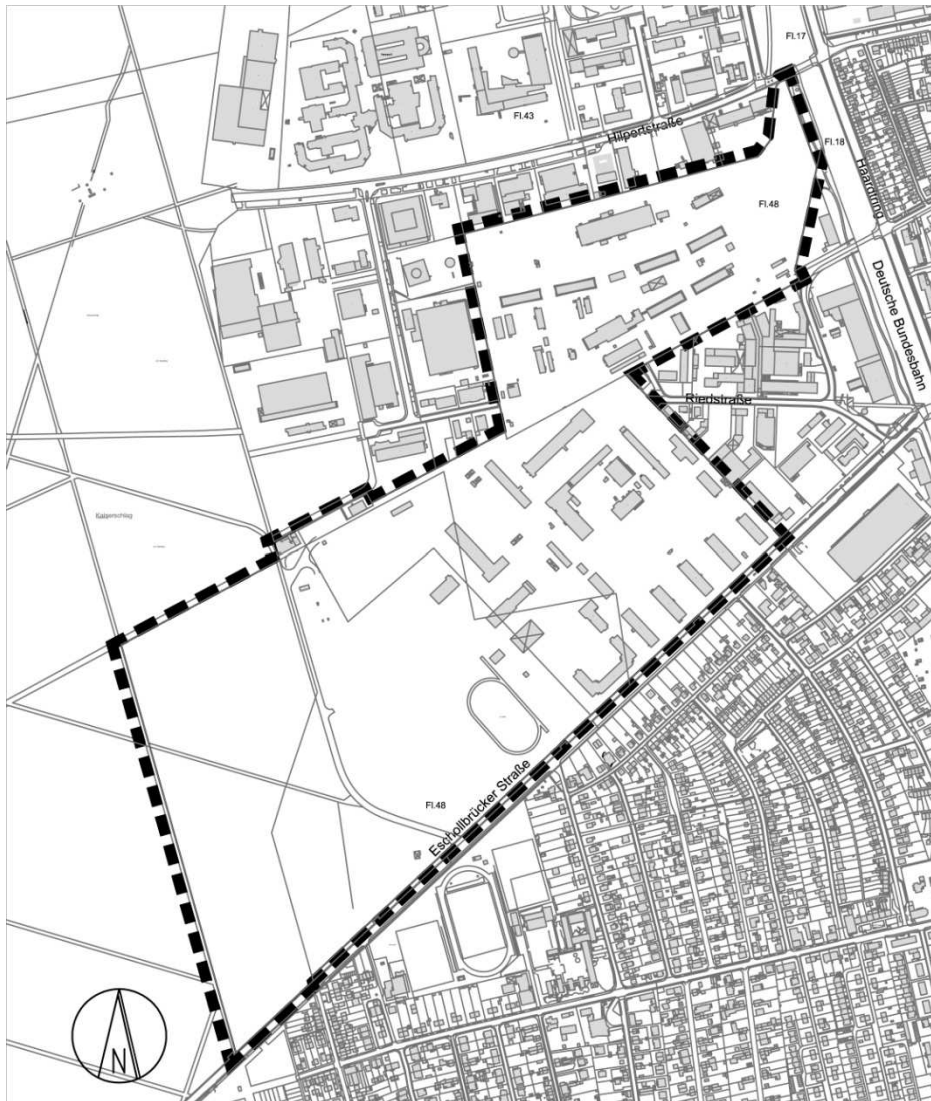
An den anderen Hauptverbindungen werden Radverkehrsanlagen in Form von Radfahrstreifen vorgesehen. Der innere Bereich der Konversionsflächen wird als Tempo 30 Zonen ausgebildet, so dass die inneren Erschließungswege dementsprechend keine gesonderten Radverkehrsanlagen erhalten müssen. Für die Fußgänger sollen die bestehenden Defizite behoben werden und bedarfsgerechte straßenbegleitende bzw. unabhängige kurze Wegeverbindungen geschaffen werden.

Ein wichtiger Baustein der Verkehrsplanung ist ein betriebliches Mobilitätsmanagement, das konzeptionell entwickelt wurde und von Anfang an Bestandteil der weiteren Gebietsentwicklung sein soll. Ziel ist eine größtmögliche umweltverträgliche Abwicklung und Organisation des künftigen Verkehrs, u.a. auch zur Einhaltung der Vorgaben des Luftreinhalteplans der Wissenschaftsstadt Darmstadt.

Die Konversionsflächen sind zurzeit nicht erschlossen. Es fehlen ein Verkehrsstraßennetz und die Wasser-, und Abwasserleitungen sowie die Medien der unterschiedlichen Versorgungsträger. Die Rahmenplanung dient hierbei als Grundlage für die Planung und Durchführung der notwendigen Erschließungsmaßnahmen, die zügig erfolgen sollen.

Zu 2:

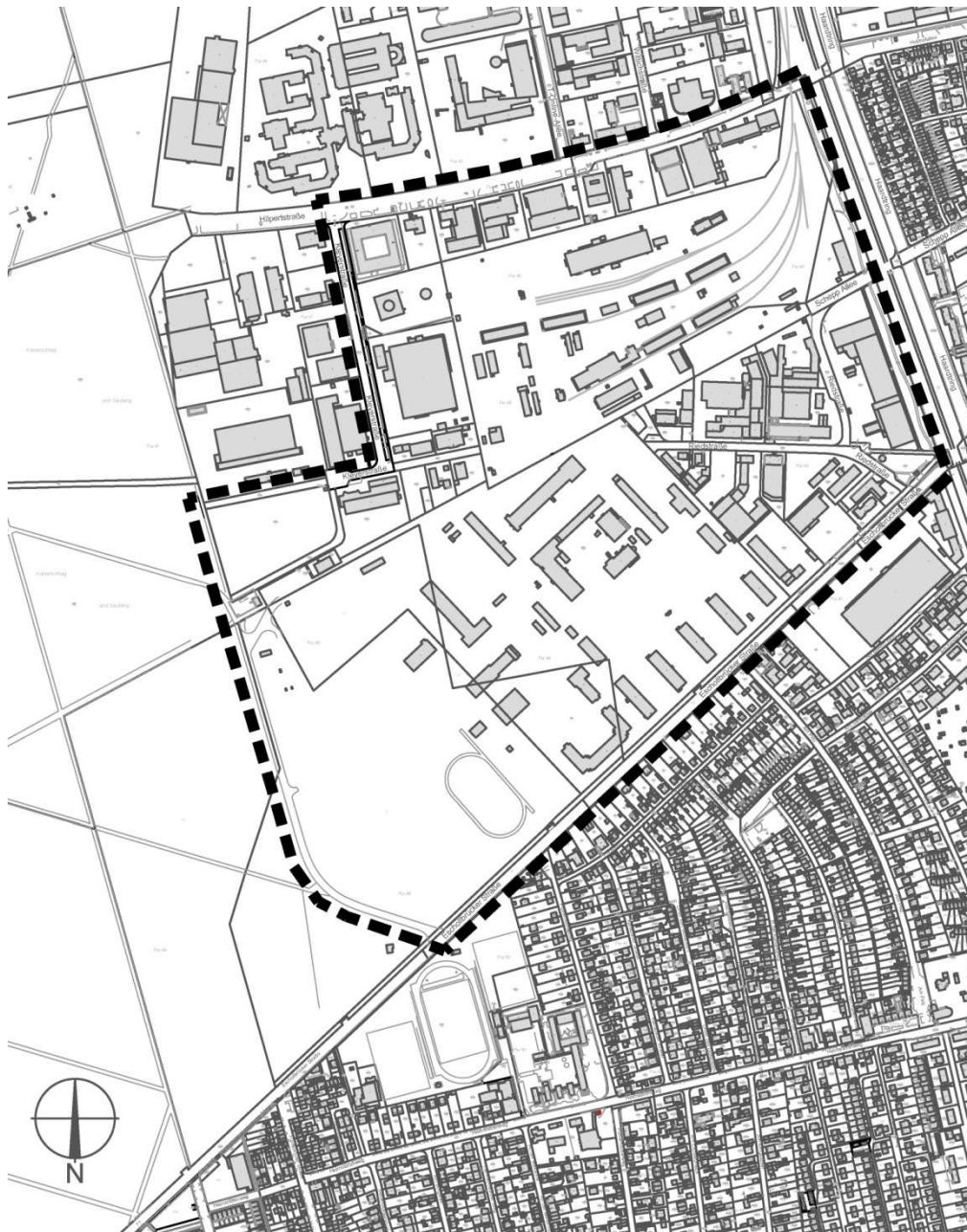
Der Geltungsbereich des Aufstellungsbeschlusses vom 08.12.2005 umfasst die Konversionsflächen der beiden ehemals getrennt genutzten Teilbereiche Kelley-Barracks und Nathan-Hale-Depot.



Bisheriger Geltungsbereich des Bebauungsplans W 46 - Kelley Barracks/Nathan-Hale-Depot - laut Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 08.12.2005

Für die Anbindung und Integration der Flächen an das städtische Siedlungs- und Straßennetz ist eine Erweiterung des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes notwendig. Die Inhalte der rechtskräftigen Bebauungspläne W 11 - Hilpertstraße -, W 20 - Kleyerstraße West -, W 20.1 - Verbindungsstraße Bergschneise Kleyerstraße - und W 36.1 - Eschollbrücker Straße 39 - werden abgeändert, durch die Erweiterung des Geltungsbereiches teilweise überlagert und durch die neuen Inhalte bereichsweise ersetzt, um das neue Erschließungsnetz in allen Teilen durchführen zu können. Städtebauliches Ziel ist es auch, dem dann neu entstehenden gesamten Gewerbegebiet einen einheitlichen Gebietscharakter zu ermöglichen.

Gleichzeitig wird eine Teilfläche im Südwesten des Gebietes (zwischen Eschollbrücker Straße, Damenschneise, Stadtschneise und Bergschneise) aus dem bisherigen Geltungsbereich herausgenommen, da diese für die Planung nicht notwendig ist. Der Geltungsbereich ist daher durch Änderung des Aufstellungsbeschlusses zu ändern.



Neuer Geltungsbereich des Bebauungsplans W 46 - Kelley Barracks/Nathan-Hale-Depot -

Zu 3:

Auf der Basis der Magistratsvorlage 2014/0004 - Eckpunktepapier zur Verwertung und Entwicklung der Konversionsflächen West – vom 22.01.2014 ist als nächster Verfahrensschritt im Bauleitplanverfahren die Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange vorgesehen.

Ziel ist die zeitnahe Aufstellung eines Bebauungsplans, um die Planung und Durchführung der notwendigen Erschließungsmaßnahmen zügig voranzubringen. Außerdem soll durch die Festlegung der städtebaulichen, gestalterischen sowie immobilienwirtschaftlichen bzw. gewerblichen Rahmenbedingungen mit dem Rahmenplan eine größtmögliche Verbindlichkeit bzw. Planungssicherheit für die Bürger und künftigen Eigentümer erreicht werden.

Zu 4:

Das BauGB schreibt in § 3 (1) zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung vor, die Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung frühzeitig zu unterrichten und allgemein Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung zu geben. Dazu erfolgt eine einmonatige öffentliche Auslegung des vorliegenden Rahmenplans (**Anlage 2**) und der Rahmenplanung Konversionsflächen West mit textlichen Erläuterungen (**Anlage 1**) beim Stadtplanungsamt, mit der zugleich den Bürgern die Möglichkeit gegeben wird, ihre Stellungnahmen im Stadtplanungsamt vorzubringen und zu erörtern. Dies wird ortsüblich bekannt gemacht.

Zusätzlich zur frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit erfolgt am **01.10.2014** eine **Bürgerinformationsveranstaltung**, in der die Ziele und Zwecke der Planung vorgestellt werden sollen. Hierzu wird über die Presse und Plakate eingeladen.

Parallel zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung werden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB schriftlich von der Planung informiert.

Nach Ablauf dieser frühzeitigen Beteiligung werden die eingegangenen Stellungnahmen geprüft und ggf. in der Planung berücksichtigt. Der Stadtverordnetenversammlung wird anschließend ein Bebauungsplanentwurf zum Beschluss der Offenlage des Bebauungsplans W 46 vorgelegt.

Der Dezernent I:

Die Dezernentin III:

Jochen Partsch
Oberbürgermeister

Cornelia Zuschke
Stadträtin

Vorab werden übersandt:

- 9 Exemplare des Rahmenplans Konversion West mit Geltungsbereich des Bebauungsplans W 46 für die Fraktionen der Stadtverordnetenversammlung (Der Rahmenplan wird auch zu den Sitzungen aufgehängt und ist als Datei in PARLIS enthalten)

Darmstadt, den 09.09.2014
61.1 ca Nst. 2111
61.2 zim Nst. 2603