

Magistratsvorlage

Wissenschaftsstadt
Darmstadt



Eingang Magistrats- geschäftsstelle: 10.05.2017	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. 2017/0150 Magistratsbeschluss-Nr.
Produkt-Nr.: 511020 Kostenstelle: 061-001-1000 Kostenträger: 5110-21 Investitionsnummer: Sachkonto: 6779300		

Betreff: Städtebaulicher und freiraumplanerischer Ideenwettbewerb Cambrai Fritsch Kaserne / Jefferson Siedlung

Vorlage vom: 08.05.2017

Beschlussvorschlag:

1. Der Qualifizierung des Aufstellungsbeschlusses S 26 der beiden Flächen „Cambrai-Fritsch-Kaserne und Jefferson Siedlung“ vom 16.11.2005 wird zugestimmt.
2. Der Durchführung eines städtebaulich-freiraumplanerischen Ideenwettbewerbsverfahrens als Grundlage zur weiteren Entwicklung der beiden Flächen Cambrai-Fritsch-Kaserne und Jefferson Siedlung wird zugestimmt. Die Verantwortlichkeit für die Umsetzung und Durchführung des Ideenwettbewerbs obliegt dem Stadtplanungsamt.

Anlagen:

Datenschutzrelevante Anlage: ☐

Folgekosten: ☐ Ja ☒ Nein

Beschluss des Magistrats vom

Begründung zur Magistratsvorlage vom 08.05.2017:

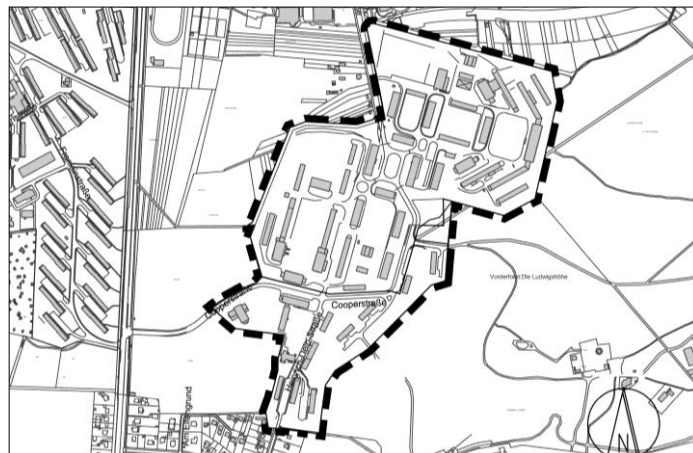
zu 1:

Hintergrund / Status Quo

Durch Aufgabe der militärisch genutzten Flächen durch die amerikanischen Streitkräfte wurden im Süden der Wissenschaftsstadt Darmstadt mehrere Liegenschaften frei. Während die St.-Barbara-Siedlung bereits im Jahr 2010 einer zivilen Nutzung zugeführt werden konnte und sich die Entwicklung der 24 ha großen Lincoln Siedlung in der Umsetzung befindet, werden mit der aktuellen Vorlage die weiteren Planungsschritte zur Entwicklung des insgesamt 34 ha großen Areals der ehemaligen Cambrai-Fritsch-Kaserne und der Jefferson-Siedlung eingeleitet.

Angesichts des begrenzten Siedlungsflächenpotentials der Wissenschaftsstadt Darmstadt bieten die Konversionsflächen auch durch ihre sehr gute Lage zwischen den Stadtteilen Bessungen und Eberstadt die besondere Chance, der auch perspektivisch weiter hohen Nachfrage nach Wohnraum im Stadtgebiet in größerem Umfang qualitativ zu begegnen.

Bereits im Jahr 2005 wurde nach § 1 (3) BauGB ein Aufstellungsbeschluss (Nr. 0670) für den Bebauungsplan S 26 „Cambrai-Fritsch-Kaserne / Jefferson-Siedlung“ gefasst. Dieser umfasst das Gebiet zwischen Cooperstraße, der Bessunger Kiesgrube, der Ludwigshöhstraße, dem Wald südlich des Polizeipräsidiums, dem Wald an der Ludwigshöhe, der Heinrich-Delp-Straße und dem Wald zur Heidelberger Landstraße.



Geltungsbereich des Bebauungsplans S 26

Dieser soll durch die nachfolgenden Ziele für die Entwicklung der Flächen qualifiziert werden.

Für die Umsetzung der Stadtentwicklungsziele für den Bereich zwischen den Stadtteilen Bessungen und Eberstadt sowie für die Gewährleistung der städtebaulichen, landschaftlichen und verkehrlichen Integration der zu entwickelnden Quartiere in das Stadtgefüge ist ein umfassender Planungsprozess erforderlich. Die Rahmenplanung Darmstadt Bessungen Süd aus dem Mai 2011 stellte hierzu den ersten Schritt da.

Die Rahmenplanung Bessungen Süd umfasst den gesamten Bereich (Gesamtkonzept) der südlich gelegenen Konversionsflächen Lincoln-Siedlung und der ehemaligen Cambrai-Fritsch-Kaserne mit Jefferson-Siedlung, sowie das Entwicklungskonzept Lincoln Siedlung.



Rahmenplan Bessungen Süd, Mai 2011

Sie bildet die Grundlage für die Qualifizierung des Aufstellungsbeschlusses und wurde für die Vorgaben zum geplanten städtebaulichen und freiraumplanerischen Ideenwettbewerb „Cambrai-Fritsch-Kaserne/Jefferson Siedlung“ aktualisiert.

Die im Kontext der Rahmenplanung Bessungen Süd begonnene Beteiligung der Bürgerinnen und Bürger der Wissenschaftsstadt Darmstadt soll fortgeführt und weiter ausgebaut werden.

Ziele für die Flächenentwicklung Cambrai-Fritsch-Kaserne und Jefferson Siedlung

Qualitäten

Analog zu der aktuell laufenden Entwicklung der Lincoln Siedlung und deren Stadtentwicklungszielen soll auf dem Areal der ehemaligen Cambrai-Fritsch-Kaserne/Jefferson Siedlung ebenfalls ein lebendiges Stadtquartier mit dem Nutzungsschwerpunkt „Wohnen“ entstehen.

Gute Erreichbarkeit sowie die exponierte Lage im städtischen und landschaftlichen Kontext zeichnen diese Flächen aus.

Das Quartier soll ein eigenes Standortprofil mit eigenständigem Charakter und besonderer Atmosphäre erhalten und dadurch in Bezug auf die angrenzenden Stadtteile Bessungen und Eberstadt als eigenständiger Stadtteil erlebt werden.

Die besonderen stadträumlichen und landschaftlichen Qualitäten des Planungsraums sollen gesichert und das neue Quartier funktional, landschaftlich, energetisch und verkehrlich in die Umgebung eingefügt werden. Gleichzeitig werden die Ausbildung einer ausgewogenen Sozialstruktur sowie eine zukunftsfähige ausgerichtete soziale Infrastruktur angestrebt. Die Entwicklung eines kleinen Quartierszentrums mit quartiersbezogenen Dienstleistungen, Gastronomie, kulturellen und sozialen Einrichtungen unter Berücksichtigung der Barrierefreiheit ist wünschenswert.

Wohnen

Die Vorgaben des Regionalplans Südhessen sehen bei Ausweisung neuer Wohnbauflächen bei Oberzentren – wie Darmstadt – im Verdichtungsraum FrankfurtRheinMain einen Dichtewert von 60 Wohneinheiten je Hektar Bruttowohnbau land vor. Das Bruttobau land stellt ca. 80 % der sich heute im Eigentum der Blm A befindlichen Fläche von 34 ha dar. Die Abzüge generieren sich über Waldflächen und Flächen für den notwendigen naturschutzrechtlichen Ausgleich.

Entsprechend der Zielempfehlung der Rahmenplanung sind ein breit gefächertes Wohnraumangebot und eine kleinteilige Mischung von Wohnformen vorzusehen. Der soziale Wohnungsbau und die Sonderwohnformen (25 %) sowie Wohnraum für Haushalt mit mittleren Einkommen (20 %) sind in kleinteiliger Mischung mit anderen Wohnformen im Quartier entsprechend des Magistratsbeschlusses Nr. 44 „Sicherung des Sozial geförderten Wohnungsbaus“ (Vorlage Nr. 2017/003) zu realisieren. Ca. 10% der Geschossflächen sollen für höherwertigen Wohnraum, ggf. als Stadthäuser, Reihen- oder Kettenhäuser vorgesehen werden.

Infrastruktur

Im Quartierszentrum sollen Flächen für kleinteilige Nahversorgung für Bedarfe des täglichen Lebens sowie Gemeinbedarfseinrichtungen für Menschen aller Altersgruppen vorgesehen werden.

Für das Quartier sollen zwei Kinderbetreuungseinrichtungen geplant werden sowie ein adäquates Angebot für eine attraktive Ganztagskinderbetreuung geschaffen werden.

Energie / Ökologie

Die Entwicklung des Quartiers ist Teil der Klimaschutzanstrengungen der Wissenschaftsstadt Darmstadt und folgt dem Ziel einer deutlichen Reduzierung der CO²-Emissionen bis zum Jahr 2050.

Die Fläche eignet sich umfassend für die Nutzung regenerativer Energiequellen und bietet so eine hervorragende Ausgangslage zur Umsetzung eines innovativen Energiekonzeptes. Besonders hervorzuheben sind hierbei die Energiequellen Solarstrahlung und Erdwärme. Ihre Nutzung liegt für das Quartier, unter den gegebenen politischen Zielen einer möglichst CO₂-neutralen Umsetzung, nahe.

Das Quartier kann hier eine Pionierrolle für Darmstadt, die Region und darüber hinaus einnehmen.

Denkmalschutz / Quartiersmitte

Der denkmalgeschützte Platz stellt den zentralen Ort innerhalb des Quartiers dar. Die vier umgebenden Gebäude stehen unter Ensembleschutz und sind im Rahmen des Ideenwettbewerbs einer Nachnutzung zuzuführen. Zudem soll der Gedenkstein des Rodelunglücks vom 27.02.1909 in der Planung berücksichtigt und erhalten werden.

Grünraum

Der Freiraum ist im Hinblick auf seine soziale Funktion zu strukturieren und räumlich zu gliedern. Dabei sind alle gesellschaftlichen Gruppen mit ihren jeweiligen Bedarfen zu berücksichtigen. Die Freiräume sind durchgängig im Sinne der Inklusion zu gestalten. Die Bauflächen sind durch Grünräume und Grünverbindungen zu gliedern, wobei sie weitgehend autofrei und beispielbar sein sollen.

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.

Entsprechend der politischen Zielvorgaben sind innerhalb des neuen Wohnquartiers mind. 15% der Flächen als öffentliche größere zusammenhängende Grünflächen zu entwickeln. Der die Kaserne prägende alte Baumbestand soll weitgehend geschützt und weiterentwickelt werden.

Vernetzung

Durch Wiederherstellungen historischer Wegebeziehungen sowie der Entwicklung neuer Wegeverbindungen kann das Quartier in den Landschaftsraum eingebunden und mit ihm vernetzt werden.

Mobilität

Ziel der verkehrlichen Entwicklung ist die Anbindung des neuen Quartiers an seine Umgebung insbesondere zu Fuß und mit dem Fahrrad, um das Aufkommen an motorisiertem Individualverkehr möglichst niedrig zu halten. Dies entspricht den Vorgaben des Luftreinhalteplans und wird überdies bedingt durch die eingeschränkte Leistungsfähigkeit der umgebenden Verkehrsknoten.

Das Quartier wird daher als autoarmes Quartier mit hoher Aufenthaltsqualität und beispielbaren öffentlichen Räumen gestaltet und soll auch mit diesem Themenbaustein eine Vorbildfunktion einnehmen.

Die Erweiterung des ÖPNV-Angebotes wird durch die Verlängerung der Straßenbahn Linie 3 durch das Quartier hindurch bis zur Heidelberger Straße und den Bau von zwei neuen Haltestellen am Quartiersplatz und an der Heidelberger Straße umgesetzt.

Analog zur Lincoln Siedlung soll ein umfassendes Mobilitätskonzept für das neue Wohnquartier erstellt werden, das durch vielfältige alternative Mobilitätsangebote den freiwilligen Verzicht auf die Nutzung des eigenen PKW ökonomisch attraktiv und komfortabel macht. Durch die Stärkung der Verkehrsmittel des Umweltverbundes (Fuß- und Radverkehr, Öffentlicher Nahverkehr), Implementierung von vertretbaren, aber wirksamen Restriktionen für den ruhenden und fließenden Autoverkehr können die Kosten für Wohnungsherstellung und Lebenshaltung sowie die negativen Folgen des motorisierten Individualverkehrs (Luft, Lärm, Flächeninanspruchnahme) reduziert werden.

Zu 2.

Städtebaulicher und freiraumplanerischer Ideenwettbewerb

Hintergrund

Bereits 2011 wurde eine Magistratsvorlage Nr. 2011/0207 zur Durchführung eines Wettbewerbsverfahrens erarbeitet. In den vergangenen sechs Jahren haben sich die rechtlichen Vergabe- und Wettbewerbsrichtlinien verändert und werden mit dieser Vorlage aktualisiert zum Beschluss vorgelegt.

Ideenwettbewerb / Verfahren

Beabsichtigt ist die Durchführung eines städtebaulichen und freiraumplanerischen Ideenwettbewerbs nach RPW 2013 mit vorgeschaltetem Teilnahmewettbewerb.

Beim Ideenwettbewerb steht die Lösung der konzeptionellen Aufgabe im Vordergrund. Ein Auftrags- und Realisierungsversprechen geht die Wissenschaftsstadt Darmstadt mit dieser Art des Verfahrens nicht ein. Jedoch wird angestrebt der Gewinnerin / dem Gewinner des städtebaulichen und freiraumplanerischen Ideenwettbewerbs im weiteren Verfahren mit der Erstellung des Rahmenentwicklungsplans zu beauftragen.

Angesprochen werden Planerinnen und Planer der Fachrichtungen Stadtplanung, Freiraum-/Landschaftsplanung und Architektur. Gewünscht sind Arbeitsgemeinschaften aus den Fachrichtungen Architektur/Stadtplanung mit Freiraum-/Landschaftsplanung in optionaler Gemeinschaft mit der Verkehrsplanung. Die Bewerbungsmatrix wird so abgestimmt, dass auch junge Büros die Möglichkeit zur Teilnahme haben.

Es sollen 5 Büros gesetzt werden und weitere 20 im Rahmen des Teilnahmewettbewerbs zur Teilnahme ausgewählt werden. Der städtebauliche und freiraumplanerische Ideenwettbewerb soll im Sommer 2017 durchgeführt und bis Ende des Jahres 2017 abgeschlossen sein.

Es ist geplant – wie in anderen Verfahren bereits bewährt angewandt – zwei Bürgerinnen/Bürger als Sachverständige ohne Stimmrecht in die Preisgerichtsjury aufzunehmen. Hierzu erfolgt ein separater öffentlicher Aufruf. Weiter werden nach Abschluss des Ideenwettbewerbs die Wettbewerbsbeiträge als Ausstellung der Öffentlichkeit zugänglich gemacht.

Zur Durchführung des Wettbewerbs soll ein externes Büro mit dem Wettbewerbs- und Verfahrensmanagement beauftragt werden. Grundlage der Auslobung sind die unter Punkt 1 formulierten Ziele für die Flächenentwicklung der Cambrai-Fritsch-Kaserne und Jefferson Siedlung.

Mit der Vorbereitung und Durchführung des städtebaulichen und landschaftsplanerischen Ideenwettbewerbs soll unmittelbar nach Beschlussfassung begonnen werden.

Kosten

Die Kosten für die Vorbereitung und Umsetzung des Wettbewerbsverfahrens sowie die Preisgelder stehen im Haushalt des Stadtplanungsamtes unter allgemeinen Planungsmitteln Konversion zur Verfügung.

Weiteres Vorgehen

Auf der Grundlage der Ergebnisse des städtebaulichen und freiraumplanerischen Ideenwettbewerbs werden die Kaufverhandlungen im kooperierenden Verfahren zwischen der Wissenschaftsstadt Darmstadt und der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA) weitergeführt und zum Abschluss gebracht.

Das notwendige Bauleitplanverfahren wird auf Grundlage der Wettbewerbsergebnisse weiter bearbeitet. Auch ist im weiteren Prozess ein Name für das neue Stadtquartier zu finden.

Aktuell sind auf der gesamten Fläche der Jefferson Siedlung die Bestandsgebäude für die Unterbringung von Asylbewerberinnen und -bewerbern genutzt, ergänzende Nutzungen werden noch hinzukommen. Die notwendigen Genehmigungen wurden durch Änderung des Baugesetzbuches ermöglicht und sind zeitlich befristet. Die Jefferson Siedlung wird im Rahmen des städtebaulichen und freiraumplanerischen Ideenwettbewerbs mitbearbeitet und in eine zeitliche Abfolge gebracht.

Die Dezernentin III

Dr. Barbara Boczek
Stadträtin

Darmstadt den 08.05.2017
III/61.1 tr