

Magistratsvorlage

Wissenschaftsstadt
Darmstadt



Eingang Magistrats- geschäftsstelle: 25.10.2018	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 ☒ ☐	Dezernat I Dezernat II Dezernat III Dezernat IV Dezernat V Amt für Wirtschaft und Stadtentwicklung ☐ OBW bei abschl. Beschlussfassung Magistrat
Verteiler:	Ja Nein Internetfähig ☒ ☐	Vorlage-Nr. 2018/0312 Magistratsbeschluss-Nr.
Produkt-Nr.: Kostenstelle: Kostenträger:		
Investitionsnummer: Sachkonto:		

Betreff: Eckpunktepapier ehemalige Cambrai-Fritsch-Kaserne und Jefferson-Siedlung

Vorlage vom: 18.10.2018

Beschlussvorschlag:

Der Magistrat stimmt dem Eckpunktepapier zur Entwicklung und Verwertung der ehemaligen Cambrai-Fritsch-Kaserne und Jefferson-Siedlung zu.

Anlagen: EckpunktepapierEckpunktepapier

Datenschutzrelevante Anlage: ☐

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

Beschluss des Magistrats vom

Begründung zur Magistratsvorlage vom 18.10.2018

Sachstand städtebauliche Entwicklung ehemalige Cambrai-Fritsch-Kaserne und Jefferson-Siedlung

Durch Aufgabe der militärisch genutzten Flächen durch die amerikanischen Streitkräfte wurden im Süden der Stadt Darmstadt mehrere Liegenschaften frei. Die St.-Barbara-Siedlung konnte bereits im Jahr 2010 einer zivilen Nutzung zugeführt werden und die Entwicklung der 24 ha großen Lincoln Siedlung befindet sich derzeit in der Umsetzung und Besiedelung zu einem lebendigen Stadtquartier.

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.

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 durchgeführt worden. Die Rahmenplanung Darmstadt Bessungen-Süd vom Mai 2011 stellte hierzu einen ersten Schritt dar.

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

Im Jahr 2017 wurde auf der Grundlage der Rahmenplanung Bessungen-Süd und weiterer Gutachten, wie z.B. Verkehrsgutachten ein städtebaulicher und landschaftsplanerischer Wettbewerb ausgeschrieben, in dem die stadtentwicklungspolitischen Ziele der Stadt umgesetzt werden sollten. Als Sieger des Wettbewerbs ging das Büro Albert Speer und Partner (AS+P) aus Frankfurt am Main hervor. In dem anschließenden Vergabeverfahren für die weitere Entwicklung und Baurechtschaffung wurde der Auftrag für die Konkretisierung der Planung und die Leistung der Bauleitplanung an AS+P vergeben.

In enger Abstimmung mit der Bauverein AG ist das Wettbewerbsergebnis in der Folge durch die städtischen Ämter überprüft und weiterqualifiziert worden. Noch in diesem Jahr soll die frühzeitige Beteiligung im Rahmen der Fortsetzung des Bauleitplanverfahrens stattfinden.

In Ergänzung zur formellen frühzeitigen Beteiligung nach BauGB wird noch im laufenden Jahr eine Bürgerinformationsveranstaltung durchgeführt, um die städtebauliche Planung für das Areal der ehemaligen Cambrai-Fritsch-Kaserne und Jefferson-Siedlung vorzustellen.

Eckpunktepapier

Seit 2013 wird durch die Änderung des sogenannten BlmG-Gesetzes den Städten eine Erstzugriffsoption für die Bundesliegenschaften eingeräumt. Die Stadt Darmstadt hat für die Flächen der ehemaligen Cambrai-Fritsch-Kaserne und Jefferson-Siedlung den Erstzugriff beantragt und die Kaufoption an die BVD New Living GmbH & CO. KG bzw. die BVD Wobau GmbH & CO. KG (genannt BVD) übertragen.

Zur Vorbereitung der Kaufverhandlungen wurde im Jahr 2016 auf der Grundlage einer Machbarkeitsstudie ein kooperatives Wertermittlungsverfahren zwischen der BlmG und der Stadt Darmstadt durchgeführt. Zur Sicherung der stadtentwicklungspolitischen Ziele und als Grundlage für den im Folgenden noch abzuschließenden städtebaulichen Vertrag dient das als Anlage beigefügte Eckpunktepapier. Hiermit soll bereits im Kaufvertrag zwischen der BVD und der BlmG größtmögliche Verbindlichkeit und Planungssicherheit hergestellt werden. Der Kaufvertrag soll noch in 2018 abgeschlossen werden.

Im Eckpunktepapier werden folgende Punkte im Grundsatz geregelt:

- Schaffung von Planungsrecht
- Flächenanteile der Gemeinbedarfsflächen, Verkehrsflächen, öffentliche Grün- und Freiflächen, Wald- und Biotopflächen auf der Grundlage der kooperativen Wertermittlung
- ÖPNV-Erschließung durch Verlängerung der Straßenbahntrasse
- Herstellung der sozialen Infrastruktur (Schule und Kita, Jugendzentrum, sonstige Gemeinbedarfseinrichtungen)
- Die Quoten zur Sicherung des sozial geförderten Wohnungsbaus, sowie weitere Sonderwohnformen gem. Beschluss 2017/0031
- Umsetzung eines Mobilitätsmanagements mit reduziertem Stellplatzschlüssel und Parkraumbewirtschaftung als Voraussetzung für die Schaffung der angestrebten rund 1400 Wohneinheiten im Planungsgebiet
- Qualitätssicherung der Hochbauten durch wettbewerbliche Verfahren

Die vom Bund in Aussicht gestellte Verbilligungsrichtlinie bei Umsetzung von sozial gefördertem Wohnungsbau soll durch die BVD in Anspruch genommen werden. Aufgrund der engen zeitlichen Vorgaben in der Verbilligungsrichtlinie ist die Baurechtschaffung als priorisiertes Ziel in der Verwaltung umzusetzen.

Im weiteren Bauleitplanverfahren werden die oben genannten Punkte und weitere Regelungen durch einen städtebaulichen Vertrag mit der BVD konkretisiert.

Darmstadt, 18.10.2018

61.1 la Nst. 2612

Dezernat I

Jochen Partsch
Oberbürgermeister

Dezernat II

Rafael Reißer
Bürgermeister

Dezernat III

Dr. Barbara Boczek
Stadträtin

Dezernat IV

André Schellenberg
Stadtkämmerer

Dezernat V

Barbara Akdeniz
Stadträtin