

Magistratsvorlage

Wissenschaftsstadt
Darmstadt



Eingang Magistrats- geschäftsstelle: 07.11.2018	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 ☒ ☐	☐ OBW bei abschl. Beschlussfassung Magistrat
Verteiler: 67, 56, 15	Ja Nein Internetfähig ☒ ☐	Vorlage-Nr. 2018/0317 Magistratsbeschluss-Nr.
Produkt-Nr.: 511020 Kostenstelle: 061-010-1000 Kostenträger: 5110-21 Investitionsnummer: Sachkonto:		

Betreff: Bebauungsplan S 26 – Cambrai-Fritsch-Kaserne / Jefferson Siedlung – (Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung)

Vorlage vom: 26.10.2018

Beschlussvorschlag:

1. Auf Grundlage der Rahmenplanung und des Beteiligungsprozesses erfolgte ein städtebaulicher und landschaftsplanerischer Realisierungswettbewerb für die Entwicklung und Neuordnung der Cambrai-Fritsch-Kaserne / Jefferson-Siedlung. In der Weiterentwicklung des Wettbewerbsergebnisses wurde nun das vorliegende städtebauliche Strukturkonzept zum Bebauungsplan S 26 – Cambrai-Fritsch-Kaserne / Jefferson Siedlung – **(Anlage 2, Plan wird zu den Sitzungen ausgelegt/aufgehängt und ist in Parlis einsehbar)** mit den allgemeinen Zielen und Zwecken der Planung **(Anlage 1)** erarbeitet.
Dem städtebaulichen Strukturkonzept und den allgemeinen Zielen und Zwecken der Planung zum Bebauungsplan S 26 – Cambrai-Fritsch-Kaserne / Jefferson Siedlung – wird zugestimmt.
2. Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB erfolgt durch Auslegung der unter Punkt 1 genannten Unterlagen für die Dauer eines Monats beim Stadtplanungsamt mit

gleichzeitiger Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung. Die frühzeitige Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB erfolgt schriftlich parallel zur Öffentlichkeitsbeteiligung.

Zusätzlich erfolgt während der Auslegung zur frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit am **06.12.2018** eine **Bürgerinformationsveranstaltung**, in der die Ziele und Zwecke der Planung vorgestellt werden.

Anlagen: Anlage 1: Allgemeine Ziele u Zwecke der Planung zum Bebauungsplan S 26
Anlage 2: Städtebauliches Strukturkonzept zum Bebauungsplan S 26 ((wird zu den Sitzungen aufgehängt/ausgelegt und ist in Parlis einsehbar)

Datenschutzrelevante Anlage: ☐

Folgekosten:	☒ Ja ☐ Nein <u>Hinweis:</u> <i>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.</i>
---------------------	--

Beschluss des Magistrats vom

Begründung zur Magistratsvorlage 2018/0317 vom 26.10.2018:

Durch Aufgabe der militärisch genutzten Flächen der 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 25 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 fortgeführt.

Angesichts des begrenzten Siedlungsflächenpotentials der Wissenschaftsstadt Darmstadt bietet die Konversionsfläche 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 der Aufstellungsbeschluss (Nr. 0670) für den Bebauungsplan S 26 – Cambrai-Fritsch-Kaserne / Jefferson-Siedlung – gefasst.

Zur Erarbeitung der Rahmenplanung Konversionsbereich Süd für die Lincoln-Siedlung und die ehemalige Cambrai-Fritsch-Kaserne mit der Jefferson-Siedlung wurde 2010 / 2011 parallel ein Beteiligungsprozess mit zwei Planungswerkstätten durchgeführt, dessen Ergebnisse Eingang in die Planung fanden.

Am 21.06.2011 beschloss die Stadtverordnetenversammlung nach intensiver öffentlicher Diskussion und einem mehrstufigen Abstimmungsprozess die Rahmenplanung für den Konversionsbereich Bessungen Süd mit Entwicklungskonzept Lincoln-Siedlung (V.-Nr. 2011/0202), im Internet veröffentlicht unter:

<http://www.darmstadt.de/standort/stadtentwicklung-und-stadtplanung/konversion/rahmenplan-bessungen-sued/index.htm>.

Am 13.06.2017 erfolgte mit dem Beschluss der Stadtverordnetenversammlung (V.-Nr. 2017/0150) die Qualifizierung des Aufstellungsbeschlusses für den Bebauungsplan S 26 auf Grundlage der Rahmenplanung Bessungen Süd, mit dem vorrangigen Ziel der Entwicklung eines lebendigen Stadtquartiers mit dem Nutzungsschwerpunkt „Wohnen“. Die formulierten Ziele für die Flächenentwicklung dienten als Vorgabe zum geplanten städtebaulichen und landschaftsplanerischen Realisierungswettbewerb „Cambrai-Fritsch-Kaserne / Jefferson Siedlung“, der im Jahre 2017 durchgeführt wurde.

In der Weiterentwicklung des Wettbewerbsergebnisses wurde das vorliegende städtebauliche Strukturkonzept (**Anlage 2**) sowie die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung zum Bebauungsplan S 26 – Cambrai-Fritsch-Kaserne / Jefferson-Siedlung – (**Anlage 1**) erarbeitet.

Mit dem Bebauungsplan S 26 sollen nun die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Umsetzung des Strukturkonzeptes und damit für eine zivile Folgenutzung der ehemaligen Cambrai-Fritsch-Kaserne bzw. Jefferson-Siedlung geschaffen werden. Die Intentionen für das Gebiet sind:

- Schaffung von Wohnraum, um der großen Nachfrage nach Wohnungen in der Wissenschaftsstadt Darmstadt nachzukommen. Dabei sollen ein gemischtes Wohnungsangebot für unterschiedliche Nutzergruppen und eine ausgewogene Sozialstruktur geschaffen werden. Hierbei sind die städtischen Vorgaben bzgl. der Anteile für sozial geförderten Wohnungsbau für geringe und mittlere Einkommen zu gewährleisten.
- Bereitstellen eines breiten Versorgungsangebots für Menschen aller Altersgruppen, insbesondere durch die Entwicklung eines kleinen Quartierszentrums mit Einzelhandel (kleinteilige Nahversorgung für den täglichen Bedarf), quartiersbezogenen Dienstleistungen, Gastronomie, kulturellen und sozialen Einrichtungen unter Berücksichtigung der Barrierefreiheit sowie einer zukunftsfähigen sozialen Infrastruktur.

- Gestaltung eines alltagstauglichen Wohnumfeldes für unterschiedliche Bewohnergruppen und -ansprüche sowie die Schaffung zentraler Treffpunkte mit hoher Aufenthaltsqualität.
- Sicherung der besonderen stadträumlichen und landschaftlichen Qualitäten des Planungsraums und funktionales, landschaftliches und verkehrliches Vernetzen des neuen Quartiers mit der Umgebung. Die exponierte Höhenlage / Topographie im Gebiet und die daraus resultierende Wirkung auf das Stadt- und Landschaftsbild sowie Sichtbeziehungen (zur Ludwigshöhe, zur Rheinebene, zur Pauluskirche) sollen berücksichtigt werden.
- Berücksichtigung der prägenden vorhandenen bzw. denkmalgeschützten Gebäudesubstanz des historischen Kasernenplatzes im Zentrum.
- Erhalt von Identität bestimmenden Grünstrukturen / Baumbestand; Gestaltung von Grünflächen mit hoher Aufenthaltsqualität für unterschiedliche Nutzer- und Altersgruppen.
- Förderung nachhaltiger Mobilität, um ein autoarmes Quartier mit hoher Aufenthaltsqualität und beispielbaren öffentlichen Räumen zu schaffen. Dies beinhaltet das Verhindern von Durchgangsverkehr für den motorisierten Individualverkehr, die Verlängerung der Straßenbahnlinie 3, eine Mobilitätszentrale mit Miet- und Leihangeboten von Fahrrädern und PKW sowie ein umfassendes Mobilitätskonzept inklusive Stellplatz- und Mobilitätsmanagement.
- Das Areal soll in Etappen entwickelt werden können.

Zu 1. und 2.:

Das BauGB schreibt in § 3 Abs. 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 städtebaulichen Strukturkonzeptes zum Bebauungsplan S 26 – Cambrai-Fritsch-Kaserne / Jefferson-Siedlung – **(Anlage 2, s. Datei in Parlis)** und der allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung **(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 **06.12.2018** 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 Abs. 1 BauGB schriftlich über die Planung informiert.

Nach Ablauf dieser frühzeitigen Beteiligung werden die eingegangenen Stellungnahmen vorläufig geprüft und ggf. in der Entwurfsplanung zum Bebauungsplan zur Offenlage berücksichtigt.

Die Dezernentin III:

Dr. Barbara Boczek
Stadträtin

Darmstadt, den 26.10.2018
61.2 ha Nst. 2112