

Konversion in Darmstadt

Harald Kissel

(Dr.-Ing. Harald Kissel, Stadtplanungsamt Darmstadt, Bessunger Straße 125 Block D, 64295 Darmstadt, Harald.Kissel@darmstadt.de)

1 ZUSAMMENFASSUNG

Die Wissenschaftsstadt Darmstadt ist Oberzentrum im Rhein-Main-Gebiet. In Darmstadt leben zurzeit ca. 142.000 Einwohner. Die Stadt hat 3 Hochschulen mit insgesamt ca. 30.000 Studierenden. Darmstadt wächst weiter dynamisch, hatte jedoch wenige Flächen zur Wohnentwicklung auf der „grünen Wiese“. In den letzten 10 Jahren wurden jährlich durchschnittlich 600 Wohneinheiten gebaut. Die Prognose, die im aktuellen Flächennutzungsplan verankert ist, sieht einen Bedarf von jährlich 600 Wohneinheiten für die nächsten 10 Jahre vor.

Mit dem Abzug der US-amerikanischen Streitkräfte ist die Konversion der militärischen Liegenschaften eine wichtige Zukunftsaufgabe für die Stadtplanung und Stadtentwicklung in Darmstadt geworden. Den Arealen wird ein zentraler Stellenwert für die Fortentwicklung der Stadt als Wohn- und Wirtschaftsstandort beigemessen. Im Blickpunkt der Öffentlichkeit stehen dabei neben den Flächen, welche zukünftig einer gewerblichen Nutzung zugeführt werden sollen, die Konversionsareale Cambrai-Fritsch-Kaserne, Jefferson-Siedlung und Lincoln-Siedlung, die sich zwischen den Stadtteilen Bessungen und Eberstadt befinden. Für diese ist eine Wohnnutzung vorgesehen.

Die Lage ist der folgenden Flächenübersicht zu entnehmen:



Abbildung 1: Übersicht der Konversionsflächen im Süden von Darmstadt (Luftbild: Wissenschaftsstadt Darmstadt/Grafik: BS+ Städtebau und Architektur)

Die Ziele der Konversion in Darmstadt wurden wie folgt formuliert:

- Bedarfsgerechte Entwicklung nach festgelegten Nutzungsschwerpunkten
- Kostenneutrales Vorgehen unter Verwendung von Fördermitteln
- Zeitnahe Nutzung der vorhandenen Wohngebäude
- Qualitätvolle Entwicklung der Wohngebiete zu lebendigen Stadtquartieren
- Einbindung der Bürger und der Fachöffentlichkeit

2 VERFAHRENSSCHRITTE/ÖFFENTLICHKEITSBETEILIGUNG

Die erste, sehr bürgernahe Veranstaltung war der so genannte „Nachmittag des offenen Tors“. Über 900 Bürgerinnen und Bürger wurden aus einer Vielzahl von Anmeldungen, die über die Presse ermittelt wurden, ausgewählt. Am 04.09.2009 konnten diese Bürgerinnen und Bürger in 3 Etappen in je 6 Autobussen die Areale abfahren und waren überrascht über die Dimensionen dieser Flächen. Danach begannen Fachbüros mit der Verkehrsplanung und der städtebaulichen landschaftsplanerischen Rahmenplanung.

Ein weiterer wichtiger Schritt, die Öffentlichkeit in den Planungsprozess einzubeziehen, war die Durchführung einer 1. Planungswerkstatt Konversion im August 2010. Unter dem Motto „Gestaltet Eure Stadt“ sind über 200 interessierte Bürgerinnen und Bürger der Einladung nachgekommen. Damit waren sämtliche angebotenen Plätze ausgefüllt. Die Teilnehmenden diskutierten mit Enthusiasmus und Herzblut die Zukunft der Cambrai-Fritsch-Kaserne, der Jefferson-Siedlung und der Lincoln-Siedlung zwischen den Stadtteilen Bessungen und Eberstadt. Die Fachleute aus der Planung konnten für ihre Arbeit viele wichtige Impulse und Anregungen gewinnen.



Abbildung 2: Erste Planungswerkstatt Konversion, August 2010 (Foto Stadtplanungsamt)



Abbildung 3: Erste Planungswerkstatt Konversion, August 2010 (Foto Stadtplanungsamt)

Am Ende bemerkten die zuständigen Dezernenten in einer gemeinsamen Erklärung:

„Mit dem hier in der Konversion eingeschlagenen Darmstädter Weg erreichen wir eine vollkommen neue Qualität der Beteiligung von Bürgerinnen und Bürgern bei einer großen Planungsaufgabe, welche die Stadt über mehrere Jahre hinweg intensiv beschäftigt und bewegen wird.“

Die erste Planungswerkstatt war Teil des formellen städtebaulichen Wettbewerbsverfahrens für die Cambrai-Fritsch-Kaserne und die Jefferson-Siedlung. Die Ergebnisse werden nun in der laufenden Rahmenplanung und im Verkehrsgutachten berücksichtigt.

3 STÄDTEBAULICHER UND LANDSCHAFTSPLANERISCHER RAHMENPLAN (CAMBRAI-FRITSCH-AREAL/JEFFERSSON-SIEDLUNG/LINCOLN-SIEDLUNG)

3.1 Grün

Ziel der landschaftsplanerischen Aussage ist es, zusammenhängende Grünflächen zu schaffen. Zunächst war daran gedacht, eine durchgehende Grünverbindung von Ost nach West zu entwickeln. Dies war nur bedingt möglich. Im östlichen Konversionsentwicklungsbereich (Cambrai-Fritsch/Jeffersson) ist es gelungen, einen breiten durchgehenden Grünzug südlich von Bessungen zu schaffen. Im westlichen Bereich (Lincoln Housing Areal) ist ein großer grüner Quartierspark geplant.



Abbildung 4: Entwurf Rahmenplanung Bessungen-Süd, Stand 04.02.2011 (Grafik: BS+ Städtebau und Architektur)

Eine Attraktivierung des östlichen Grünzuges wird in der Rahmenplanung ausdrücklich benannt. Außerdem sollen landschaftsbezogene informelle Sport- und Spielangebote realisiert werden. Ein weiteres Element im Grün- und Freiflächensystem bildet der breite Grünzug zwischen der Heidelberger Straße und den ehemaligen Kasernenarealen Cambrai-Fritsch und Jeffersson-Village. In diesem Bereich befindet sich das Naturschutzgebiet um die Bessunger Kiesgrube. Dieser Bereich sollte nicht erschlossen werden. Nördlich und südlich davon sind jedoch großzügige, attraktive Wegeverbindungen zwischen den beiden quartieren Cambrai-Fritsch/Jeffersson-Village und Lincoln-Housing Area vorgesehen.

Die Rahmenplanung sieht sowohl zu den Waldflächen im Osten und Süden als auch zu den Grünbereichen im Norden und Westen großzügige grüne Übergangszonen vor, bevor die möglichen Bauflächen beginnen. Ebenso wird darauf hingewiesen, dass der wertvolle Baumbestand zu berücksichtigen ist. Im Süden des Entwicklungsbereichs Cambrai-Fritsch/Jeffersson-Village, und dem Villenbereich von Eberstadt, ist eine

großzügige Grünverbindung, die nicht überbaut werden soll, geplant. Im Entwicklungsgebiet Lincoln-Siedlung ist etwa in der Mitte der Fläche ein großzügiger Quartiersplatz, in dem die bestehende zu erhaltende Kindertagesstätte eingebettet wird, vorgesehen. Darüber hinaus ist eine breite Grünachse vom Quartiersplatz in Richtung Norden etwa in der Höhe der nördlichen angrenzenden ehemaligen großherzoglichen keramischen Manufaktur geplant. Am westlichen Rande zur Karlsruher Straße hin werden breit angelegte öffentliche Grünflächen entwickelt, in denen Jugendspielflächen entstehen sollen.

3.2 Städtebau

Die Rahmenplanung sieht für das Areal Cambrai-Fritsch und Jeffersson-Siedlung als überwiegende Nutzung das Wohnen vor. Vier zentral gelegene Kasernen, die ein Careé bilden, im nördlichen Teil des Entwicklungsbereiches, sollen erhalten bleiben, da diese unter Denkmalschutz gestellt werden. Darüber hinaus werden diese Gebäude, die in den Obergeschoßen zum Wohnen, in den Erdgeschoßen mit Wohnfolgeeinrichtungen (Läden, Gastronomie, soziale und kulturelle Infrastruktur) genutzt werden sollen, eine hervorragende Bedeutung als Erinnerung an die langjährige militärische Nutzung gesehen.

Die städtebauliche Struktur soll über einen städtebaulichen/landschaftsplanerischen Wettbewerb entwickelt werden. Insgesamt gesehen wird eine mittlere Dichte angestrebt. Etwa 46% der Fläche sollen als Nettobauland ausgewiesen werden, das sind 160.000qm. Wir gehen davon aus, dass dort ca. 1300 Wohneinheiten entstehen werden. Diese sollen wie folgt aufgeteilt werden.

25 % Einfamilienhäuser (Doppelhäuser/Reihenhäuser)

45 % Geschößwohnungsbau (3-4 Geschöße)

30 % Sonderwohnformen (Senioren, Studierende, etc.) ebenfalls Geschößwohnungsbau.

Im Geschößwohnungsbau wird angestrebt, dass etwa 20-30% als öffentlich geförderter Wohnraum entstehen.

Die Rahmenplanung sieht für die ehemalige Housing-Area Lincoln-Siedlung überwiegend Wohnen vor. Im südlichen Bereich sollen die Geschößbauten im Bestand erhalten bleiben. Eine Nachverdichtung durch Aufstockungen sowie zusätzliche Kopfbauten ist denkbar.



Abbildung 5: Entwurf Entwicklungskonzept Lincoln-Siedlung, Stand 04.02.2011 (Grafik: BS+ Städtebau und Architektur)

Nördlich angrenzend an diesen Bestandsbereich ist westlich der Quartierspark mit der Kindertagesstätte vorgesehen. Östlich zur Heidelberger Straße ist der Standort für eine Grundschule mit Hort als so genannter Sozial- und Bildungscampus geplant. Westlich des Quartiersparks ist eine Wohnentwicklung angedacht. Nördlich des Schulstandortes an der Heidelberger Straße ist ein Quartiersplatz vorgesehen. Dort soll auch eine Straßenbahnhaltestelle eingerichtet werden.

Daran anschließend Geschößwohnungsbau, der im Erdgeschoss Laden- und Dienstleistungseinrichtungen aufnehmen kann. Zwischen Quartiersplatz, Schule und dem nördlichen Geschößwohnungsbau an der Heidelberger Straße ist eine Grünachse geplant. Davon westlich ebenfalls Wohnen im Neubau. Das Quartier soll dort höher verdichtet werden als der Bestand.

3.3 Verkehr

3.3.1 ÖPNV

Die Straßenbahnlinie 3, die heute an der Lichtenbergschule endet, soll durch das Areal Cambrai-Fritsch/Jefferson-Siedlung verlängert werden. Der Rahmenplan hält hierfür eine Trasse frei. Die Lage der Trasse und die der Haltestellen sind jedoch nur schematisch angedacht. Es gibt 2 Optionen: 1. entweder die Straßenbahn endet im südlichen Bereich des Quartiers oder 2. die Weiterführung der Straßenbahntrasse zur Heidelberger Straße. Die bestehende Straßenbahntrasse in der Heidelberger Straße soll eine neue Haltestelle am geplanten Quartiersplatz erhalten.

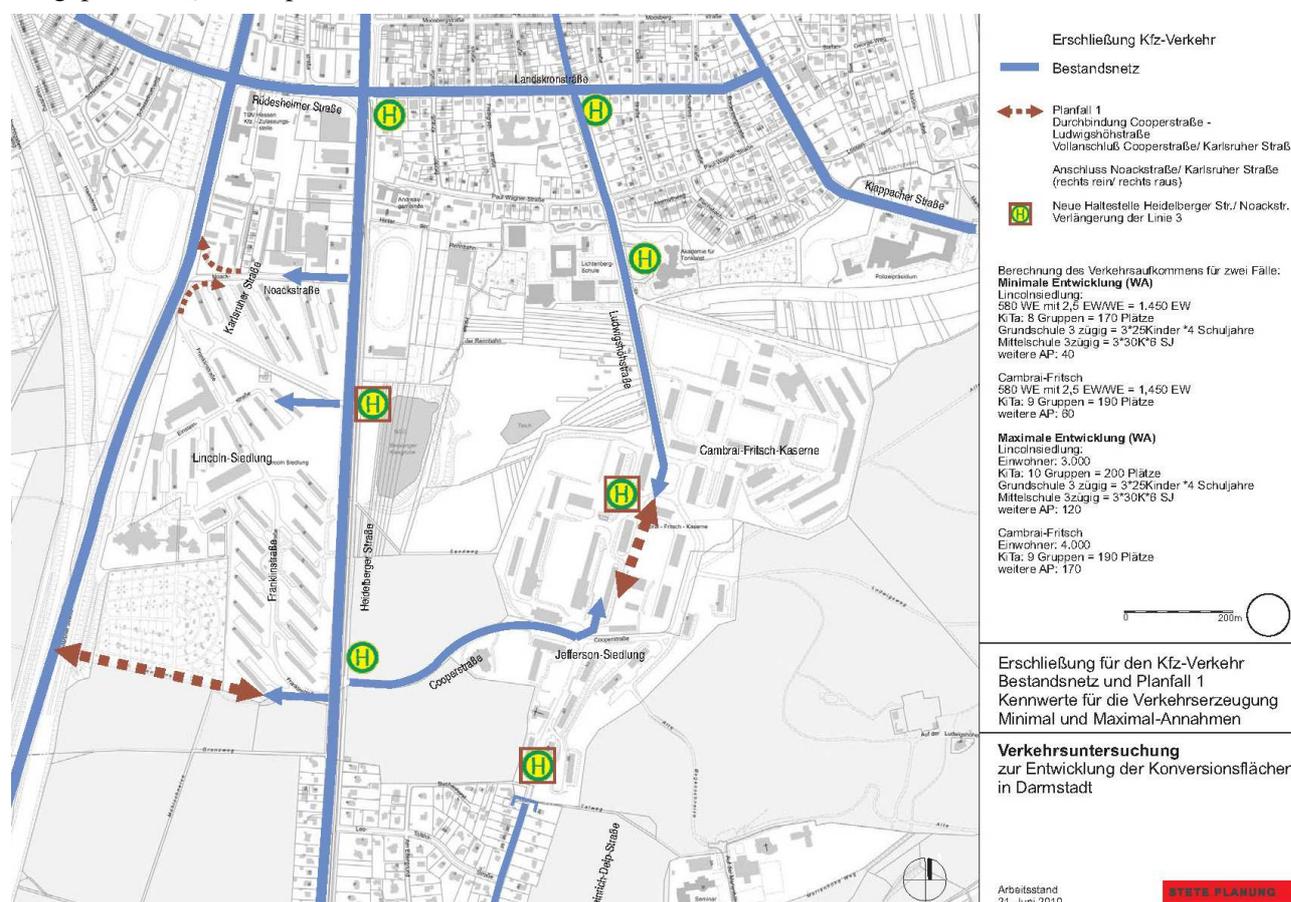


Abbildung 6: Erschließung für den KFZ-Verkehr – Planfall 1, Stand 21.06.2010 (Grafik: Stete Planung)

3.3.2 Straßennetz

Im Rahmenplan wird festgehalten: Es soll keine PKW-Verbindung von der Heinrich-Delp-Straße in das Plangebiet geben sondern lediglich eine Fuß- und Radwegverbindung hergestellt werden. Eine Verbindung für den PKW-Verkehr von der Marienhöhe zur Cooperstraße soll geschaffen werden. Im Entwicklungsbereich Lincoln ist eine Straße zwischen den Blocks im Süden geplant. Von dort eine Querverbindung am Rande des Quartiersplatzes nach Westen, bis zu den dortigen Wohngebäuden. Von dort eine Straße in nördlicher Richtung mit Verlängerung an den Marktplatz (TÜV-Areal). Eine neue

Erschließungsstraße soll von der Heidelberger Straße zur Karlsruher Straße am südlichen Rand, parallel zu den Kleingärten entstehen.

3.3.3 Fuß- und Radwege

Im Entwicklungsbereich Cambrai-Fritsch/Jeffersson ist eine Fuß- und Radwegachse von der Heinrich-Delp-Straße bis zur Ludwigshöhstraße vorgesehen. Eine fußläufige Anbindung an die Ludwigshöhe ist ebenfalls dargestellt. Südlich und nördlich der Kiesstraße ist jeweils eine großzügige, attraktive Wegeverbindung zwischen den Quartieren vorgesehen. Von der geplanten Haltestelle an der Heidelberger Straße soll eine fußläufige Verbindung über das Schulareal zum Quartiersplatz geschaffen werden.

4 ZWEITE PLANUNGSWERKSTATT

Am 11. und 12.02.2011 haben wir eine zweite Planungswerkstatt veranstaltet. Wiederum haben über 200 Bürgerinnen und Bürger an 2 Tagen zunächst Informationen zur städtebaulichen und landschaftsplanerischen Rahmenplanung sowie zum Verkehrskonzept erhalten. Danach konnten sie Ihren Ideen freien Lauf lassen und die vorgestellten Inhalte bewerten.



Abbildung 7: Zweite Planungswerkstatt, Februar 2011 (Foto Stadtplanungsamt)

Viele Teilnehmende bestätigten, dass eine Reihe von Anregungen aus der ersten Planungswerkstatt in der Rahmenplanung zu finden ist. Den Beteiligten war es wichtig, dass unterschiedliche Wohnformen entwickelt werden, was die Planung bestätigt. Fast alle Teilnehmenden waren mit den vorgestellten Planungen sehr zufrieden. Dennoch gab es viele Anregungen, die teilweise weitaus detailliertere Angaben, als dies in einer Rahmenplanung üblich ist, machten. Kontroversen gab es keine.

5 WEITERE SCHRITTE

Die Hinweise aus der 2. Planungswerkstatt werden weitgehend in die Rahmenplanung und das Verkehrskonzept übernommen. Danach wird das Planwerk den politischen Gremien vorgestellt und soll Mitte Juni 2011 in der Stadtverordnetenversammlung als selbstbindendes Planwerk beschlossen werden.

Für den Bereich Lincoln-Siedlung wird die Rahmenplanung die Basis für einen oder mehrere Bebauungspläne sein. Daraus abgeleitet werden Detailplanungen und Ausführungspläne. Wenn alles gut läuft, könnten Bestandsgebäude Ende 2011/Anfang 2012 bezogen werden. Für den Bereich Cambrai-Fritsch/Jeffersson-Siedlung wird die Rahmenplanung die Basis für die Auslobung eines städtebaulich/landschaftsplanerischen Wettbewerbs sein. Dieser könnte Ende 2011/Anfang 2012 abgeschlossen werden.