

1. Aufgabe und Grundlagen

Das Projekt der Konversion des Kasernenareals in Babenhausen ist für die kommenden zwanzig Jahre das bedeutendste Entwicklungsprojekt der Stadt Babenhausen. 110 Jahre nach der Einweihung der Kaserne leitet der Rahmenplan den Umbau der Kaserne hin zu zivilen Nutzungen ein. Die neue Entwicklung des Kasernenareals wird nicht nur unmittelbare Auswirkungen auf die angrenzenden Gebiete, sondern auch auf die gesamtstädtische Entwicklung von Babenhausen haben. Der Rahmenplan ‚Konversion des Kasernenareals Babenhausen‘ möchte wesentliche städtebauliche Entwicklungen ordnen und neues Leben in Form von Arbeiten, Dienstleistungen, Wohnen und Freiraumangeboten ermöglichen.

Der Rahmenplan ist ein städtebauliches Entwicklungskonzept, das die Grundzüge der städtebaulichen Planung darstellt und allgemeine Ziele formuliert. Im Rahmenplan findet auch die Planungshoheit der Stadt ihren Ausdruck. Die Aussagen des Rahmenplans werden in der Bauleitplanung weiterentwickelt, konkretisiert oder - falls erforderlich - korrigiert. Der Rahmenplan formuliert eine Vielzahl von Ideen und Anknüpfungspunkten für weitere Planungen und Diskussionen. Der preisgekrönte städtebauliche Entwurf ‚grünkern‘ der Arbeitsgemeinschaft metris architekten bda/711LAB Stefan Werrer aus dem European-Wettbewerb ist in seiner Gesamtheit Grundlage des Rahmenplans der Konversion des Kasernenareals Babenhausen. Der Rahmenplan ist das Ergebnis eines intensiven Prozesses unter den Planungsdisziplinen Städtebau, Verkehrsplanung und Landschaftsarchitektur. Darüber hinaus wurde dieser Prozess begleitet von der Stadt Babenhausen, den politischen Parteien sowie der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA) hinsichtlich Fragen der Nutzungen, deren Nachhaltigkeit und ihrer Wirtschaftlichkeit.

2. Planungsziele

Das ehemalige Kasernenareal in Babenhausen soll nach der Aufgabe des Standortes durch die US-Armee neu geordnet und einer qualitativ hochwertigen zivilen Nutzung zugeführt werden. Aufgrund der ehemaligen Funktion ist das Gebiet derzeit stadträumlich isoliert, wobei es die Situation am südöstlichen Stadtrand dominiert. Das 60 ha große Areal soll über klare qualitative Entwicklungsziele zu einem nach hohen ökologischen Standards zertifizierten Modellquartier umstrukturiert werden. Die Stadt möchte mit einem entsprechenden Modellprojekt gleichzeitig ein regionales Alleinstellungsmerkmal ausbilden, um neue Zielgruppen sowohl für eine gewerbliche Ansiedlung als auch für eine Wohnstandortwahl zu werben. Dieses Alleinstellungsmerkmal soll über das Modellprojekt hinaus auch Impulse für den Standort Babenhausen allgemein setzen und sich positiv auf die gesamtstädtische Wirtschaft und auf das Image der Stadt auswirken.

Die Stadt Babenhausen hat mit dem Beschluss der Stadtverordnetenversammlung am 08.10.2009 folgende Ziele für die Inhalte und das Verfahren des Konversionsprozesses beschlossen:

Auf dem 60 ha großen Konversionsareal soll als zivile Nachnutzung ein Quartier entstehen, in dem modellhaft neue Formen des ökologisch, ökonomisch und sozial nachhaltigen Wirtschaftens, Arbeitens und Wohnens realisiert werden. Die Stadt Babenhausen möchte sich damit aktiv den ökologischen und gesellschaftlichen Herausforderungen der Gegenwart stellen und einen Beitrag zum nachhaltigen Umgang mit natürlichen Ressourcen leisten. Am 06.12.2010 wurde ein detaillierter Kriterienkatalog durch die Stadtverordnetenversammlung beschlossen, um Investorenkonzepte auf dieser Basis angemessen bewerten zu können.

Die Rahmenplanung entspricht dem neuen Regionalplan für Südhessen, der aktuell dem zuständigen Ministerium zur Genehmigung vorliegt.

In Verbindung mit intensiven Investorengesprächen im Vorfeld der Erstellung des Rahmenplans wurde ein dialogorientiertes Verfahren angestrengt, das die Interessen des Immobilienmarktes und die Bedingungen für ein günstiges Investitionsklima aufnimmt und im Rahmenplan soweit wie möglich abbildet. In der städtebaulichen Rahmenplanung werden auf Basis der vorhandenen Rahmenbedingungen Ideen erarbeitet und in mehreren Bereichen überprüft, z.B. hinsichtlich der Nutzungsarten und -verteilung, der städtebaulichen Dichte, der ökologischen Anforderungen, der Integration von öffentlichen Einrichtungen, des Verkehrskonzepts und der Realisierungsschritte. Die Planung liefert Grundlagen für wichtige Standortentscheidungen und eine nachhaltige städtebauliche Struktur. Ziel ist es, die von der Stadt Babenhausen über die erwähnten Qualitätsziele definierten Planungsabsichten stadträumlich zu übersetzen und so nach Abschluss des Verfahrens eine fundierte Grundlage für weitere planerische Schritte zu erlangen.

Insbesondere verfolgt der Rahmenplan das Ziel, die Kriterien der Deutschen Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen e.V. (DGNB) zu erfüllen und eine Zertifizierung als nachhaltiges Stadtquartier im Frühjahr 2011 durchzuführenden Pilotphase zu erhalten. Darüber hinaus liegt in der Konversion der Kaserne der Motor für eine künftige positive Stadtentwicklung Babenhausens, auch im Rahmen des angestrebten Status als Mittelzentrum.

3. Angrenzende Gebiete

Die neuen Entwicklungen auf dem ehemaligen Kasernengelände stehen in enger Wechselbeziehung zu den Entwicklungstendenzen auf den angrenzenden Gebieten. Das Gebiet ‚Aschaffenburger Straße‘ nördlich des Kasernenareals soll mittel- bis langfristig neu geordnet und aufgewertet werden. Das Wohngebiet im Bereich Friedrich-Ebert-Straße wird nach Osten in Richtung Kaserne arrondiert. Das zukünftige Gewerbequartier im Südwesten des Kasernenareals kann mittel- bis langfristig mit dem Gewerbegebiet zwischen Ostheimer Weg und Ostheimer Allee südlich des Südrings sowie mit dem Gewerbegebiet „Im Riemen“ verbunden werden. Südlich des Plangebietes liegt das Natura 2000-Gebiet "In den Rödern". Zwischen Plangebiet und Natura 2000-Gebiet liegt der Sonderlandeplatz des Luftsportclubs Babenhausen e.V. Der von der Stadtverordnetenversammlung am 18.09.2008 beschlossene gewünschte Verlauf der Südumgehung B26neu ist nachrichtlich aufgenommen. Mitte 2011 wird das Amt für Straßen- und Verkehrsplanung Darmstadt mit der Trassenplanung der Südumgehung beginnen. Über eine stadträumliche Aufwertung des südlichen Bahnhofsbereiches und eine hochwertige Wegeverbindung sollen Stadtkern und Kasernenareal eng miteinander verknüpft werden.

4. Nutzungskonzept

Die Nutzungskonzeption sieht eine Gliederung der Fläche in 4 Teilbereiche vor. Ein Schwerpunkt Büro, Kultur, Bildung und Dienstleistung im Bereich der historischen Kaserne, ein Gewerbequartier mit Schwerpunkt Arbeiten und Gewerbe im ehemaligen technischen Bereich, ein Wohnquartier mit Schwerpunkt Wohnen im Bereich der ehemalige Housing area und ein neuer zentraler Freiraum in der Mitte. Dieser ist das Herzstück des südlichen Stadtgebietes. Als extensiv betriebener und intensiv genutzter Landschaftspark wird er zum Dreh- und Angelpunkt der drei neuen Quartiere. Das Nettobauland des abgegrenzten Rahmenplangebietes beträgt insgesamt 31,1 ha. Diese Fläche unterteilt sich in den Schwerpunkt Gewerbe mit 10,9 ha sowie in den Schwerpunkt Bildung / Kultur / Handel / Dienstleistung mit 7,7 ha. Dazu kommen Flächen mit dem Schwerpunkt Wohnen westlich der Kaserne mit 1,5 ha (Arrondierung) und im Bereich der ehemaligen Housing area mit 10,0 ha. Insgesamt kommt es zu einer Verteilung von 18,6 ha für Schwerpunktnutzungen ‚Arbeiten‘ und 11,5 ha für Schwerpunktnutzungen ‚Wohnen‘. Neben dem zentralen Freiraum bleiben 1,0 ha für Gemeinbedarf.

5. Erschliessung

Für die äußere Erschließung der drei neuen Quartiere sind folgende Maßnahmen vorgesehen: Die Anbindung von historischem Bereich und Wohnquartier an die Aschaffburger Straße erfolgt getrennt entsprechend der geplanten Nutzungsgliederung. Die Anbindung des Gewerbegebietes erfolgt über einen Anschluss an die L3116 (Schaafheimer Straße). Die äußere Erschließung soll zeitparallel mit der Konversion des Kasernenareals realisiert werden. Die Erschließung des Kasernenareals durch den ÖPNV erfolgt unter der Zielsetzung der Vernetzung der ÖV-Träger Bahn und Bus als integriertes Nahverkehrssystem und der internen Erschließung von historischem Bereich und Wohnquartier mittels Stadt- bzw. Schulbus mit einer entsprechenden Bedienungshäufigkeit.

Für die innere Erschließung von historischem Bereich und Wohnquartier ist eine barrierefreie Erschließung mit funktionsorientierter Straßenraumgestaltung entsprechend der geplanten Nutzungsgliederung vorgesehen. Im Bereich des historischen Kasernenareals ist für Plätze und untergeordnete Straßen ein unverteilter, gemeinsamer Raum für alle Verkehrsarten mit niveaugleicher Oberflächengestaltung (Shared space) vorgesehen. Die innere Erschließung des Gewerbequartiers erfolgt über eine Ringerschließung mit zentraler Haupterschließungsstraße entsprechend der geplanten Nutzungsgliederung. Die Straßen und Knotenpunkte sind hier für LKW-Begegnungsverkehr ausgelegt. Eine interne Verbindung von historischem Bereich und Wohnquartier für den motorisierten Individualverkehr (MIV) ist nicht wünschenswert und auch nicht zwingend erforderlich.

Für den historischen Kasernenbereich und für die ehemalige Housing area sind die gemäß Stellplatzsatzung erforderlichen Stellplätze den Büros bzw. den Wohneinheiten zuzuordnen. Für das Gewerbequartier werden die erforderlichen Stellplätze am westlichen Quartiersrand und auf den Gewerbegrundstücken ausgewiesen.

Die Infrastruktur für den Fahrradverkehr im Kasernenareal orientiert sich an der Zielsetzung eines verlässlichen, direkten und sicheren Liniensystems der Radwege in Verknüpfung mit dem bestehenden städtischen Radwegenetz sowie einem einheitlichen Wegweisungssystem. Alle Straßenflächen sind auch für den Radverkehr freigegeben. Für die Infrastruktur des Fußgängerverkehrs im Kasernenareal gilt die Zielsetzung eines barrierefreien und flächendeckenden Fußwegenetzes. Durch attraktive Möblierung entsteht eine hohe Aufenthaltsqualität. Regelmäßige und sichere Querungsmöglichkeiten an den MIV-Straßen und den Knotenpunkten sind zwingend erforderlich. Die Mindestgehwegbreite beträgt 2,00 m.

6. Freiraum

Durch die Anlage von großflächigen Verbindungsräumen innerhalb der Konversionsflächen wird das Gebiet intern, aber auch nach außen erschlossen und angeschlossen. Ziel der Freiraumplanung ist nicht nur die Entwicklung eines Alleinstellungsmerkmals für das Kasernengelände, sondern die inhaltliche, thematische, organisatorische und nutzungsüberlagernde Integration des Gebietes in das vorhandene Umfeld.

Die nachhaltige Entwicklung, der sparsame Umgang mit Ressourcen beim Bau und in der Unterhaltung sowie gleichzeitig eine hohe Freizeit- und Aufenthaltsqualität sind Grundlage der Konzeption.

In zentraler Lage im Gebiet liegt eine große Grünfläche. Diese Fläche hat sehr unterschiedliche Funktionen zu erfüllen. Wichtigster Punkt ist die Vernetzungs- und Leitungsfunktion, sie verbindet sowohl die bestehenden urbanen Strukturen mit dem Kasernengelände als auch die verschiedenen Bereiche der Kaserne untereinander. Zudem schafft sie den wichtigen Übergang aus der Stadt Babenhausen und dem Kasernenareal in die südlich und östlich gelegenen Naturräume. Gestaltet ist sie als weite offene Wiesenfläche, mit eingestreuten kleineren Attraktionen, Spielfeldern und thematischen Ergänzungen. Sie ist ein idealer Freizeit- und Erholungsraum für die angrenzend arbeitenden und

wohnenden Menschen. Neben dieser Verbindungs- und Naherholungsfunktion hat der Wiesenpark auch ökologische Funktionen. Flächen für Retention, Bodenmanagement, Pflanzflächen für Energiepflanzen und nachhaltige Landschaftsgestaltung finden hier Raum. Ein großer Aussichtshügel, aufgeschüttet aus Massen des dezentralen Bodenmanagements, bildet eine weithin sichtbare Landmarke und bietet eine gute Aussicht in Richtung der Stadt und der umliegenden Naturräume.

Im denkmalgeschützten Bereich des Kasernengeländes werden differenzierte und repräsentative Grünbereiche geschaffen. Die Vorstellungen des Denkmalschutzes werden auch im Bereich der Freianlagen umgesetzt. Der wertvolle Baumbestand wird erhalten und wirkt quartiersprägend. Wo möglich und zweckmäßig, finden vorhandene Pflaster und Wegebaumaterialien Wiederverwendung. Das Grün im Gewerbe- und Wohnquartier ist kleinräumiger gestaltet und richtet sich direkt nach den Anforderungen der Nachbarschaft.

An den vorhandenen Sporteinrichtungen im Westen entwickelt sich eine neue grüne Verbindungsader in den neuen zentralen Freiraum und weiter in die angrenzenden Naturräume. Die Sport- und Freizeiteinrichtungen werden in den offenen Flächen der Parklandschaft durch frei zugängliche Angebote ergänzt und erweitert. Inhaltlich und thematisch werden die neuen Freiflächen an das Natura 2000-Gebiet angegliedert. Sichtbeziehungen und Wegeverbindungen ermöglichen den Nutzern die Erkundung der Schutzgebiete.

7. Soziale Infrastruktur / Gemeinbedarf

Der Rahmenplan hält die Nutzung des ehemaligen Schulgebäudes als Schule aufrecht. Zentral im Wohngebiet gelegen, öffnet sie zusammen mit einer möglichen Einrichtung einer Kindertagesstätte einen Bildungscampus. Im späteren Bauleitplanverfahren und in städtebaulichen Verträgen zwischen der Stadt und möglichen Investoren werden die Errichtung und der Betrieb dieser Einrichtungen geregelt.

8. Nachhaltigkeit

Mit der Nachhaltigkeitsberatung wird die Rahmenplanung hinsichtlich eines umfassenden Nachhaltigkeitsansatzes qualifiziert und die Basis für eine Zertifizierung durch die DGNB (Deutsche Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen e.V.) gelegt. Damit werden auch die von der Stadt Babenhausen für das Modellprojekt Kaserne Babenhausen beschlossenen Qualitätsziele z.B. mit der gewünschten Integration sozialer Infrastruktur, der Deckung des Energiebedarfs mit erneuerbaren Energien und mit einer ökologisch orientierten, technischen Infrastruktur in die Rahmenplanung umgesetzt.

Für alle relevanten Nachhaltigkeitsaspekte werden Konzepte wie z.B. ein Energiekonzept, ein Mobilitätskonzept und ein Wasserkonzept erarbeitet. Diese werden in einem Katalog dargestellt, der sich in die Bereiche städtebauliche Einbindung, Stadtstruktur, Mobilität, Energie und Stoffflüsse, Sozioökonomie und Prozess gliedert. Für jeden Bereich werden Ziele, Strategien und Maßnahmen entwickelt sowie die für den weiteren Umsetzungsprozess wichtigen Schritte definiert. Beispielhaft sei hier der Bereich Energie erwähnt. Im Energiekonzept wird eine optimierte Stadtstruktur mit einem hohen Anteil südorientierter Gebäude vorgeschlagen. Es werden Gebäudeenergiestandards wie z.B. der Passivhausstandard für Teile der neuen Bebauung definiert, die über die Anforderungen der Energieeinsparverordnung 2009 hinausgehen. Die vorgeschlagenen Energieversorgungsstrategien beinhalten beispielsweise ein Nahwärmenetz mit Biomasse-BHKW für den historischen Bereich des Kasernenareals.