

Magistratsvorlage

Wissenschaftsstadt
Darmstadt



Eingang Magistrats- geschäftsstelle: 14.06.2022	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. 2022/0089 Magistratsbeschluss-Nr.
Produkt-Nr.: 511020 Kostenstelle: 061-001-1000 Kostenträger: 5110-21 Investitionsnummer: Sachkonto:		

Betreff: Bebauungsplan O 31 - Mathildenhöhe Nordwest - (Satzungsbeschluss)

Vorlage vom: 07.06.2022

Beschlussvorschlag:

1. Im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange an der Bauleitplanung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB (frühzeitige Beteiligung) und § 4 Abs. 2 BauGB (Einholung von Stellungnahmen) gingen die in Anlage 1 zusammengefassten Stellungnahmen ein. Über die eingegangenen Stellungnahmen wird im Sinne der jeweiligen Prüfung **(Anlage 1)** abschließend entschieden.
2. Im Rahmen der frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 und der Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 zum Bebauungsplan O 31 gingen die in Anlage 2 zusammengefassten Stellungnahmen ein. Über die eingegangenen Stellungnahmen wird im Sinne der jeweiligen Prüfung **(Anlage 2, datenschutzrelevante Anlage)** abschließend entschieden.

3. Dem Entwurf des Bebauungsplans O 31 – Mathildenhöhe-Nordwest – für das Gebiet an der Nordwestseite der Mathildenhöhe zwischen Dieburger Straße, Lucasweg, Olbrichweg, Erich-Ollenhauer-Promenade, Stiftstraße, Erbacher Straße, und Merckstraße einschließlich der westlichen Eckbebauung Merckstraße/Alexanderstraße (Grundstück Alexanderstraße 39) mit den im Plan enthaltenen Satzungen über die Gestaltung baulicher Anlagen und zur Schaffung von Anlagen zum Sammeln oder Verwenden von Niederschlagswasser **(Anlage 4, Planteile 1 und 2, wird bei Präsenzsitzungen aufgehängt / ausgelegt)** und der dazugehörigen Begründung mit Umweltbericht **(Anlage 3)** wird zugestimmt.
4. Der Bebauungsplan O 31 – Mathildenhöhe-Nordwest – wird zur Satzung beschlossen.

Anlagen:

- Anlage 1: Abschließende Prüfung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange
- Anlage 2: Abschließende Prüfung der Stellungnahmen der Öffentlichkeit
- Anlage 3: Begründung zum Bebauungsplan O 31 mit Umweltbericht
- Anlage 4: Bebauungsplanentwurf O 31 Planteil 1 von 2 (Plan)
- Anlage 4: Bebauungsplanentwurf O 31 Planteil 2 von 2 (Text)

Datenschutzrelevante Anlage: ☒

Folgekosten: ☐ Ja ☒ Nein

Beschluss des Magistrats vom

Begründung zur Magistratsvorlage 2022/0089 vom 07.06.2022:

Aufgabe des Bebauungsplanes O 31 ist es, Fehlentwicklungen in Bezug auf das denkmalgeschützte Ensemble Mathildenhöhe und auf seine Einbettung in die umgebende Stadtlandschaft zu vermeiden. Nachdem die Mathildenhöhe Darmstadt mit ihren bedeutenden Denkmälern im Juli 2021 zur UNESCO-Welterbestätte ernannt worden ist, ist es ein Ziel der Stadtentwicklung, alle Bereiche, welche sich innerhalb der Pufferzone um die Welterbestätte (= Kernzone) befinden, durch Bauleitplanung zu sichern und zukünftige Planungen auch mit den Anforderungen an die Welterbestätte in Einklang zu bringen.

Anlass der Planung

Der Kernbereich der Mathildenhöhe mit seinen bedeutenden Denkmälern ist am 24. Juli 2021 in die Liste der UNESCO-Welterbestätten aufgenommen worden. Ein Ziel des Magistrats ist es, die Entwicklung der Bereiche innerhalb der Pufferzone, welche die Welterbestätte umgibt, durch Bauleitplanung zu sichern und künftige Planungen mit Anforderungen an die Welterbestätte zu synchronisieren. Von besonderer Bedeutung ist die Entwicklung der Flächen des Alice-Hospitals am Nordhang.

Ziele des Bebauungsplans

Die Umgebung der Welterbestätte „Mathildenhöhe Darmstadt“ erfordert einen besonderen Schutz in Bezug auf ihre Wirkung im Stadtbild am Übergang in die angrenzenden Stadtbereiche. Diese unterschiedlichen Bereiche am Nordwesthang der Mathildenhöhe sollen in direkter Nachbarschaft zur Welterbestätte behutsam weiter entwickelt werden können. Die rechtliche Absicherung der baulichen Entwicklung entlang der Freianlagen der Erich-Ollenhauer-Promenade und des Platanenhains sind von besonderer Bedeutung für das zukünftige Siedlungsbild im Bereich der Stadtkrone. Von Bedeutung sind auch die Sichtbeziehungen von und zur Mathildenhöhe, welche hier zu berücksichtigen sind. Die Höhenentwicklung und die Dachlandschaft gehören im westlichen Vorfeld zu den prägenden und im Sinne der Welterbestätte zu schützenden Merkmalen der Umgebung und der Pufferzone.

Ziel der Entwurfsplanung ist bei der Weiterentwicklung eine Stärkung des Wohn- Geschäfts- und Klinikstandortes am nördlichen und westlichen Rand der Mathildenhöhe. Bauliche Entwicklungen und Nutzungen müssen den Bestand berücksichtigen und sich in das angrenzende historische und kulturelle Umfeld einfügen. Ein besonderes Augenmerk der Planung gilt dem Schutz und der Wiederherstellung der gewachsenen Flora und Fauna im Innenbereich des Hospitalgeländes.

Das Alicehospital wird als wichtige Krankenhauseinrichtung erachtet. Gleichzeitig ist die weitere Expansion und Bebauung der Krankenhauseinrichtungen des Alice-Hospitals durch die innerstädtische Lage begrenzt. Mit den Ausweisungen zukünftiger Über- und Unterbauungen wird unter Abwägung aller Belange (Nutzungsdruck, Verdichtung, Grün- und Freiflächen, ruhender Verkehr, Sichtbeziehungen und Durchlüftung) die notwendige Weiterentwicklung des Hospitals planungsrechtlich gesichert. Dazu gehört auch die Ausweisung einer Tiefgarage unter dem bisherigen Park. Dieser zentrale Parkbereich soll als historisch und ökologisch wertvolle Freifläche wieder hergestellt werden und auch zukünftig erhalten bleiben.

Die auf beiden Seiten an das Alice-Hospital angrenzende Wohnbebauung soll grundsätzlich in ihrer heutigen Form gesichert und erhalten werden.

Der Bebauungsplan berücksichtigt die Ziele zur klimatischen Anpassung. Dies betrifft u. a. den Erhalt und Ausbau von vorhandenen Grünflächen aber auch die Begrünung von Dachflächen und Fassaden. Auch wurde der Energieversorgung durch Solaranlagen Rechnung getragen. Grundsätzlich sind auf allen Dächern Anlagen zur solaren Energiegewinnung möglich. Durch entsprechende Vorgaben wird erreicht, dass diese sich in das gestalterische Umfeld der Welterbestätte einfügen.

Verfahrensablauf:

Am 17.05.2018 wurde der **Aufstellungsbeschluss** (Vorlage Nr. 2018/0110) für den Bebauungsplan O 31 – Mathildenhöhe Nordost – von der Stadtverordnetenversammlung gefasst und öffentlich bekannt gemacht. Gleichzeitig wurde eine Veränderungssperre für das Plangebiet beschlossen, die bis zum 05.06.2022 verlängert wurde.

Die **frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung** zum Bebauungsplan O 31 nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB fand nach Magistratsbeschluss vom 30.05.2018 und öffentlicher Bekanntmachung in der Zeit vom 05.06.2018 bis einschließlich 05.07.2018 statt.

Anschließend wurde aufgrund des **Offenlagebeschlusses** der Stadtverordnetenversammlung vom 24.06.2021 zum Bebauungsplanentwurf nach ortsüblicher Bekanntmachung im Darmstädter Echo am 01.07.2021 vom 12.07.2021 bis 12.08.2021 eine Offenlage durchgeführt, die aufgrund der Corona-Pandemie gem. §§ 2 und 3 PlanSiG im Internet mit paralleler Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange stattfand.

Als zusätzliches Informationsangebot gem. § 3 Abs. 2 PlanSiG erfolgte parallel eine Auslegung der Planunterlagen im gleichen Zeitraum beim Stadtplanungsamt im Stadthaus West. Zur Einsichtnahme war dabei eine vorherige telefonische Terminvereinbarung sowie die Einhaltung der Hygiene- und Abstandsregelungen (Abstandsgebot, Pflicht zum Tragen eines Mund- und Nasenschutzes, Desinfektion der Hände) erforderlich.

Während der Offenlage gingen Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, von städtischen Stellen und aus der Öffentlichkeit ein, die jedoch nicht mehr zu wesentlichen Änderungen geführt haben. Die abschließenden Abwägungstabellen aus allen Beteiligungsschritten sind Bestandteil dieses Beschlusses (**Anlagen 1 und 2**).

Zu 1:

In **Anlage 1** wurden die im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 und 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen zusammengefasst und geprüft. Bei der Tabelle handelt es sich nun um die abschließende Prüfung.

Zu 2:

Im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit am Bebauungsplanverfahren zum Bebauungsplan O 31 – Mathildenhöhe-Nordwest – gemäß § 3 Abs.1 und 2 BauGB gingen die in **Anlage 2 (datenschutzrelevante Anlage)** zusammengefassten und abschließend geprüften Stellungnahmen ein.

Zu 3:

Der Entwurf des Bebauungsplans O 31 – Mathildenhöhe-Nordwest – (**Anlage 4, Teil 1 und 2, wird bei Präsenzsitzungen aufgehängt/ausgelegt**), einschließlich der im Plan enthaltenen Satzungen über die Gestaltung baulicher Anlagen und zur Schaffung von Anlagen zum Sammeln oder Verwenden von Niederschlagswasser, liegt mit seiner Begründung mit Umweltbericht (**Anlage 3**) vor und ist gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung zu beschließen.

Der Bebauungsplan O 31 – Mathildenhöhe-Nordwest – wird anschließend durch öffentliche Bekanntmachung in Kraft gesetzt.

Dezernat III:

Michael Kolmer
Stadtrat

Vorab werden übersandt:

- 11 Exemplare des Bebauungsplanentwurfs (Teil 1 und 2) für die Fraktionen der Stadtverordnetenversammlung
- Akten z. Hd. des Berichterstatters