

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. 2022/0094 Magistratsbeschluss-Nr.
Produkt-Nr.: 511020 Kostenstelle: 061-001-1000 Kostenträger: 5110-21 Investitionsnummer: Sachkonto:		

Betreff: Bericht zum Antrag auf Prüfung zur Ausweitung und Festschreibung der Solarenergie
im Bebauungsplanentwurf O 31 – Mathildenhöhe Nordwest – unter Klima-, Umwelt-
und Denkmalschutzaspekten

Vorlage vom: 07.06.2022

Beschlussvorschlag:

Der Bericht zu dem im Betreff genannten Prüfantrag wird zur Kenntnis genommen.

Anlagen:

Datenschutzrelevante Anlage: ☐

Folgekosten: ☐ Ja ☒ Nein

Beschluss des Magistrats vom

Begründung zur Magistratsvorlage 2022/0094 vom 07.06.2022:

In der Stadtverordnetenversammlung am 24.06.2021 wurde folgendem Prüfantrag zugestimmt:

Antrag:

Die Stadtverordnetenversammlung möge beschließen:

1. Der Magistrat wird gebeten zu prüfen, ob die Möglichkeiten für die Installation von Solarenergie (Photovoltaik oder Solarthermie) im Bebauungsplan O 31 - Mathildenhöhe Nordwest - ausgeweitet und festgeschrieben werden können.
2. Die Verwaltung prüft, ob und gegebenenfalls welche Beschränkungen der Solarnutzung im Gebiet Mathildenhöhe Nordwest unter Abwägung von Umweltschutz- und Denkmalschutzaspekten notwendig sind; die Solarnutzung wird nur dort beschränkt, wo dies in begründeten Einzelfällen aus denkmalschutzrechtlicher Sicht unverzichtbar ist.

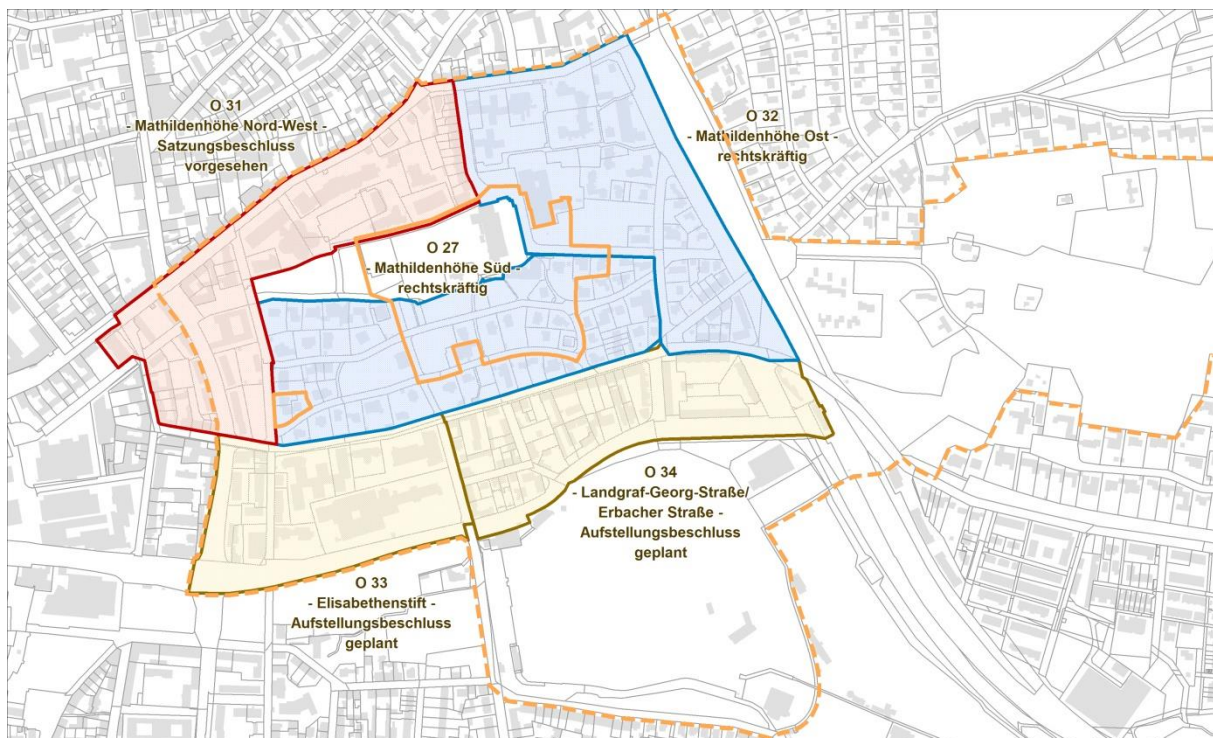
Mit Ergänzung aus dem Ausschuss für Umweltschutz und Nachhaltigkeit:

Es wird um Prüfung gebeten, ob bei Schrägdächern, wo kein PV-Zeichen auf dem Bebauungsplan steht, Solarziegelanlagen auf das Dach gelegt werden können. Dies sei in der Satzung nicht eindeutig beschrieben.

Bericht zum o. g. Antrag:

Der Bebauungsplan O 31 – Mathildenhöhe Nordwest – wurde aufgestellt, um die Entwicklung innerhalb der Pufferzone der Welterbestätte „Mathildenhöhe Darmstadt“ entsprechend dem geforderten Schutz der Umgebung gewährleisten zu können und die städtebaulichen Charakteristika des Quartiers zu schützen und weiter zu entwickeln.

Im Zuge des Antrags zur Nominierung der „Mathildenhöhe Darmstadt“ als Welterbestätte wurde ein Managementplan entwickelt, dessen Ziel es ist, die Stätte und ihre Umgebung mithilfe der geltenden Rechtssysteme zu schützen. Ein Ziel des Managementplans ist daher, alle Bereiche innerhalb der Pufferzone der Welterbestätte durch Bauleitplanung abzusichern und negative Auswirkungen auf die formulierten Schutzziele auszuschließen.



Lageplan mit rechtskräftigen (blau) und geplanten (beige) Bebauungsplänen innerhalb der Pufferzone (gerissene Linie). Der Bebauungsplan O 31 – Mathildenhöhe Nordwest – ist in rötlicher Farbgebung dargestellt. Die Welterbestätte ist orangefarben markiert.

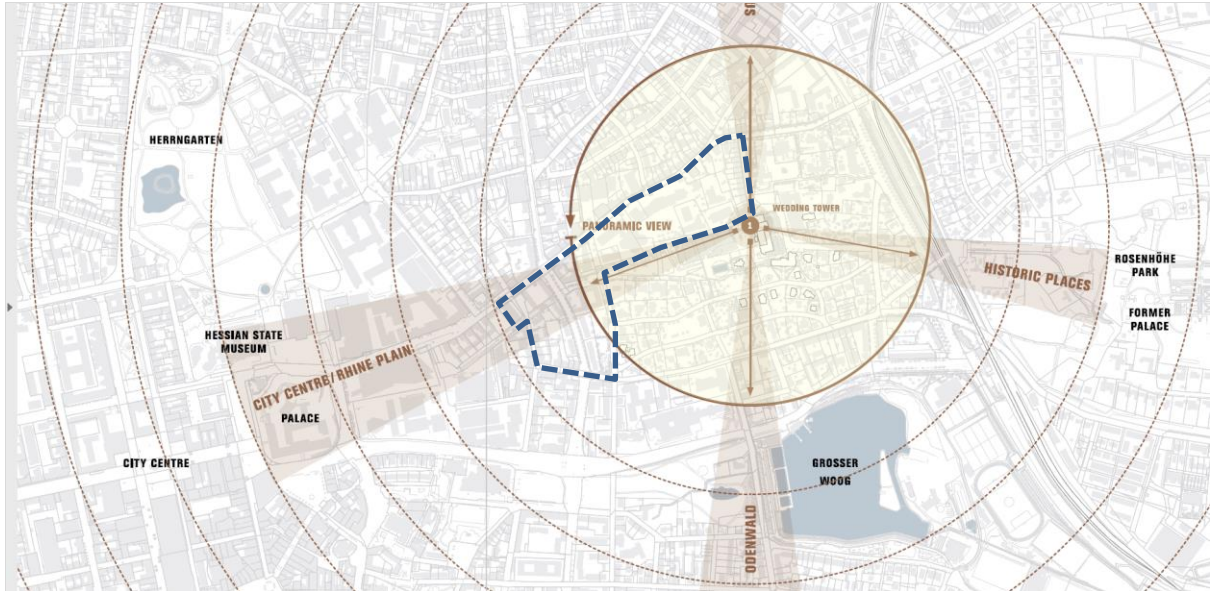
Im Umfeld der Welterbestätte sind Störungen auszuschließen, welche die Stätte und ihre Besonderheiten in Bezug auf gestalterische Qualitäten, charakteristische Bauformen und die Einbindung in die vorhandene Stadtgestalt betreffen. Teil der Einbindung in die Stadtgestalt ist die Fernwirkung der Stätte, wodurch sich im städtischen Raum bestimmte Blickbeziehungen ergeben, die entsprechend zu schützen sind.

Die Dachlandschaft, welche die Stätte umgibt, ist hier von Bedeutung, da spezifische Dachmaterialien und die homogene Wirkung der Dachflächen als typische Gestaltungsmerkmale erhalten werden sollen. Insbesondere spiegelnde und unruhige Flächen sollen ausgeschlossen werden.

Um den Anforderungen gerecht zu werden, sind in allen Bebauungsplänen, welche in der Pufferzone liegen, besondere Festsetzungen zur Gestaltung der baulichen Anlagen vorgesehen. Die Gestaltungssatzung innerhalb des Bebauungsplanentwurfs wurde im Vorfeld mit dem Landes-

amt für Denkmalpflege in Wiesbaden abgestimmt und entspricht den Anforderungen an die Umgebung des Nominierungsgebietes.

Die Blickbeziehungen wurden im Managementplan definiert und sind Teil der verbindlichen Grundlage mit den vereinbarten Schutzziele für die Welterbestätte „Mathildenhöhe Darmstadt“.



Ausschnitt aus dem Managementplan, Kapitel 4 („Protected Area“) mit der Darstellung der Sichtfelder (Blickbeziehungen), hier Blick vom Hochzeitsturm, blau gerissen der Geltungsbereich des Bebauungsplans O 31



Blick von Westen auf die Mathildenhöhe

– insbesondere die Gebäude an der Pützerstraße prägen mit ihren rot gefärbten Walmdächern als typisches Ensemble der Wiederaufbauzeit die Fernwirkung des Ensembles Mathildenhöhe

Die Gebäude einer Wohnungsgesellschaft prägen den Stadtraum an der Pützerstraße. Sie sind von weitem (siehe Bild) im Stadtgefüge erkennbar und prägen auch den Blick von der Mathildenhöhe nach Westen in die Stadt hinein. Auch die übrigen Bereiche sind eng mit anderen, qualitätsvollen Bauwerken und Stadträumen wie der Erich-Ollenhauer-Promenade als

Hauptzugang zur Mathildenhöhe verbunden, so dass es notwendig ist, die Zulässigkeit von baulichen Anlagen wie z. B. Solaranlagen durch eine Gestaltungssatzung zu regeln.

Im aktuellen Bebauungsplan O 31 – Mathildenhöhe Nordwest – werden Solaranlagen explizit nicht ausgeschlossen. Sie sind ausdrücklich erwünscht, unterliegen aber aufgrund der Besonderheit des Ortes bestimmten gestalterischen Festsetzungen:

1.5 Solaranlagen

- 1.5.1 *Auf Gebäuden mit Flachdächern sind Solaranlagen dann zulässig, wenn sie in liegender Form (max. Neigung 10°) angebracht werden. Die Anlagen sind farblich an die Dachoberfläche anzupassen. Glasflächen sind matt auszuführen, um Spiegelungen zu verhindern. Die Gesamthöhe der Anlagen darf 0,4 m über Dachhaut nicht überschreiten. Der Abstand zur Dachkante muss mindestens 0,5 m betragen.*
- 1.5.2 *Auf Gebäuden mit geneigten Dächern sind Solaranlagen dann zulässig, wenn sie als Solardachziegel ausgeführt werden, die flächenbündig in der Dachfläche liegen und farblich sowie im Fugenbild an den Bestand angeglichen werden.*
- 1.5.3 *Bei Kulturdenkmälern (§ 2 HDSchG) richtet sich die Zulässigkeit von Solaranlagen abweichend von Ziffer II. 1.5.1 und II. 1.5.2 nach den Vorgaben der erforderlichen denkmalschutzrechtlichen Genehmigung.*

Im Rahmen der nun allgemeinen Zulässigkeit von Solardachziegeln auf geneigten Dächern (siehe Ergänzung aus dem Ausschuss für Umweltschutz und Nachhaltigkeit, Seite 3 dieser Vorlage) konnte auf die vorherige Kennzeichnung („PV“) von bestimmten Dächern für die Zulässigkeit verzichtet werden.

Mit der Möglichkeit, Solardachziegel bei geneigten Dächern zu verwenden, wurde grundsätzlich eine Möglichkeit zur Anwendung von Photovoltaik in denkmalrelevanten Bereichen geschaffen, die gleichzeitig die vertraglich festgelegten Ziele der Welterbestätte berücksichtigt. Zusätzlich ist eine Abstimmung mit dem Denkmalschutz für jene Bereiche erforderlich, die dem Umgebungsschutz nach hessischem Denkmalschutzgesetz unterliegen. Ziel ist hier, sowohl für die Belange des Denkmalschutzes und die Anforderungen an die Welterbestätte Mathildenhöhe als auch für den Einsatz erneuerbarer Energien ein optimales Ergebnis zu ermöglichen.

Der Markt von Solarmodulen ist durch eine ständige Weiterentwicklung gekennzeichnet, wodurch regelmäßig verbesserte Produkte auf den Markt kommen, die einen besseren Wirkungsgrad, längere Haltbarkeit und eine bessere Vereinbarkeit mit historischer und neuer Bausubstanz aufweisen. Im Rahmen des Prüfauftrags konnte innerhalb der Zeitspanne zwischen Offenlage und Satzungsbeschluss die Chance genutzt werden, bei der Formulierung der Festsetzungen neuere Produkte zu berücksichtigen, was eine Ausweitung der nutzbaren Flächen ergeben hat.

Zur Frage der Festschreibung von Solaranlagen in Bebauungsplänen generell:

Eingangs sei hier grundsätzlich auf die Diskussion um eine Solarpflicht hingewiesen, die vom Magistrat ebenso wie z. B. vom hessischen Städtetag befürwortet und als übergeordnete rechtliche Grundlage gefordert wird. In Hessen besteht eine solche bisher nicht, es wird jedoch darauf hingewiesen, dass seitens der Bundesebene aufgrund der Aussagen im dortigen Koalitionsvertrag alsbald mit einer nationalen einheitlichen Regelung, die Ländernormen ersetzt, gerechnet wird.

Will man die Errichtung von Photovoltaik- oder Solarthermieranlagen auf Dächern in Bebauungsplänen verbindlich festsetzen, ist dies aktuell nach § 9 Abs. 1 Nr. 23. b) BauGB bei der Errichtung von Gebäuden oder sonstigen baulichen Anlagen bereits prinzipiell möglich, unterliegt aber bestimmten nachfolgend aufgeführten Voraussetzungen, die im Einzelfall zu prüfen sind:

Die genannte Regelung spricht „Gebiete“ an, nicht Grundstücke oder gar einzelne Gebäude, d. h. es geht im Fall des Bebauungsplans O 31 um den Geltungsbereich oder Teilgeltungsbereiche des Bebauungsplans.

Nach § 9 Abs. 1 Nr. 23. b) BauGB sind Festsetzungen möglich, die bei der Errichtung von Gebäuden zu entsprechenden Maßnahmen (Herstellung von Solaranlagen) verpflichten. Dabei ist eine Abgrenzung zum Energierecht zu beachten, welches die Nutzung von erneuerbaren Energien vorschreibt und Wahlmöglichkeiten belässt, welche Art von erneuerbaren Energien anzuwenden ist. Es darf keine hierzu konkurrierende Festsetzung im Bebauungsplan erfolgen, die diese Wahlmöglichkeit begrenzt, da diese nichtig wäre und ggf. sogar zur Nichtigkeit des Bebauungsplans führen kann.

Mit den Festsetzungen in einem Bebauungsplan kann nur die Errichtung, nicht jedoch die Nutzung dieser Anlagen festgesetzt werden. Die Verpflichtung zur Nutzung ist jedoch nach § 11 Abs. 1 Satz 1 Nr. 4 BauGB im Rahmen von städtebaulichen Verträgen möglich. Voraussetzung bei Verträgen ist die Einigung mit dem jeweiligen Investor. Bei „Angebotsbebauungsplänen“ hingegen, wie hier beim Bebauungsplan O 31, besteht i.d.R. kein Vertragsverhältnis, so dass die Nutzung als solche allein durch Festsetzung im Bebauungsplan nicht geregelt werden kann und somit nicht durchsetzbar ist.

Entsprechende Festsetzungen sind nur bei der Errichtung von Gebäuden und bestimmten sonstigen baulichen Anlagen möglich. Für Bestandsgebäude oder deren Änderungen oder Umbauten kann folglich keine entsprechende Festsetzung getroffen werden (es sei denn, der Umfang der Baumaßnahme ist derart, dass sie als „Errichtung“ zu werten ist).

Im Falle des Bebauungsplans O 31 ist neben der Erweiterung des Alice-Hospitals sowie der Erweiterung von bestehenden Gebäuden nur ein einziges Baufeld für die Neuerrichtung eines Gebäudes im Baublock zwischen der Pützerstraße und der Merckstraße vorgesehen, für welches eine entsprechende (zwingende) Festsetzung möglich wäre. Alle weiteren Gebäude im Geltungsbereich sind Bestandsgebäude.

Die im zulässigen Fall festsetzbaren Maßnahmen bestehen neben Photovoltaik und Solarthermie außerdem noch in Anlagen für feste, flüssige oder gasförmige Biomasse, Geothermie, Umweltwärme oder Windenergie und daneben auch Anlagen zur Kraft-Wärme-Kopplung.

Eine Verpflichtung zur Nutzung der aus den festgesetzten Maßnahmen erzeugten Energie besteht nicht. Hierfür gibt es bisher keine Rechtsgrundlage im Planungsrecht.

Die oben genannten Einschränkungen für eine Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 23 b) BauGB sind folgende:

Das erforderliche Vorliegen städtebaulicher Gründe hierfür ist durch § 1 Abs. 5 Satz 2, § 1 Abs. 6 Nr. 7.f und § 1a Abs. 5 BauGB hinreichend gegeben.

Im Rahmen des Abwägungsgebots des BauGB gelten die Anforderungen der Erforderlichkeit, der (tatsächlichen) Durchführbarkeit, der Geeignetheit der festgesetzten Maßnahmen und der Verhältnismäßigkeit.

Dies kann z. B. rechtlich problematisch sein, wenn eine Konkurrenz zu anderen Gesetzen besteht, insbesondere dem GEG, das eine Wahlfreiheit zwischen verschiedenen erneuerbaren Energien oder entsprechenden Maßnahmen zulässt, die dann durch eine Festsetzung im Bebauungsplan eingeschränkt würde. Bei vertraglicher Regelung bestehen hingegen keine Bedenken, diese Möglichkeit besteht im Bebauungsplanverfahren O 31 allerdings nicht.

Zum Prüfauftrag vom 24.06.2021 ist mithin zusammenfassend festzustellen, dass auf Basis der Regelungen des Bebauungsplans Photovoltaikanlagen weitgehend innerhalb des Satzungsgebietes möglich und erwünscht sind. Die Möglichkeit der Festschreibung ist aufgrund der aktuellen planungsrechtlichen Rahmenbedingungen noch eingeschränkt, jedoch ist dies aufgrund der insgesamt geringen zu erwartenden Neubautätigkeit in dem Bereich und überwiegend bestandsgeschütztem Altbaubestand insgesamt im Gegensatz zu anderen Teilen der Gesamtstadt nicht als erheblicher Mangel einzuschätzen.

Dezernat III:

Michael Kolmer
Stadtrat