

Wissenschaftsstadt Darmstadt 	Magistratsvorlage		Eingang Magistrats- geschäftsstelle: 12.04.2006
Dezernat VI Amt: Stadtplanungsamt	an den Magistrat ☐ zur Kenntnis ☒ zur Beschlussfassung		Beteiligt vor Magistrats- beschlussfassung: ☐ OBW bei abschl. Beschlussfassung Magistrat
Vorlage-Nr. 2006/0239 Magistratsbeschluss-Nr.	an die Stadtverordnetenversammlung ☐ OBW zur Befassung ☒ zur Kenntnis ☐ zur Beschlussfassung ☐ zur abschließenden Beschluss- fassung Fachausschuss		
Verteiler:	Internet ☐ ja ☒ nein Tagesordnung ☒ I ☐ II		

Betreff: Bebauungsplan W 45 -Postsiedlung- (Darlegungsbeschluss)

Vorlage vom: 30.03.2006

Beschlussvorschlag:

1. Dem städtebaulichen Konzept zum Bebauungsplan W 45 - Postsiedlung - und der Darlegung der Ziele und Zwecke der Planung wird zugestimmt. Sie sind der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB zugrunde zu legen.
2. Die öffentliche Darlegung der Planung zur frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB erfolgt bei der Stadtbauverwaltung - Stadtplanungsamt - auf die Dauer eines Monats durch Auslegung der unter Punkt 1. genannten Planungsunterlagen. Während dieser Zeit ist Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben. Diese Art und Weise der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung ist ortsüblich bekannt zu machen.

Anlagen: W 45 Darlegung
 W 45 städtebauliches Konzept

Beschluss des Magistrats vom

Begründungsseite zur Magistratsvorlage VI vom 30.03.2006:

Die Stadtverordnetenversammlung hat am 22.03.2005 einen Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan W 45 - Postsiedlung - gefasst.

Im Straßendreieck Bessunger Straße, Moltkestraße und Oppenheimer Straße entstand in den frühen fünfziger Jahren des 20. Jahrhundert eine von der Post errichtete Wohnsiedlung aus zwei- und dreigeschossigen Zeilenbauten. Heute befindet sich die Siedlung im Eigentum der Bauverein AG Darmstadt.

Nach den Kriegszerstörungen des Zweiten Weltkriegs bestand die Notwendigkeit, in kurzer Zeit viele Wohnungen zu schaffen. Vorrangiges städtebauliches Ziel auch in der Darmstädter "Postsiedlung" war, die Wohnungen ausreichend mit Licht und Luft zu versorgen. Dies ließ sich in einer Zeilenstruktur mit annähernd gleichen Hausabständen optimal verwirklichen. So konnte eine aufgelockerte, durchgrünte Siedlung entstehen, im Lauf der Jahre mit einem beachtlichen Baumbestand. Die Gebäude der "Postsiedlung" wurden in einfacher Massivbauweise mit flachgeneigten Satteldächern gefertigt. Die sehr kleinen 2- und 3-Zimmer-Wohnungen (meist 45-62 qm) deckten damals den Wohnbedarf von Familien.

Heute ist die Haushaltsgröße auf durchschnittlich 1,57 Personen pro Wohnung geschrumpft. Es wohnen nur noch wenige Alteingesessene dort. Über die Hälfte der Bewohner ist erst nach 1997 eingezogen. Es gibt Mieter, die wegen des relativ geringen Mietpreisniveaus auf die Wohnungen angewiesen sind. Aufgrund ihrer Ausstattung und Größe, insbesondere der geringen Zimmergröße, entsprechen sie aber nicht mehr den heutigen Bedürfnissen nach angemessenem Wohnraum.

Über viele Jahre wurde die Ausstattung durch Einzelmodernisierungen innerhalb der Wohnungen nachgebessert (Fenster, Heizung, Sanitär, Elektro). Einige wesentliche Mängel, vor allem die Hellhörigkeit in den Gebäuden, lassen sich jedoch im Bestand nicht beseitigen. Es fehlen Energieeinsparmöglichkeiten. Dies führte von Seiten der Bauverein AG zu dem Entschluss, die über fünfzig Jahre alten Gebäude in den nächsten Jahren nach und nach niederzulegen.

Es bietet sich dadurch die Chance, in einem innenstadtnahen Gebiet mit weitgehend vorhandenen Infrastruktureinrichtungen in unmittelbarer Nähe eine städtebauliche Neuentwicklung einzuleiten. Angedacht ist eine bauabschnittsweise Niederlegung der Gebäude in einer langfristigen Entwicklung, die sich flexibel den städtebaulichen Anforderungen und dem Bedarf an Wohnraum in Darmstadt anpassen kann. Das geplante abschnittsweise Vorgehen erlaubt jederzeit einen Stopp oder eine Beschleunigung der Entwicklung. Eine moderate Verdichtung der Bebauung könnte einen Beitrag dazu leisten, innerstädtischen Wohnraum für bestehenden und zu erwartenden Bedarf zu schaffen.

Die Bauverein AG beabsichtigt nunmehr, zwei Gebäudezeilen zu sanieren und auszubauen, um Mietern aus den ersten betroffenen Abrissgebäuden die Möglichkeit zu bieten, in der Siedlung zu verbleiben. Erst danach soll die weitere Entwicklung (Niederlegung und Neubau) in Zwei-Jahresschritten erfolgen. Im Jahre 2008 soll mit dem ersten Bauabschnitt begonnen werden.

Erhaltenswerter Baumbestand soll in die neue Bebauungsstruktur integriert werden.

Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung, sich wesentlich unterscheidende Lösungen, die für die Neugestaltung oder Entwicklung des Gebiets in Betracht kommen, und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung erfolgt durch öffentliche Auslegung des Bebauungsplanvorentwurfs und der Darlegungsbegründung. Parallel werden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange beteiligt.

An die Einarbeitung der hierbei eingehenden Stellungnahmen in den Entwurf zum Bebauungsplan schließt sich dann die Offenlage des Bebauungsplanentwurfs gemäß § 3 Abs. 2 BauGB an, auch wenn die Erörterung zu einer anderen Planung führt.

Der Dezernent VI:

Dipl.-Ing. Dieter Wenzel
Stadtrat

Anlagen:

Darlegung der Ziele und Zwecke der Planung zum städtebaulichen Konzept W 45 - Postsiedlung - vom 30.03.2006

Zu den Sitzungen werden ausgelegt bzw. aufgehängt:

1. Der zeichnerische Teil des städtebaulichen Konzepts W 45 - Postsiedlung –
2. 12 Exemplare des städtebaulichen Konzepts W 45 - Postsiedlung - für die Fraktionen der Stadtverordnetenversammlung

Darmstadt, den 30.03.2006
VI/61.4 zim Nst. 2603