

Magistratsvorlage

Wissenschaftsstadt
Darmstadt



Eingang Magistrats- geschäftsstelle: 29.09.2015	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: III, 61, 62, 63, 65	Ja Nein Internetfähig ☒ ☐	Vorlage-Nr. 2015/0428 Magistratsbeschluss-Nr.
Produkt-Nr.: 511020 Kostenstelle: 061-010-1000 Kostenträger: 5110-21 Investitionsnummer: Sachkonto:		

Betreff: Aufhebung der Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes
„Ortskern Arheilgen“

Vorlage vom: 24.09.2015

Beschlussvorschlag:

1. Der auf der Begründungsseite enthaltene Bericht zur Aufhebung der Sanierungssatzung „Ortskern Arheilgen“ wird zur Kenntnis genommen.
2. Dem als **Anlage** beigefügten Entwurf einer Satzung zur Aufhebung der Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes „Ortskern Arheilgen“ wird zugestimmt.
Er wird zur Satzung beschlossen.

Anlagen: Entwurf Aufhebungssatzung Sanierungsgebiet Ortskern Arheilgen

Datenschutzrelevante Anlage: ☐

Folgekosten:	☐ Ja	☒ Nein
---------------------	-----------------------------	--

Beschluss des Magistrats vom

Begründung zur Magistratsvorlage 2015/0428 vom 24.09.2015:

Zu 1.: Bericht zur Aufhebung der Sanierungssatzung „Ortskern Arheilgen“

Anlass zur Aufhebung der Satzung

Die Sanierungssatzung wurde durch die Stadtverordnetenverordneten in ihrer Sitzung am 14.05.1987 beschlossen und am 20.11.1987 im Darmstädter Echo öffentlich bekannt gemacht. Sie trat am 21.11.1987 in Kraft.

Nach mehrfachen Fristverlängerungen hat das zuständige Hessische Ministerium für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz die Wissenschaftsstadt Darmstadt durch Bescheid vom 09.12.2014 aufgefordert, die Sanierungssatzung zum 31.12.2015 aufzuheben.

Dies wird insbesondere mit der Verpflichtung des Landes Hessen gegenüber dem Bund begründet, alle Sanierungsmaßnahmen zeitnah abzurechnen.

Der Abschluss der Sanierungsmaßnahme liegt damit nicht mehr im Ermessen der Wissenschaftsstadt Darmstadt.

Plangebiet und Ausgangslage vor Beginn der Sanierung

Der Stadtteil Arheilgen befindet sich im Norden der Wissenschaftsstadt Darmstadt, ungefähr sechs Kilometer vom Stadtzentrum entfernt. Das Sanierungsgebiet umfasst den historischen Ortskern mit seiner dörflichen Siedlungsstruktur und hat eine Größe von ca. 18 Hektar.

Der Ortskern Arheilgen geht auf eine reine Bauernsiedlung mit aneinander gereihten Hofanlagen im Stile der fränkischen Hofreite zurück. Die weitere Entwicklung war gekennzeichnet durch Verdichtungsprozesse, die eine intensivere Bebauung und eine Differenzierung der Nutzungsformen mit sich brachten.

Prägend für den Charakter der Arheilger Stadtteilmitte ist die Durchmischung der Funktionen Wohnen, Arbeiten und Freizeit. Die Qualität des historischen Ortskerns liegt in seiner relativ einheitlichen, kleinmaßstäblichen Baustruktur mit engen Straßen und Gassen und der unmittelbaren Nähe zu Grün- und Landschaftselementen. Die historische Siedlungsstruktur und die dörflich ländliche Prägung des alten Ortskerns sind weitgehend bis heute erhalten geblieben.

Private Baumaßnahmen hatten in den Jahren vor dem Beginn der Stadtteilsanierung teilweise zu nicht strukturgerechten Erneuerungsmaßnahmen und funktional unbefriedigenden baulichen Ergänzungen geführt. Der oft wenig sensible Umgang mit bauhistorisch wertvoller Bausubstanz entsprach nicht den Zielen der im Städtebau ab Mitte der 70er Jahre entwickelten Strategie der „Erhaltenden Erneuerung“.

Vor Beginn der Stadtteilsanierung wurden bereits 1979 in einer Stadtteilrahmenplanung für den Stadtteil Arheilgen die Stadtteilprobleme und Entwicklungsziele definiert, ein Konzept für die Landschafts- und Siedlungsstruktur sowie Planungsgrundsätze für Landschafts- und Freiflächen und für die besiedelten Flächen erarbeitet. Die Konzeption enthält Vorschläge für Maßnahmen in den

Bereichen „Erhaltende Erneuerung der Gebäudesubstanz des alten Ortskerns“, „Verbesserung des Versorgungs- und Dienstleistungsangebotes“ und „Entwicklung einer attraktiven Stadtteilmitte zur Stärkung der Wohnfunktion“. Teil II der Rahmenplanung befasste sich mit dem Ortskern. In einer intensiven Analyse wurden Qualitäten und Probleme erfasst und quantifiziert sowie Vorschläge für die weitere Entwicklung erarbeitet.

Neben den erwähnten unbefriedigenden baulichen Ergänzungen zeigten sich in Arheilgen auch weitere städtebauliche Missstände und Probleme, hervorgehoben durch den überörtlichen Nord-Süd- Durchgangsverkehr auf der Frankfurter Landstraße, der in starkem Maße das Arheilger Zentrum und die anliegenden Wohngebiete belastete. Die gesamte Umgebung des durch den Ortskern fließenden Ruthsenbachs und des dazugehörigen Grünzuges befand sich in einem städtebaulich vernachlässigten Zustand. Der Bachlauf entlang der Bachstraße und der Unteren Mühlstraße war teilweise verschlossen und wichtige Wegeverbindungen fehlten.

Da durch die Rahmenplanung bereits die wesentlichen Probleme und Zusammenhänge dargestellt und Maßnahmenswerpunkte erarbeitet waren, konzentrierte sich die 1986 erarbeitete vorbereitende Untersuchung im Wesentlichen auf die Baustruktur und den Bestand der Gebäude im Ortskern, die Sanierungsnotwendigkeit, die Durchführbarkeit der verschiedenen Maßnahmen und die Mitwirkungsbereitschaft der Beteiligten.

Sanierungsziele

Abgeleitet aus den Vorbereitenden Untersuchungen wurden folgende Sanierungsziele formuliert

- Bewahrung der historisch wertvollen Bausubstanz
- Belebung der Stadtteilmitte
- Neugestaltung des Ruthsenbachbereiches
- Lösung vorhandener Verkehrsprobleme
- Stärkung der Wohnfunktion

Entsprechend dem Ziel der Sanierung, die historische Bausubstanz zu sichern, wurden rund 30 Privatgebäude modernisiert. Unterstützung erhielten die Eigentümer über die Mitfinanzierung durch Städtebaufördermittel von Bund, Land Hessen sowie durch die Wissenschaftsstadt Darmstadt.

Besonders hervorzuheben ist dabei die Modernisierung der Alten Rückenmühle als eines der früheren Projekte. Mit zusätzlichen Geldern aus der Wohnungsbauförderung konnten hier 12 Sozialwohnungen geschaffen werden. Der Abstimmungsaufwand zwischen allen Akteuren war aufgrund des ursprünglich sehr schlechten Zustandes des Anwesens, des Projektumfanges und des Anspruches der denkmalgerechten Wiederherstellung besonders hoch.

Ebenfalls erwähnenswert ist die gelungene Modernisierung des Anwesens 'Nach dem Wieschen 1 – Kniestockhaus –'. Dieses Gebäude befand sich ursprünglich in städtischem Eigentum und konnte nach jahrelangen Bemühungen mit denkmalgerechten Modernisierungsaufgaben verkauft werden.

Die Modernisierung durch einen privaten Eigentümer konnte finanziell durch Städtebaufördermittel unterstützt werden und war eines der letzten Projekte dieser Art im Fördergebiet.

Neben der Sicherung historischer Bausubstanz im Privatbesitz wurden auch entsprechende Gebäude in städtischem Eigentum saniert. In diesem Zusammenhang ist besonders die sogenannte 'Zehntscheuer', Messeler Str. 60 – 64 zu nennen, die durch Maßnahmen wie die der statischen Sicherung des Dachstuhls und durch bestandssichernde Bauarbeiten eine Daseinssicherung für die Zukunft erfuhr. Mit der Gestaltung des Vorderbereiches im Zuge der Umgestaltung der Messeler Straße stellt sie heute einen gelungenen Blickfang dar.

Initialzündung für die Belebung der Stadtteilmitte ging sicher von der Modernisierung des Gasthauses 'Zum Goldenen Löwen' aus. Nach Brand und jahrelangem Leerstand bzw. Nutzung als Möbellager mitten im Ortskern Arheilgens konnte das Gebäude nach dem Erwerb durch die Stadt wieder denkmalgerecht modernisiert werden und seiner heutigen Nutzung als Gaststätte mit Bürgersaal zugeführt werden. Die Verlagerung des Biergartens zum Straßenraum, die Verlegung der Straßenbahnlinie sowie der Umbau des gesamten Löwen-Umfeldes waren flankierende Maßnahmen, die bis heute zu einer nachhaltigen Belebung der Ortsmitte beitragen. Städtebaufördermittel wurden hier u.a. für die Verlegung der Gleichrichterstation eingesetzt.

Auch mit der Neugestaltung des Ruthsenbaches und seiner Uferbereiche sollte der alte Ortskern in seiner städtebaulichen Identität gestärkt werden. Die Bachstraße wurde zum verkehrsberuhigten Bereich umgebaut, der Uferbereich wurde in Teilen als Erlebnisraum gestaltet. Sitzmöglichkeiten wurden geschaffen, der Wasserlauf wurde durch Pflanzmaßnahmen und Steinsetzungen belebt und Brückengeländer neu und einheitlich gestaltet. Mit der Freilegung des Ruthsenbaches im Bereich der Unteren Mühlstraße wurde der Zusammenhang des Ortskerns mit seiner naturräumlichen Umgebung wieder hergestellt.

Neben der Unteren Mühlstraße ist die Messeler Straße eine Haupteerschließungsstraße im Ortskern Arheilgens. Durch ihr hohes Verkehrsaufkommen und überhöhte Geschwindigkeiten des Kraftfahrzeugverkehrs wurden Anwohner und Passanten in nicht unerheblichem Umfang belästigt und gefährdet. Zur Herabsetzung der Fahrgeschwindigkeiten und damit verbunden zur Erhöhung der Sicherheit aller Verkehrsteilnehmer wurden mit Hilfe von Städtebaufördermitteln Teilbereiche in der Messeler Straße umgestaltet. Dabei wurden auch städtebauliche Bezüge aufgenommen wie z.B. die Neugestaltung des Vorplatzes an der Zehntscheuer oder vor der Kirche.

Mit den vorangestellten Zielen und Maßnahmen wurde der Grundstock für die Wiederherstellung eines funktionierenden Stadtteils gelegt. Hausmodernisierungen, die Umwandlung des Goldenen Löwen in ein Bürgerzentrum, die Neugestaltung von Straßen und Plätze sowie die Hervorhebung von naturräumlichen Qualitäten wie dem Ruthsenbach haben zusammen wesentlich dazu beigetragen, dem Ortskern wieder neue Wohn- und Aufenthaltsqualität zu verschaffen.

Bürgerbeteiligung und Bauleitplanung

Das Baugesetzbuch schreibt vor, die Sanierung mit Eigentümern, Mietern und Pächtern und sonstigen Betroffenen frühzeitig zu erörtern. Außerdem sollen die Betroffenen zur Mitwirkung der erforderlichen Maßnahmen angeregt und hierbei im Rahmen des Möglichen beraten werden.

Wie die Beteiligung umgesetzt werden soll, liegt im Ermessen der Gemeinde.

Von Beginn an lag der Schwerpunkt der Sanierung bei der Sicherung der historischen Bausubstanz und damit bei den bereits beschriebenen Modernisierungen von privaten Wohngebäuden. Bis zur Umsetzung solcher Maßnahmen waren häufige und umfangreiche Beratungsgespräche und Besuche vor Ort erforderlich. Insoweit fand hier die geforderte Beteiligung in Form von Einzelgesprächen statt.

Bei öffentlichen Maßnahmen, wie z.B. der Umgestaltung der Messeler Straße wurden Broschüren bzw. Faltblätter verteilt, es fanden Bürger- und Anliegerveranstaltungen statt und ein Planungsbeirat für die Maßnahme Ruthsenbach wurde organisiert und betreut.

In diesem Planungsbeirat hatten Vertreterinnen und Vertreter der Bürgerschaft, verschiedener Interessengruppen und der Parteien die Gelegenheit, den Planungsprozess aktiv zu begleiten. Neben diesen maßnahmenbezogenen Beteiligungen fand auch die gesetzlich vorgeschriebene Beteiligung im Rahmen von Bebauungsplanverfahren statt. Über die rechtskräftigen Bebauungspläne A 7.1, A 7.2, A 7.3, A 8 und A 42 sind die städtebaulichen Sanierungsziele künftig auch ohne die Anwendung des besonderen Städtebaurechts gesichert.

Durchführung der Sanierung

Mit dem Sanierungsgebiet „Ortskern Arheilgen“ entstand neben dem Martinsviertel ein zusätzliches Aufgabenfeld in diesem Bereich. Zur Unterstützung der Verwaltung wurde das Architektenbüro Gras herangezogen, welches insbesondere die Aufgabe hatte, private Eigentümer für die Modernisierung ihrer Wohngebäude zu gewinnen. Das gleiche Büro hatte bereits die Vorbereitenden Untersuchungen erarbeitet und war bis 1997 als Sanierungsbeauftragter für die Stadt tätig. In den Folgejahren konnte die Sanierung durch die Verwaltung weitergeführt werden.

Ausgaben und Finanzierung der Gesamtmaßnahme

Nach derzeitigem Bearbeitungsstand wurden Ausgaben in Höhe von rd. 11,5 Mio € getätigt.

Diese teilen sich auf in:

- 26 % für Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen (überwiegen Projekt Goldener Löwe)
- 26 % für Erschließungsmaßnahmen
- 25% für Modernisierungsmaßnahmen
- 10 % für Planungsleistungen
- 10 % für Grunderwerb

und die restlichen 3% für sonstige Kosten, wie z.B. für Sanierungsbeauftragte oder Erstellung der Vorbereitenden Untersuchungen.

Diesen Ausgaben stehen Finanzierungsmittel aus folgenden Quellen gegenüber:

- 64 % Städtebaufördermittel von Bund und Land
- 30% Städtebaufördermittel der Stadt
- 4 % Ausgleichsbeträge

Die restlichen Einnahmen in Höhe von 2 % wurden z.B. durch Grundstücksverkäufe erzielt.

Da die Verhandlungen zum Erwerb von privaten Flächen zur Herrichtung eines öffentlichen Grünzuges gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplans A 7.3 bislang nicht zum Erfolg geführt werden konnten, verbleibt nach derzeitigem Rechnungsstand und vorbehaltlich der Prüfung der Gesamtabrechnung durch das Land Hessen eine Rückzahlungsverpflichtung der Stadt an das Land Hessen in Höhe von 65.000,-€ für nicht in Anspruch genommene Fördermittel . Der Betrag ist im städtischen Haushalt gesichert.

Resümee und Ausblick

Zusammenfassend ist festzustellen, dass die zu Beginn des Sanierungsverfahrens festgelegten Ziele zur Aufwertung und Entwicklung des Sanierungsgebietes weitgehend erreicht wurden: öffentliche Infrastruktureinrichtungen und Erschließungsanlagen wurden, wo nötig, bedarfsgerecht erneuert, öffentliche Räume neu gestaltet, Wohnungsbestände durch eine zeitgemäße Ausstattung und Schaffung von guten Wohnverhältnissen aufgewertet und einige das Stadtbild prägende Gebäude saniert.

Für die Zukunft wurden die Sanierungsziele durch die bereits genannten rechtskräftigen Bebauungspläne gesichert.

Zusammen mit weiteren städtischen Maßnahmen, die zusätzlich zur Sanierung durchgeführt worden sind, wurde die Stabilität und Attraktivität des Ortskerns wesentlich gesteigert.

Als Projekt der Zukunft bleibt die Entwicklung des durchgängigen öffentlichen Grünzuges gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplans A 7.3 von der Rückenmühle bis zur Messeler Straße.

Vor dem Hintergrund dieses erfolgreichen Ergebnisses ist die Aufhebung der Sanierungssatzung nun zu beschließen.

Zu 2.:

Der als **Anlage** beigefügte Entwurf einer Satzung zur Aufhebung der Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes „Ortskern Arheilgen“ in Darmstadt vom 11.11.1987 für das Gebiet, das begrenzt wird durch die seitlichen und hinteren Grundstücksgrenzen Messeler Straße Hausnummer 2 bis 72 (gerade Nummern), Obere Mühlstraße Nr. 1, Gute-Garten-Straße Nr. 53 bis 31 (ungerade Nummern), Ruthsenbach, Untere Mühlstraße Nr. 19 bis 9 (ungerade Nummern), Südostgrenze des Grundstücks Arheilger Woogstraße Nr. 5, Ostgrenze des Grundstücks Hofgasse Nr. 4, Nordgrenzen der Grundstücke Gute-Garten-Straße Nr. 20 bis 2 (gerade Nummern) und Frankfurter

Landstraße Nr. 145 sowie der Westseite der Frankfurter Landstraße und der Südgrenze des Grundstücks Frankfurter Landstraße Nr. 197 in Darmstadt-Arheilgen, ist gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung zu beschließen.

Die Aufhebungssatzung wird anschließend durch öffentliche Bekanntmachung in Kraft gesetzt. Damit tritt die Sanierungssatzung „Ortskern Arheilgen“ gemäß § 2 der Aufhebungssatzung mit Ablauf des 31.12.2015 außer Kraft.

Die Dezernentin III:

Cornelia Zuschke
Stadträtin

Darmstadt,	24.09.2015
61.1 kr	Nst. 3643
61.2 zim	Nst. 2603