

Magistratsvorlage

Wissenschaftsstadt
Darmstadt



Eingang Magistrats- geschäftsstelle: 12.01.2016	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. 2016/0002 Magistratsbeschluss-Nr.
Produkt-Nr.: 511020 Kostenstelle: 061 010 1000 Kostenträger: 5110 21		
Investitionsnummer: Sachkonto:		

**Betreff: Bebauungsplan N 18.1 – Kasinostraße/Liebigstraße/Pallaswiesenstraße –
(Aufstellungsbeschluss)**

Vorlage vom: 21.12.2015

Beschlussvorschlag:

Für das Gebiet im Norden von Darmstadt (Johannesviertel), mit der Liebigstraße im Osten, der Pallaswiesenstraße im Süden, begrenzt durch das Studentenwohnheim im Westen und die südöstliche Grenze der Kasinostraße im Norden, ist ein Bebauungsplan gemäß § 30 BauGB zur teilweisen Änderung des Bebauungsplans N 18 – Liebigstraße/Kasinostraße – aufzustellen. Die verfolgte Zielsetzung ist, eine geordnete städtebauliche Entwicklung als Wohngebiet zu ermöglichen.

Anlagen:

Datenschutzrelevante Anlage: ☐

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

Beschluss des Magistrats vom

Begründung zur Magistratsvorlage 2016/0002 vom 21.12.2015:

Gegenstand dieser Vorlage ist die Einleitung des Aufstellungsverfahrens zur teilweisen Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplans N 18 - Liebigstraße/Kasinostraße - aus dem Jahr 1976 im Bereich östlich des Studentenwohnheims an der Kasinostraße/Pallaswiesenstraße durch einen Bebauungsplan.

Städtebauliche Rahmenbedingungen und Erfordernis der Planung

Das Johannesviertel ist hauptsächlich geprägt durch die gründerzeitliche Blockrandstruktur, die vorrangig der Wohnnutzung dient.

Am Rande des Johannesviertels zur Kasinostraße hin war das Gebiet durch die Nähe der damaligen Bahnanlagen auch durch gewerbliche Nutzungen geprägt. Dadurch sind die Blockränder teilweise unterbrochen und werden durch Nichtwohngebäude (etwa Werkstatt- oder Lagerräume) mit einer eigenen Struktur geprägt. An der Kreuzung Pallaswiesenstraße/Kasinostraße befindet sich als westlicher Blockabschluss ein Studentenwohnheim mit vier Geschossen.

Große Flächen innerhalb des Geltungsbereiches an der Pallaswiesenstraße liegen seit langer Zeit brach. Im Rahmen der Festsetzungen des Bebauungsplans N 18 lässt sich weder die angestrebte Entwicklung von weiten Teilen des Baublocks zwischen Kasino-, Liebig- und Pallaswiesenstraße durch die Eigentümer noch eine Nachverdichtung realisieren, um dem bestehenden Druck nach innerstädtischem Wohnungsbau gerecht zu werden.

Im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung ist die Aufstellung des Bebauungsplans zum gegenwärtigen Zeitpunkt gemäß § 1 Abs. 3 BauGB erforderlich.

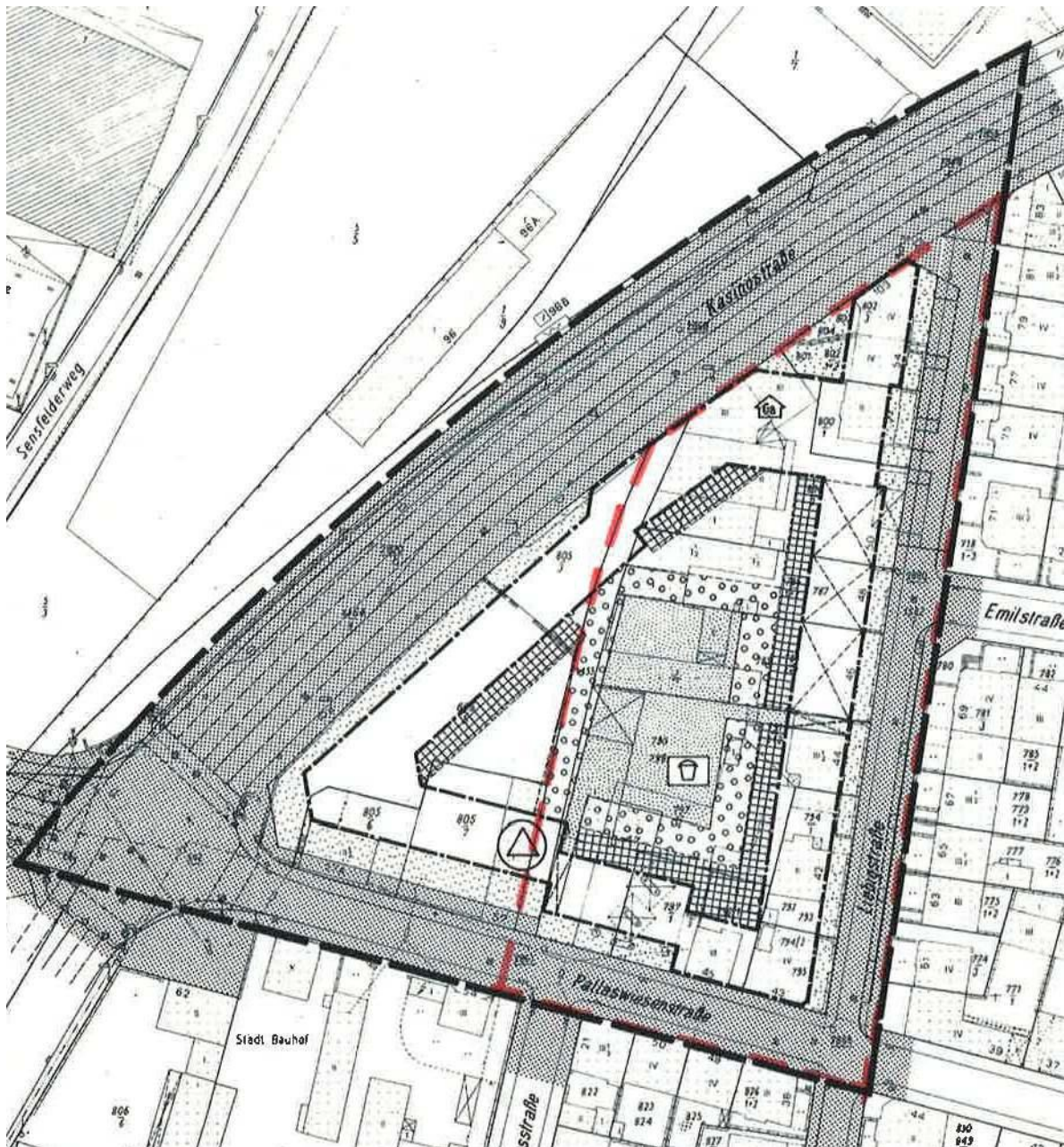
Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung

Das im Planungsgebiet vorherrschende städtebauliche Erscheinungsbild wirkt eher ungeordnet und hebt sich dadurch von seiner direkten Umgebung ab. Hierin wird ein städtebaulicher Mangel gesehen.

Das Ziel ist, die städtebauliche Qualität des Quartiers zu verbessern. Die aufgelösten Blockränder sollen vervollständigt und eine geordnete städtebauliche Entwicklung soll ermöglicht werden. Das Baukonzept wird die bestehenden städtebaulichen Strukturen ergänzen und an geeigneten Stellen eine Nachverdichtung vorsehen.

Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes N 18.1 – Kasinostraße/Liebigstraße/Pallaswiesenstraße – mit der Liebigstraße im Osten, der Pallaswiesenstraße im Süden, im Westen begrenzt durch das Studentenwohnheim und im Nordwesten durch die südöstliche Grenze der Kasinostraße umfasst 0,97 ha mit ausschließlich privaten Grundstücken.



Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan N 18 (1976) und Geltungsbereich des Bebauungsplans N 18.1 (rote Linie)



Geltungsbereich des Bebauungsplans N 18.1

Städtebauliches Konzept

Die Schaffung zusätzlichen Wohnraums in innerstädtischen Quartieren folgt dem Gebot der allgemeinen Verkehrsvermeidung durch Verminderung der Pendelbeziehungen zwischen Innenstadt und Außenbezirken sowie dem Konzept des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden (Bodenschutzklausel). Die bestehende Wohnnutzung soll daher planungsrechtlich gesichert und durch behutsame Nachverdichtung weiterentwickelt werden.

Mit der Sicherung der Blockrandbebauung wird das Ziel verfolgt, die städtebaulichen Qualitäten des Quartiers zu verbessern. Die stadtgestalterische Aufnahme von Trauf- und Firsthöhen, sowie das Aufgreifen des für das Quartier prägenden Gaubenmotivs entlang der Straßenzüge soll ein städtebaulich attraktives Erscheinungsbild schaffen.

Die leicht erhöhte Sockelzone soll entsprechend den vorhandenen Gründerzeitgebäuden weitergeführt werden, um eine angemessene Privatheit gewährleisten zu können. Die vier- bis fünfgeschossige Bebauung soll sich in die stadtteilprägende Blockrandbebauung einfügen, sie vervollständigen und die sichtbare stadtgestalterische Weiterentwicklung des Quartiers sicherstellen.



Städtebauliches Konzept zum Bebauungsplan N 18.1

(ohne Maßstab)

Den allgemeinen Planungszielen der Wissenschaftsstadt Darmstadt wird zudem durch die Nachverdichtung im Bereich der Innenhöfe Rechnung getragen. Um die Belichtung des Hofes nicht zu stark zu beeinträchtigen wird für diese Baukörper eine Dreigeschossigkeit mit dreiseitig zurückgesetztem Staffelgeschoss festgesetzt. Durch die Ausbildung eines risalitartigen Vorsprungs entlang der westlichen Grundstücksgrenze wird der städtebauliche Anschluss an das bestehende viergeschossige Studentenwohnheim gegliedert. Die

entstehenden urbanen Innenhöfe bieten durch die Staffelung der Baukörper in Höhe und Tiefe eine hochwertige Wohnqualität, die der städtebaulichen Entwicklung der Wissenschaftsstadt Darmstadt gerecht wird.

Zum Nachweis der erforderlichen Stellplätze werden Teile des Baugrundstückes mit einer Tiefgarage unterbaut. Im ersten Bauabschnitt wird die Zufahrt der Tiefgarage über die Pallaswiesenstraße erfolgen. Im zweiten Bauabschnitt wird es voraussichtlich eine weitere Zufahrt über die Liebigstraße geben. Um eine Bepflanzung zu ermöglichen, soll die Erdüberdeckung mindestens 80 cm betragen.

Angestrebtes Verfahren

Da auch unter Berücksichtigung der bestehenden Bebauung und Mietverhältnisse keine Zeitschiene zur Entwicklung festgelegt werden soll, wird von einem Vorhaben- und Erschließungsplan abgesehen.

Die Finanzierung des Bebauungsplans sowie sonstiger Planungsleistungen trägt der Grundstückseigentümer der überwiegenden Grundstücksflächen. Hierzu wird ein städtebaulicher Vertrag zwischen ihm und der Wissenschaftsstadt Darmstadt abgeschlossen.

Es wird beabsichtigt das Verfahren als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB durchzuführen. Die Zulässigkeit des beschleunigten Verfahrens wird noch geprüft und im nächsten Verfahrensschritt festgelegt.

Die Dezernentin III:

Cornelia Zuschke
Stadträtin

Darmstadt, den 21.12.2015
61.2 ha Nst. 2112