

Magistratsvorlage

Wissenschaftsstadt
Darmstadt



Eingang Magistrats- geschäftsstelle: 23.05.2018	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. 2018/0144 Magistratsbeschluss-Nr.
Produkt-Nr.: 511020 Kostenstelle: 061-010-1000 Kostenträger: 5110-21 Investitionsnummer: Sachkonto:		

Betreff: Bebauungsplan O 31 – Mathildenhöhe Nordwest – (Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung)

Vorlage vom: 17.05.2018

Beschlussvorschlag:

1. Den allgemeinen Zielen und Zwecken der Planung (**Anlage 1, Faltblatt Original in DIN A3**) und dem Maßnahmenplan (**Anlage 2, wird zu den Sitzungen aufgehängt/ausgelegt**) zum Bebauungsplanes O 31 – Mathildenhöhe Nordwest – wird zugestimmt. Sie sind der frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB und der Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB zugrunde zu legen.
2. Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erfolgt durch öffentliche Auslegung der unter Punkt 1 genannten Planungsunterlagen und den Plänen zur städtebaulichen Bestandsanalyse (**Anlage 3 bis 7, werden zu den Sitzungen aufgehängt / ausgelegt**) für die Dauer eines Monats beim Stadtplanungsamt mit gleichzeitiger Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung. Zusätzlich werden die

Planungsziele in Form eines DIN A 3 Faltblatts (**Anlage 1**) als Hauswurfsendung im Geltungsbereich an die Anwohnerschaft verteilt sowie an die Eigentümerinnen und Eigentümer versendet.

Die frühzeitige Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB erfolgt schriftlich parallel zur frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit.

Hinweis:

Durch diesen Bebauungsplan entstehen keine direkten Folgekosten. Solche entstehen durch die Bebauung auf den privaten und öffentlichen Flächen. Die Kosten öffentlicher Projekte werden den entsprechenden Kostenträgern zugeordnet und sind nicht Gegenstand der Bauleitplanung.

Anlagen:

- Anlage 1: Faltblatt (Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung)
- Anlage 2: Maßnahmenplan zum Bebauungsplan O 31
- Anlage 3: Luftbild des Plangebiets
- Anlage 4: Nutzung der Grundstücke im Plangebiet
- Anlage 5: Gebäudetypen im Plangebiet
- Anlage 6: Ausnutzung der Grundstücke im Plangebiet
- Anlage 7: Baum- und Biotopkartierung
- Anlage 8: Baumartenliste zur Baum- und Biotopkartierung

(Anlagen 1 bis 7 werden zu den Sitzungen in Originalgröße aufgehängt / ausgelegt)

Datenschutzrelevante Anlage: ☐

Folgekosten: ☐ Ja ☒ Nein

Beschluss des Magistrats vom

Begründung zur Magistratsvorlage 2018/0144 vom 17.05.2018:

Anlass der Planung

Nachdem sich der Kernbereich der Mathildenhöhe mit seinen bedeutenden Denkmälern auf der Tentativliste zur Bewerbung als Welterbe befindet, ist es ein Ziel des Magistrats, die Entwicklung der Bereiche innerhalb der Pufferzone, die das Nominierungsgebiet zum Welterbeantrag umgibt, durch Bauleitplanung zu sichern und künftige Planungen mit den Zielen des Welterbeantrages zu synchronisieren. Von besonderer Bedeutung ist die Entwicklung der Flächen des Alice-Hospitals am Nordhang.

Der Geltungsbereich des zukünftigen Bebauungsplans deckt die Pufferzone, die das Nominierungsgebiet für den Welterbeantrag zur Mathildenhöhe umgibt, vollständig ab. Im Westen ist der Plan zur Sicherung von Sichtbeziehungen gegenüber der Pufferzone etwas ausgeweitet. An den östlichen Rändern wird er durch die die Denkmal-Gesamtanlage des Ensembles Mathildenhöhe sowie Teile des Nominierungsgebietes selbst begrenzt.

Bauliche Entwicklung der Mathildenhöhe

Die Mathildenhöhe war bis Anfang des 20. Jahrhunderts weitgehend unbebaut. Die Stiftstraße stellte die östliche Siedlungsgrenze der weitgehend geschlossenen Bebauung der Gründerzeit (ca. 1870 bis 1900) dar. Südlich der Dieburger Straße schloss sich das Areal des Alice-Hospitals an, welches erst mit dem Neubau von 1935/36 deutlich erweitert wurde. Daran schlossen sich die Brauereien an, von welchen bis heute noch die Kelleranlagen vorhanden sind. Von diesen Anlagen liegt jedoch nur ein kleiner Teil des Verbindungsgangs im Geltungsbereich des Plangebiets.

Mit Beginn der ersten Ausstellung „Ein Dokument deutscher Kunst“ wurde die südöstlich an den Geltungsbereich anschließende Mathildenhöhe erstmals bewusst baulich in die städtische Entwicklung mit einbezogen. So entstand östlich der Stiftstraße die Villenkolonie, die nach und nach bis zum zweiten Weltkrieg gebaut wurde.

Innerhalb des Geltungsbereiches für den zukünftigen Bebauungsplan ist auch heute noch westlich der Stiftstraße die Bebauung durch Geschosswohnungsbau geprägt, der aber im Rahmen des Wiederaufbaus nicht ausschließlich die ehemaligen Blockstrukturen verfolgt.

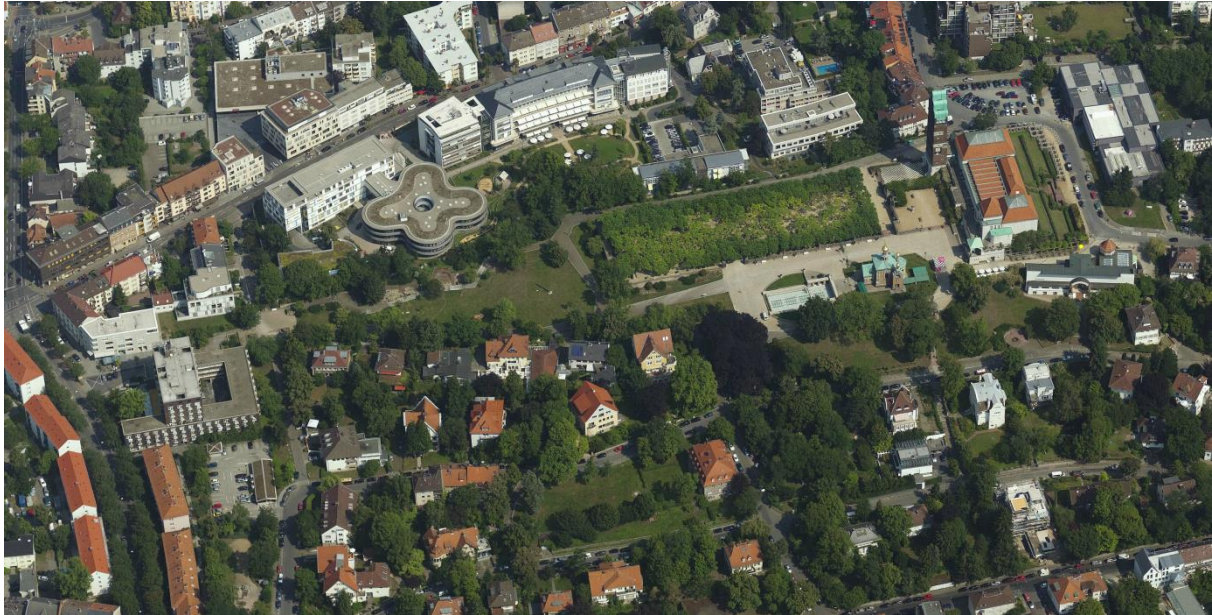
Eine wesentliche Veränderung war nach dem zweiten Weltkrieg der Durchbruch der Pützerstraße, mit welchem durch die Neuordnung der Verkehrsströme eine direkte Verbindung zwischen der Heinheimer Straße und der Teichhausstraße geschaffen wurde. Sie wurde 1951 durch den Fluchtlinienplan Nr. 53 planerisch beschlossen und anschließend umgesetzt.

Die dadurch entstandenen schmalen Baublöcke wurden z. T. randständig mit kleinen Vorbereichen bebaut. An der Erich-Ollenhauer-Promenade, die hier die Pützerstraße kreuzt, entstand infolge der Darmstädter Gespräche der Meisterbau für das Ledigenwohnheim von Ernst Neufert. Er bildet heute einen markanten Punkt am Eingang zum zentralen Bereich der Mathildenhöhe.

Im nördlichen Bereich entlang der Dieburger Straße wird der Bereich durch die stetige Weiterentwicklung des Alice-Hospitals geprägt. Die Geschichte des Alice-Hospitals ist mit der Geschichte der Mathildenhöhe dahingehend verbunden, dass Alice Prinzessin von Hessen und bei Rhein das Hospital 1870 gegründet hat. Sie war die Mutter des Großherzogs Ernst-

Ludwig, der als Mäzen für die Mathildenhöhe auftrat und damit eine Idee verwirklichte, die schon seiner Mutter vorschwebte.

Seit 1883 befindet sich das Alice-Hospital an seinem heutigen Standort. 1935/36 wurde ein Neubau errichtet, für welchen der Schollweg, die südliche Verlängerung der Lichtenbergstraße und damals ein Zugang zur Mathildenhöhe von Norden her, geschlossen wurde. Damit hatte sich die Fläche des Hospitals stark vergrößert und dehnte sich auch im Folgenden noch weiter nach Osten aus.



Ledigenwohnheim, Alice-Hospital, Platanenhain und Ausstellungsgebäude auf der Mathildenhöhe

Nach dem Zweiten Weltkrieg erfuhr das Alice-Hospital mehrfach bauliche Erweiterungen, um der steigenden Nachfrage und den modernen Anforderungen eines Klinikums gerecht zu werden. Mit dem Altenwohnstift, dem Dialysezentrum, dem Ärztehaus und der Kinderklinik entlang der Erich-Ollenhauer-Promenade und des Platanenhains bestimmt das Alice-Hospital die randständige Bebauung zu den historischen Freiflächen der Mathildenhöhe. Dabei stellen die Bauten einen eigenen Maßstab gegenüber der umliegenden Wohnbebauung dar.

Ziel des Bebauungsplans

Ziel des Bebauungsplans ist es, Fehlentwicklungen bei der Integration des Ensembles Mathildenhöhe in das städtebauliche Gesamtbild zu vermeiden. Die unterschiedlichen Bereiche am Nordwesthang der Mathildenhöhe sollen, auch mit Blick auf den beantragten Welterbebereich, weiter entwickelt werden. Die städtebaulichen Qualitäten in der Nähe zum Nominierungsgebiet sind festzulegen.

Doch auch jenseits der Bewerbung für eine Welterbestätte ist die rechtliche Absicherung der baulichen Entwicklung entlang der Freianlagen der Erich-Ollenhauer-Promenade und des Platanenhains von besonderer Bedeutung für das zukünftige Siedlungsbild im Bereich der Stadtkrone.

Integration in das Stadtbild

Die Übergänge zum zentralen Bereich des Mathildenhöhe-Ensembles sind in ihrer städtebaulichen Form klar zu definieren. Dabei sind insbesondere auch die Blickachsen zu beachten, welche sich einerseits aus der Stadt auf den Hochzeitsturm sowie vom Ausstellungsgebäude und dem Platanenhain in die Stadt ergeben. Diese Blickbeziehungen sind zu untersuchen und in Abhängigkeit davon durch Höhenbegrenzungen zu schützen.

Der Bereich des Alice-Hospitals ist darauf hin zu untersuchen, in welcher Form eine weitere Intensivierung der Nutzung mit Blick auf die angrenzenden, historischen Freianlagen und Gebäudegruppen vertretbar ist. Der zentrale Parkbereich soll als historisch und ökologisch wertvolle Freifläche herausgestellt werden.

Die auf beiden Seiten an das Alice-Hospital angrenzende Wohnbebauung soll grundsätzlich in ihrer heutigen Form gesichert und erhalten werden. Die strukturelle Gliederung der verschiedenen Bautypen (Blockrand, Zeilenbau, Einzelhausbebauung) ist auf ihre Potentiale hin zu untersuchen.

Zu 1.:

Das Verfahren wird durch einen Aufstellungsbeschluss eingeleitet und die Planungsziele durch eine Veränderungssperre gesichert. Beides befindet sich derzeit im Geschäftsgang (MV-Nr. 218/0110), der Beschluss ist in der Stadtverordnetenversammlung am 17.05.2018 vorgesehen.

Zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange sind die Planungsunterlagen als Grundlage dieses Verfahrensschrittes erstellt worden.

Die Planungsunterlagen bestehen aus einem DIN A 3 Faltblatt (Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung) (**Anlage 1**), dem Maßnahmenplan zum Bebauungsplan O 31 (**Anlage 2**) sowie sechs großformatigen Plänen zur städtebaulichen Bestandsanalyse (**Anlage 3 bis 7, werden zu den Sitzungen aufgehängt / ausgelegt**) und einer Baumartenliste (**Anlage 8**).

Das Faltblatt und die großformatigen, farbigen Pläne (**Anlagen 1 bis 7**), die der Magistratsvorlage auf DIN A 4 verkleinert beiliegen, können in PARLIS eingesehen werden und zusätzlich werden diese zu den Sitzungen in ihrer Originalgröße aufgehängt/ausgelegt.

Zu 2.:

Das BauGB schreibt in § 3 Abs. 1 zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung vor, die Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung frühzeitig zu unterrichten. Dazu erfolgt eine einmonatige öffentliche Auslegung der unter Ziffer 1 genannten Unterlagen beim Stadtplanungsamt, mit der zugleich den Bürgern die Möglichkeit gegeben wird, ihre Stellungnahmen im Stadtplanungsamt vorzubringen und zu erörtern. Dies wird ortsüblich bekannt gemacht. Um möglichst viele Anwohner / Eigentümer im Plangebiet zu erreichen, wird zusätzlich ein Faltblatt an die Haushalte verteilt bzw. per Post versendet.

Parallel zur frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit werden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB schriftlich über die Planung informiert.

Nach Ablauf dieser frühzeitigen Beteiligung werden die eingegangenen Stellungnahmen geprüft und ggf. in der weiteren Planung berücksichtigt.

Der Dezernent I:

Dezernat III:

**Jochen Partsch
Oberbürgermeister**

**Dr. Barbara Boczek
Stadtbaurätin**

Darmstadt, den 17.05.2018

61.3 cb	Nst. 2930
61.2 zim	Nst. 2603