

Magistratsvorlage

Wissenschaftsstadt
Darmstadt



Eingang Magistrats- geschäftsstelle: 17.04.2018	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. 2018/0111 Magistratsbeschluss-Nr.
Produkt-Nr.: 511020 Kostenstelle: 061-010-1000 Kostenträger: 5110-21 Investitionsnummer: Sachkonto:		

Betreff: Bebauungsplan O 32 – Mathildenhöhe Ost - (Aufstellungsbeschluss und Beschluss über eine Veränderungssperre)

Vorlage vom: 09.04.2018

Beschlussvorschlag:

1. Für das Gebiet des Osthangs der Mathildenhöhe zwischen Dieburger Straße, der Eisenbahnlinie an Spessartring und Schwarzwaldtring, Erbacher Straße, Fiedlerweg, Olbrichweg und Lucasweg (s. Abb. auf S. 3) ist ein Bebauungsplan gemäß § 30 BauGB zur Änderung des bestehenden Bebauungsplans O 13 aufzustellen mit der Zielsetzung der behutsamen Weiterentwicklung der bestehenden Wohnbebauung sowie der Neuordnung des städtischen Grundstücks am Olbrichweg.
2. Für das Gebiet des aufzustellenden Bebauungsplans O 32 - Mathildenhöhe Ost - wird zur Sicherung der Planung die als **Anlage 1** beigefügte Satzung über eine Veränderungssperre gemäß § 14 BauGB beschlossen.

Anlagen: Anlage 1: Satzungsentwurf Veränderungssperre O 32

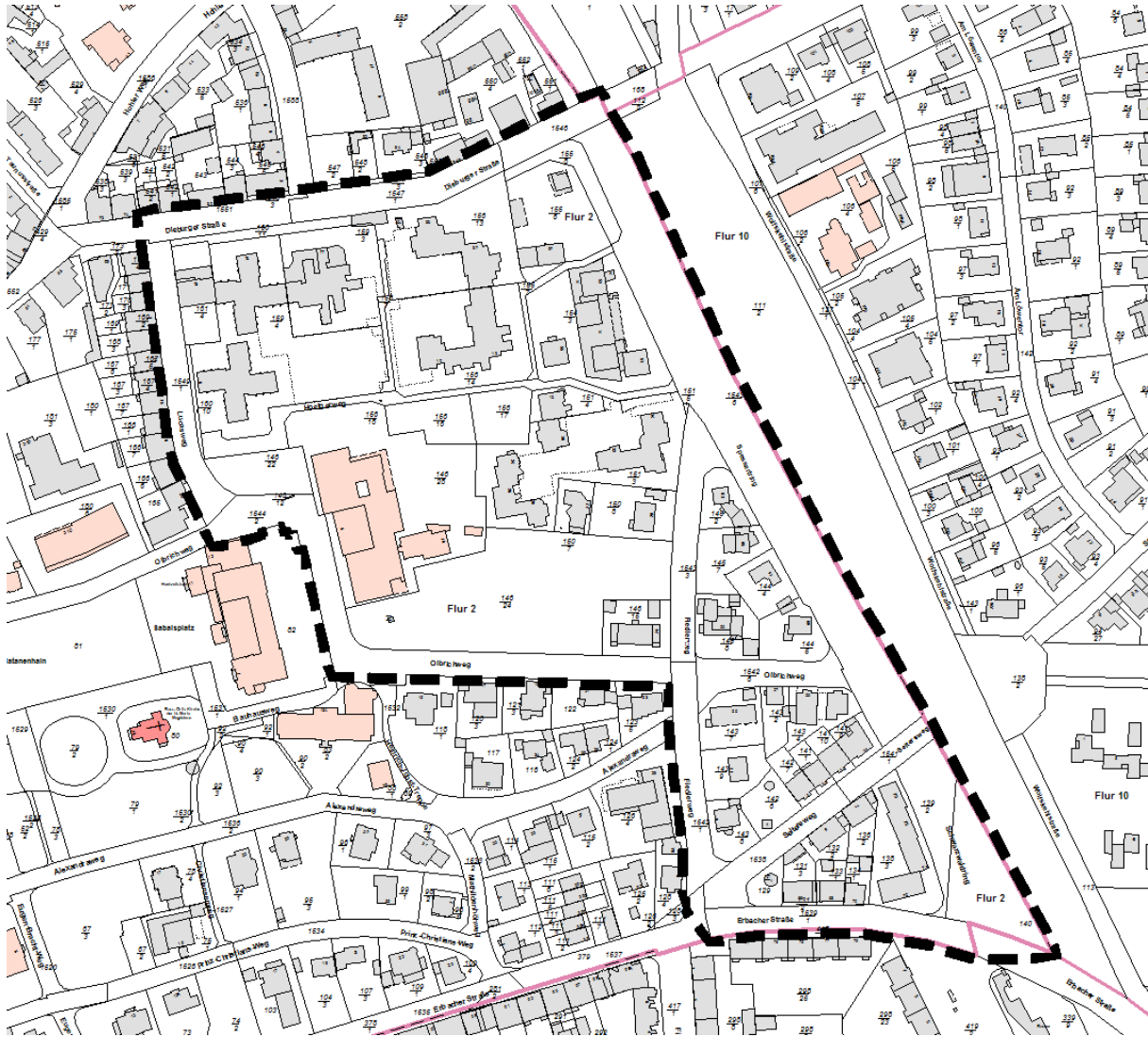
Datenschutzrelevante Anlage: ☐

Folgekosten: ☐ Ja ☒ Nein

Beschluss des Magistrats vom

Begründung zur Magistratsvorlage 2018/0111 vom 09.04.2018:

Nachdem der Kernbereich der Mathildenhöhe mit seinen bedeutenden Denkmälern in die Tentativliste zur Bewerbung als Welterbe aufgenommen wurde, 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.



Geltungsbereich des Bebauungsplans O 32 – Mathildenhöhe Ost –

ohne Maßstab

Auch unabhängig von den Fragestellungen zum Welterbeantrag haben sich die städtebaulichen und inhaltlichen Zielsetzungen für den Osthang in jüngster Vergangenheit weiter entwickelt und machen eine Neuausrichtung der bestehenden Bauleitplanung erforderlich. Mit Blick auf die besondere Bedeutung des Bauensembles der Mathildenhöhe für die kulturelle Identifikation der Stadt ist es heute notwendig, die Ziele der Bauleitplanung der 1970er Jahre durch das Leitbild einer kulturell geprägten Stadtkrone zu ersetzen.

Festlegung und Lage des Geltungsbereiches

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst die Flächen des Osthangs auf der Mathildenhöhe. Im Norden grenzt das Plangebiet an das Martinsviertel, im Osten an die

Bahnanlagen, im Süden an das Wohngebiet an der Erbacher Straße, im Südwesten an den Geltungsbereich des Bebauungsplans O 27 – Mathildenhöhe Süd – sowie im Westen an den Kernbereich der Mathildenhöhe mit dem Ausstellungsgebäude und an die Wohnbebauung am Lucasweg.

Damit wird der Geltungsbereich gegenüber dem bestehenden Bebauungsplan O 13 erweitert, so dass die Bereiche östlich des Fiedlerwegs, die zur Pufferzone des Nominierungsgebietes Mathildenhöhe gehören einschließlich des Baublocks zwischen Seitersweg und Erbacher Straße ebenfalls erfasst werden.

Bauliche Entwicklung der Mathildenhöhe

Die Mathildenhöhe war bis Anfang des 20. Jahrhunderts weitgehend unbebaut. Lediglich an der Südseite der Dieburger Straße hatten sich schon im ausgehenden 19. Jahrhundert verschiedene Brauereien etabliert, von welchen viele Kelleranlagen bis heute vorhanden sind.

Mit Beginn der ersten Ausstellung „Ein Dokument deutscher Kunst“ wurde die Mathildenhöhe erstmals bewusst baulich in die städtische Entwicklung mit einbezogen. Der Osthang ist jedoch jenseits von Lucasweg und Olbrichweg nur zu kleinen Teilen bebaut gewesen. Dies hängt auch damit zusammen, dass die Brauereien sich nach 1905 deutlich ausgeweitet haben und einen wesentlichen Teil des Geländes zwischen der Dieburger Straße und dem Olbrichweg einnahmen.

Mit Ausbruch des ersten Weltkriegs 1914 endete die Reihe der Ausstellungen auf der Mathildenhöhe, womit diese beispielhafte bauliche Epoche abgeschlossen war.

Im zweiten Weltkrieg wurde auch die Mathildenhöhe stark zerstört, ebenso die Bereiche am Osthang. Die Brauereianlagen mit ihren Produktions- und Lagerstätten wurden z. T. wieder aufgebaut (Anker-Brauerei), wurden dann aber in den 1960er Jahren nach und nach aufgegeben. Ende der 1960er Jahre entstand am Olbrichweg als Ersatz für den vormaligen Geschosswohnungsbau der Ausstellung von 1914 das neue Gebäude für den Fachbereich Gestaltung der Hochschule Darmstadt und war damit die erste größere Bautätigkeit nach dem Krieg. Das Gebäude wurde 1986 erweitert.

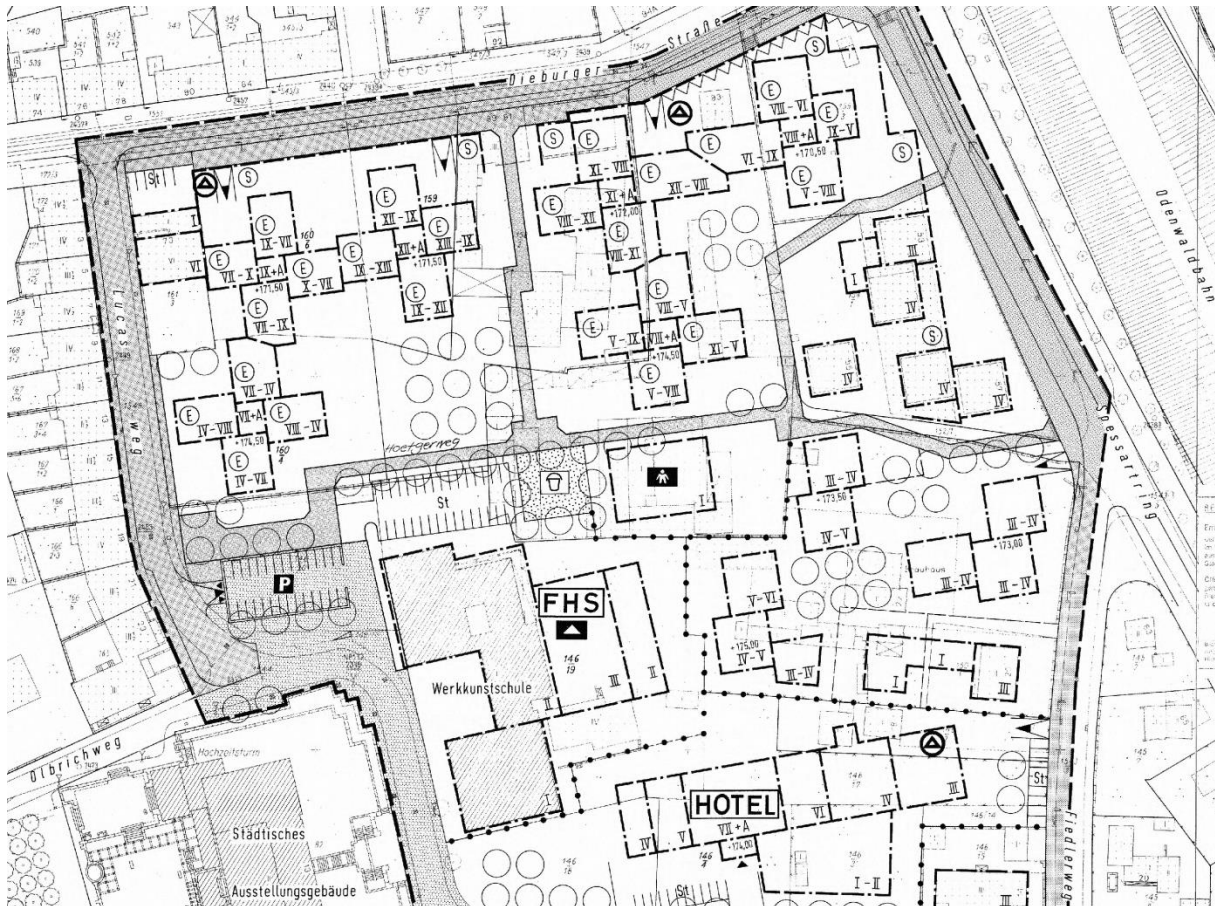
Östlich des Fiedlerwegs im Bereich bis zur Bahnlinie ist eine Reihe von Wohngebäuden zu finden. Neben einer Häuserzeile aus der Gründerzeit entstanden nach dem zweiten Weltkrieg am äußeren Olbrichweg und am Seitersweg unterschiedliche Wohngebäude, deren Ausprägung vom Bungalow bis zum fünfgeschossigen Mehrfamilienhaus reicht.

Mit der Aufgabe der Brauereien stellte sich erstmals nach dem zweiten Weltkrieg die Frage nach einer umfassenden Neuordnung dieses Bereiches. Am 13.07.1972 wurde daher die Aufstellung des Bebauungsplans O 13 – Mathildenhöhe Ost – beschlossen. Das Inkrafttreten dieses Bebauungsplans erfolgte bereits am 23. Januar 1974. Noch unter der Einwirkung des Großwohnungsbaus der späten 1960er Jahre und etwas zeitversetzt zu Projekten wie Neu-Kranichstein und Eberstadt Süd wurden sechs kreuzförmige Punkthäuser mit bis zu 12 Geschossen sowie eine ergänzende Randbebauung mit bis zu vier Geschossen geplant. In Ergänzung dazu wurden auf dem städtischen Grundstück am Olbrichweg die Voraussetzungen für ein Hotel als siebengeschossiges Terrassenhaus geschaffen.

Noch während der Umsetzungsphase wurde bereits eine geänderte Planung verfolgt. Hierzu wurde ein erneuter Aufstellungsbeschluss gefasst (O 13.1), der Plan allerdings nicht zur

Satzung beschlossen. In dieser Planung wurde die Höhenentwicklung der Bebauung in Frage gestellt.

Die städtische Fläche am Olbrichweg blieb bis heute unbebaut, der Hotelbau wurde nie realisiert. Schon 1983 wurde ein Wettbewerb für das Gelände durchgeführt, der als Ideenwettbewerb für eine beispielgebende Wohnbebauung ausgelobt wurde. Auch wenn drei zweite Preise für unterschiedliche städtebauliche Konzepte vergeben wurden, fand eine Umsetzung der Planungen abermals nicht statt.



*Auszug aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan O 13 – Mathildenhöhe Ost –
Festsetzungen für Großwohnungsbau bis zu 12 Geschossen*

In einem Werkstatt-Verfahren („Forum Mathildenhöhe“) wurde im Jahre 2006 bei einer Zusammenkunft von Fachleuten aus ganz Deutschland mit den städtischen Mitarbeitern sowie den betroffenen Institutionen der Mathildenhöhe deutlich, dass bei einer Entscheidung für die Neubebauung ein Spielraum für kulturelle Entwicklungen verbleiben muss, welche die Mathildenhöhe über Jahrzehnte geprägt haben. Vorschnelle Entscheidungen für monofunktionale Nutzungen sollen vermieden werden.

Neue Impulse gab es durch den Architektur-Sommer 2014, in welchem durch eine temporäre Bebauung das freie Grundstück auf dem Osthang bespielt wurde und in der Folge eine Reihe von Veranstaltungen rund um die Fragen einer Neuausrichtung der Mathildenhöhe stattfanden.

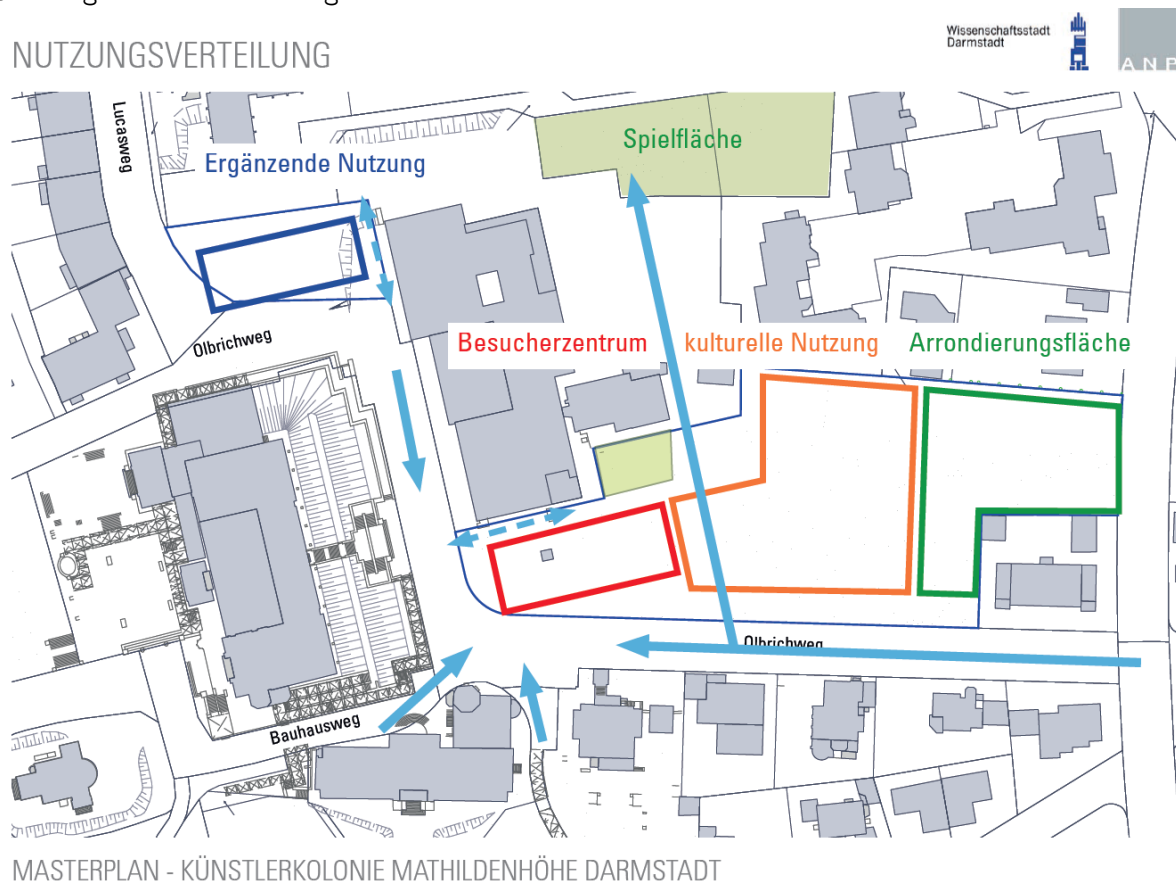
Im Rahmen einer Informationsveranstaltung zur weiteren Entwicklung der Mathildenhöhe wurde die Öffentlichkeit im November 2015 darüber informiert, dass die kulturelle Nutzung

aller noch verfügbaren Flächen das politische Ziel der zukünftigen Entwicklung der Mathildenhöhe sein soll. Damit wurde ein Leitbild festgelegt, welches der historischen Entwicklung der Mathildenhöhe Rechnung trägt und inhaltliche Grundlage der künftigen politischen Beschlüsse zur Weiterentwicklung der Mathildenhöhe sein wird.

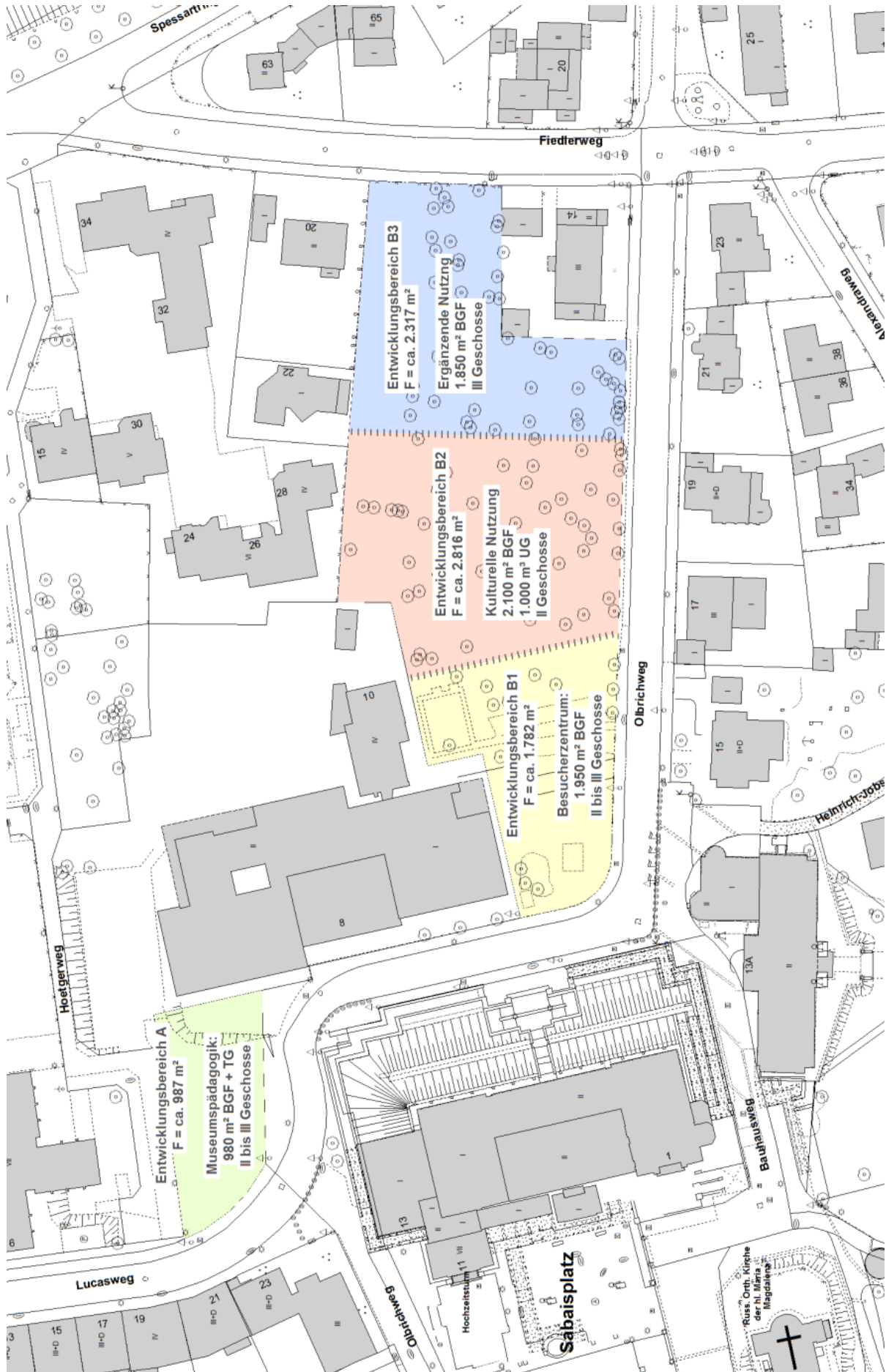
Nominierungsgebiet Welterbe Künstlerkolonie Mathildenhöhe

Die Entscheidung, das Gebiet der ehemaligen Ausstellungsflächen für die Künstlerkolonie Mathildenhöhe von 1901 bis 1914 für eine Eintragung in die Liste der Weltkulturerbes zu nominieren macht es notwendig, ein Gesamtkonzept für die Weiterentwicklung der Mathildenhöhe zu entwickeln. Das kulturelle Leitbild für die Mathildenhöhe stellt die Grundlage für die bauliche Weiterentwicklung dar. Durch den Masterplan Mathildenhöhe, der im Rahmen des Managementplans für das Nominierungsgebiet durch die Architektur- und Planungsgesellschaft mbH in Kassel (ANP) erstellt wurde, ist durch verschiedene Bebauungsszenarien die bauliche Entwicklung geprüft worden. Die Ergebnisse wurden am 29.03.2017 der Öffentlichkeit vorgestellt.

Im Masterplan werden die Grundstücke und die möglichen Nutzflächen für die zukünftigen Nutzungen dargestellt. Der Masterplan umfasst als zentralen Baustein das Besucherzentrum sowie ergänzende kulturelle Einrichtungen, die baulich auf den städtischen Flächen am Osthang und am Nordhang entwickelt werden können.



Flächenaufteilung für die kulturellen Nutzungen – Auszug aus dem Masterplan (ANP, 2017)



Masterplan Mathildenhöhe – Vorschlag Nutzflächen (Grafik: Stadtplanungsamt/Vermessungsamt)

Das Besucherzentrum umfasst die wichtigen Funktionen der Besucherinformation, einer Ausstellung zur Einführung in das Thema, eine gastronomische Einrichtung sowie weitere Service-Einrichtungen. Bei den Flächen für kulturelle Nutzungen sowie der Arrondierungsfläche liegt der Schwerpunkt der Nutzung auf Ausstellungsflächen und Mehrzweckräumen für die städtische Kunstsammlung, das Institut für neue Technische Form (INTEF) und den Deutschen Werkbund sowie Räumen für die entsprechende Infrastruktur und Betriebseinrichtungen. Die separate Fläche am Nordhang soll langfristig vorwiegend für museumspädagogische Zwecke genutzt werden.

Der Masterplan gibt auch die Rahmenbedingungen vor, die in die Auslobung für den Wettbewerb für das Besucherzentrum und die Neuordnung des Osthanges einfließen. Die Ergebnisse des Wettbewerbes werden zur Grundlage für den Bebauungsplan O 32, damit die rechtlichen Voraussetzungen für den Bau der kulturellen Einrichtungen geschaffen werden können.

Im Rahmen der Bundesförderung für „Nationale Projekte des Städtebaus“ wurde für das „Premiumprojekt Entwicklung Mathildenhöhe“ die besondere Relevanz der kulturellen Entwicklung auf dem Osthang bestätigt.

Sensible Integration in das Stadtbild

Es ist das Ziel, den von unterschiedlichen Entwicklungen insbesondere der Nachkriegszeit sehr heterogen geprägten Osthang der Mathildenhöhe weiter zu entwickeln und die städtebauliche Umgebung des Nominierungsgebietes (Pufferzone) sowie die Flächen für das Besucherzentrum und weitere kulturelle Einrichtungen durch Bauleitplanung zu sichern.

Mit Blick auf das Ensemble Mathildenhöhe (und damit auch auf die Kernzone des möglichen Welterbebereichs) ist auch die Fernwirkung des Ensembles sowie die Auswirkung der Bebauung auf die Stadtsilhouette zu berücksichtigen.



Silhouette der Mathildenhöhe von Westen gesehen

Der Hochzeitsturm ist als Landmarke und weithin sichtbares Zeugnis einer hervorragenden Bauepoche aus dem Anfang des 20. Jahrhunderts herauszustellen. Bereits die vorhandene Bebauung stellt aus bestimmten Blickrichtungen eine empfindliche Störung dieser einmaligen Wirkung dar. Deshalb ist insbesondere in der direkten Umgebung darauf zu achten, dass keine weitere Häufung von unterschiedlichen Hochbauten den vorhandenen Umriss der Stadtkrone stören kann.

Auch ist der Anschluss der Bebauung an sehr unterschiedlich geprägte Bereiche bei den Übergängen zu anderen Siedlungsteilen besonders zu beachten. Das z. T. direkte Gegenüber zur Bebauung der Künstlerhäuser muss in Bezug auf die Vermeidung von Brüchen im Stadtgefüge beachtet werden. Besondere Bedeutung hat die städtische Brachfläche am Olbrichweg, für die nicht nur ein neues Bauungskonzept sondern auch ein dem Ort angemessenes Nutzungskonzept gefunden werden muss. Die bisher als Hotel festgesetzte Nutzung wird nicht weiterverfolgt. Vielmehr soll eine neue Bestimmung mit dem Schwerpunkt für kulturelle Nutzungen verbindlich gemacht werden.

Ziel des Bauungsplans

Das Ziel der Bauleitplanung ist es, Fehlentwicklungen in Bezug auf die Künstlerkolonie und ihre Einbettung in die umgebende Stadtlandschaft zu vermeiden.

Ziel soll aber auch sein, den Osthang zu einer weiteren Hauptseite der Mathildenhöhe aufzuwerten, nicht zuletzt, da auch der Zugang vom Ostbahnhof her an Bedeutung gewinnen wird. Die „Vierte Seite“ der Mathildenhöhe soll aus ihrer z. T. isolierten Rolle herausgeholt und als ebenbürtiger Stadtraum zu den anderen Seiten weiterentwickelt werden.

Hinweis:

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

Der Dezernent I:

Die Dezernentin III:

Jochen Partsch
Oberbürgermeister

Dr. Barbara Boczek
Stadträtin

Darmstadt, den 09.04.2018

61.3 cb Nst. 2930
61.2 zim Nst. 2603