

Magistratsvorlage

Wissenschaftsstadt
Darmstadt



Eingang Magistrats- geschäftsstelle: 22.08.2018	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. 2018/0255 Magistratsbeschluss-Nr.
Produkt-Nr.: 511020 Kostenstelle: 061-010-1000 Kostenträger: 5110-21 Investitionsnummer: Sachkonto:		

Betreff: Bebauungsplan O 32 – Mathildenhöhe Ost - (Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung)

Vorlage vom: 17.08.2018

Beschlussvorschlag:

1. Den allgemeinen Zielen und Zwecken der Planung (**Faltblatt, Anlage 1**) und dem Maßnahmenplan (**Anlage 2**), zum Bebauungsplan O 32 – Mathildenhöhe Ost – 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 (**Anlagen 1 und 2 werden zu den Sitzungen aufgehängt/ausgelegt**).
2. Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erfolgt durch öffentliche Auslegung der unter Punkt 1 genannten Planungsunterlagen und der Pläne zur städtebaulichen Bestandsanalyse (**Anlagen 3 bis 7, werden ebenfalls 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.

Anlagen:

- Anlage 1 Faltblatt
- Anlage 2 Maßnahmenplan
- Anlage 3 Nutzung
- Anlage 4 Ausnutzung
- Anlage 5 Gebäudetypen
- Anlage 6 Luftbild
- Anlage 7 Baum- und Biotopkartierung

(Anlagen 1 bis 7 sind der Magistratsvorlage auf DIN A 4 verkleinert beigelegt und werden zu den Sitzungen in Originalgröße aufgehängt/ausgelegt)

Datenschutzrelevante Anlage: ☐

Folgekosten:	☐ Ja ☒ Nein <u>Hinweis:</u> <i>Durch diesen Bebauungsplan 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.</i>
---------------------	---

Beschluss des Magistrats vom

Begründung zur Magistratsvorlage 2018/0255 vom 17.08.2018:

Anlass und Ziel der Planung

Für den Kernbereich der Mathildenhöhe mit seinen bedeutenden Denkmälern wird derzeit die Bewerbung für eine Nominierung als Welterbestätte fertiggestellt. Alle Bereiche, welche innerhalb der Pufferzone zum Nominierungsgebiet liegen, sollen durch Bebauungspläne gesichert und in ihrer Entwicklung gesteuert werden.

Für die städtische Freifläche am Osthang wurde im Rahmen des Masterplans Mathildenhöhe ein kulturelles Entwicklungskonzept erarbeitet, welche die Grundlage für die weiteren baulichen Vorhaben darstellt. Zentrales Vorhaben für den Beginn dieser Neuausrichtung ist ein Besucherzentrum am westlichen Ende des städtischen Grundstücks, welches eine wichtige Funktion auch mit Blick auf die UNESCO-Anforderungen erfüllt.

Für das Besucherzentrum wird derzeit ein Wettbewerb durchgeführt, welcher einen Entwurf für das Besucherzentrum sowie die weitere städtebauliche Entwicklung des Umfeldes beinhaltet. Die Vorgaben für die Wettbewerbsauslobung entsprechen den Vorgaben, welche in die frühzeitige Bürgerbeteiligung eingeflossen sind.

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. Der Bebauungsplan stellt eine wesentliche Voraussetzung zur Realisierung des Besucherzentrums im Rahmen der kulturellen Konzeption für die Mathildenhöhe dar.

Zusammen mit den Fragestellungen zum Welterbeantrag werden auch die städtebaulichen und inhaltlichen Zielsetzungen für den Osthang und seine Einbindung in die direkte Umgebung weiter entwickelt und neu ausgerichtet.

Bisherige Entwicklung der Mathildenhöhe im Bereich des Osthangs

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.

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.

Die städtische Fläche am Olbrichweg blieb bis heute unbebaut, der Hotelbau wurde ebenso wenig realisiert wie spätere Vorhaben, wie sie beispielsweise in dem Ideenwettbewerb aus dem Jahr 1983 vorgeschlagen wurden.

Seit dem Werkstatt-Verfahren („Forum Mathildenhöhe“) aus dem Jahre 2006 wurde die kulturelle Entwicklung der Mathildenhöhe in den Vordergrund gestellt, welche sie auch über Jahrzehnte geprägt hat. Seit dem Architektur-Sommer 2014 mit seinen temporären Bebauungen wird das freie Grundstück auf dem Osthang wieder bespielt und für eine Reihe von kulturellen Veranstaltungen genutzt.

Zukünftige Entwicklung der Mathildenhöhe im Bereich des Osthangs

Das kulturelle Leitbild für die Mathildenhöhe stellt die Grundlage für die bauliche Weiterentwicklung im Masterplan Mathildenhöhe dar, der im Rahmen des Managementplans für das Nominierungsgebiet der Künstlerkolonie Mathildenhöhe von der Architektur- und Planungsgesellschaft mbH in Kassel (ANP) entwickelt wurde.

Durch verschiedene Bebauungsszenarien wurde geprüft, welche möglichen Nutzflächen für die Freiflächen am Osthang realisierbar sind. Dabei wurden die Flächen für das Besucherzentrum ermittelt sowie Flächen für ergänzende kulturelle Einrichtungen berücksichtigt.

Teil der ergänzenden kulturellen Einrichtungen sind Ausstellungsflächen und Mehrzweckräume für die städtische Kunstsammlung, Räume für das Institut für neue Technische Form (INTEF), den Deutschen Werkbund sowie für die entsprechende Infrastruktur und Betriebseinrichtungen. Dies bezieht auch die Entwicklung der kleinen Freifläche am Nordhang östlich des Lucaswegs mit ein.

Ziel des Bebauungsplans: Sensible Integration in das Stadtbild

Der von verschiedensten Entwicklungen insbesondere der Nachkriegszeit sehr heterogen geprägte Osthang der Mathildenhöhe soll weiter entwickelt und in die städtebauliche Umgebung (Pufferzone) des Nominierungsgebietes integriert werden. Dabei sind die Fernwirkung des Ensembles sowie die Auswirkung der Bebauung auf die Stadtsilhouette zu berücksichtigen.

Bereits die vorhandene Bebauung stellt aus bestimmten Blickrichtungen eine empfindliche Störung dieser prägenden Stadtsilhouette dar. Deshalb ist insbesondere in der direkten Nähe des Nominierungsgebietes darauf zu achten, keine Hochbauten entstehen zu lassen welche den vorhandenen Umriss der Stadtkrone stören könnten.

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.

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.

Zu 1.:

Das Bebauungsplanverfahren wurde am 17.05.2018 durch einen Aufstellungsbeschluss der Stadtverordnetenversammlung eingeleitet und die Planungsziele durch eine Veränderungssperre gesichert (MV-Nr. 218/0110).

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 32 (**Anlage 2**) sowie fünf großformatigen Plänen zur städtebaulichen Bestandsanalyse (**Anlage 3 bis 7**)

Das Faltblatt (**Anlage 1**) und die großformatigen, farbigen Pläne (**Anlagen 2 bis 7**), die der Magistratsvorlage **auf DIN A 4 verkleinert** beiliegen, können auch in PARLIS maßstabsfrei eingesehen werden und werden zusätzlich zu den Sitzungen in Originalgröße (DIN A 3) 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 Anlagen 1 bis 7 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 das Faltblatt (**Anlage 1**) 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.

Die Dezernentin III:

Dr. Barbara Boczek
Stadträtin

Darmstadt, den 17.08.2018

61.3 cb	Nst. 2930
61.2 zim	Nst. 2603