



Stadtplanungsamt Darmstadt

21. Februar 2024

Umweltnetzwerktreffen

Wissenschaftsstadt
Darmstadt



Stadtplanungsamt

1. Rechtsverbindliche Planungen und Verfahren
2. Beratung von Bürgerinnen und Bürgern
3. Integrierte Stadtentwicklung: Masterplan DA 2030+ / Innenstadtentwicklung
4. Besonderes Städtebaurecht
5. Städtebauliche Gestaltung
6. Denkmalschutz
7. Klima- und Umweltbelange

Was ist Stadtplanung?

Die Stadtplanung ist eine querschnittsorientierte Disziplin zur Ordnung, Lenkung und Entwicklung der städtischen aber auch ländlichen Räume.

Sie ist die gedankliche Vorwegnahme zukünftigen Handelns, Teil politischer Entscheidungsprozesse, da sie verfassungsrechtlich auf der kommunalen Planungshoheit – die durch Artikel 28 Grundgesetz garantiert wird – basiert.

*Elke Pahl-Weber, Frank Schwartze
ARL – Akademie für Raumforschung und
Landesplanung (Hrsg.):
Handwörterbuch der Stadt- und
Raumentwicklung
Hannover 2018*

BauGB §1 (5) Die Bauleitpläne sollen eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung unter Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung gewährleisten.



- Hohes gesellschaftliches Konfliktniveau
- Unterschiedliche Nutzungsansprüche



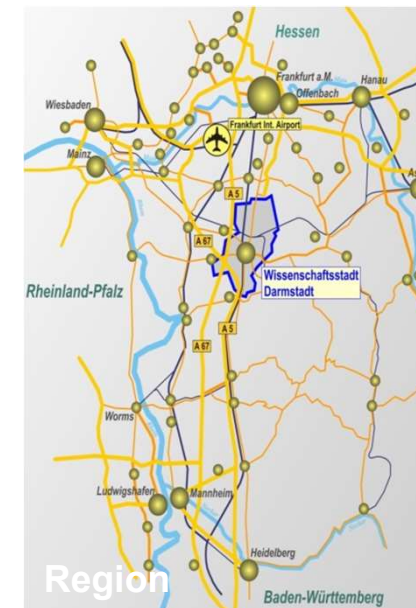
Klimaschutzplan 2035 der Wissenschaftsstadt Darmstadt

Themen der Stadtplanung

Wissenschaftsstadt Darmstadt

www.darmstadt.de

Themenfelder



Aufgaben der Stadtplanung

Wissenschaftsstadt Darmstadt

www.darmstadt.de

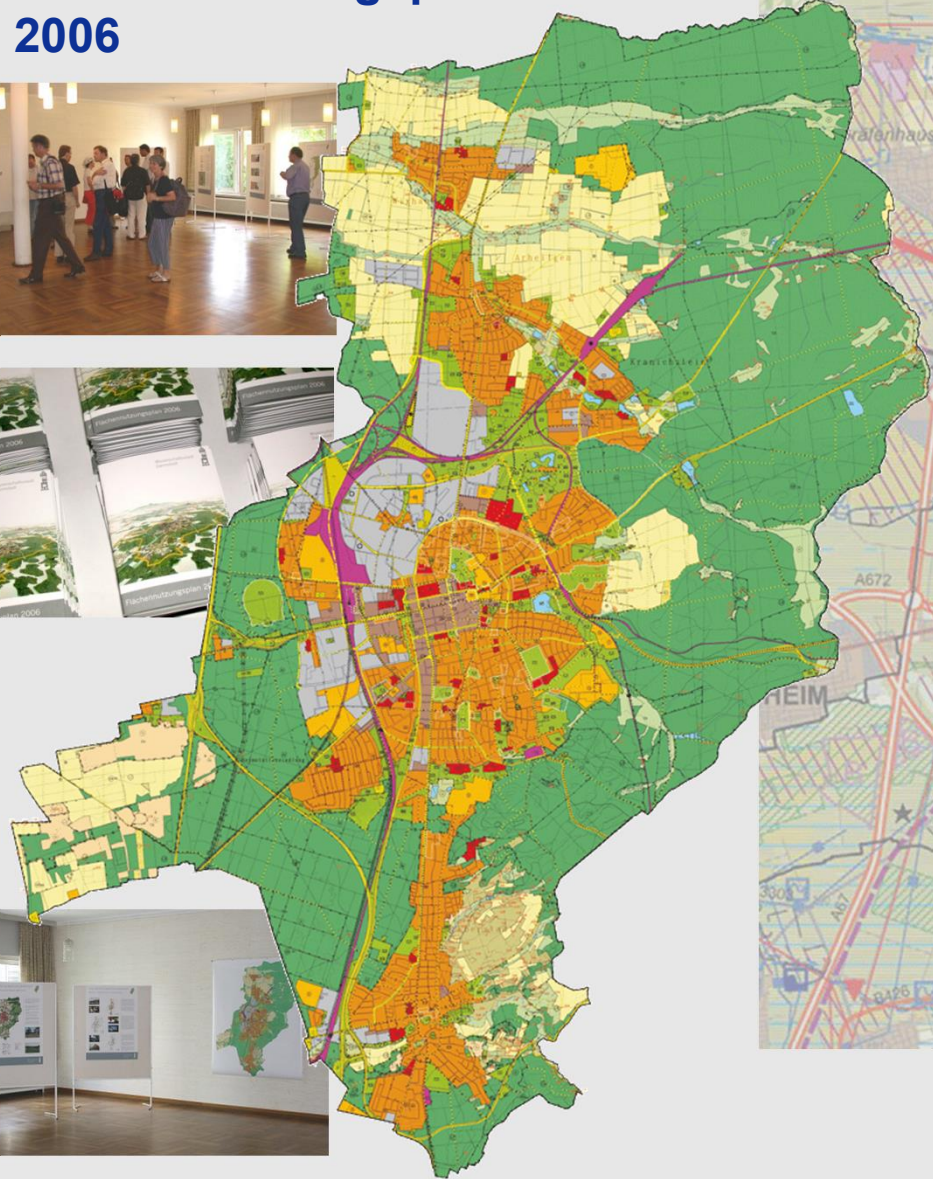
1. Rechtsverbindliche Planungen und Verfahren
2. Beratung von Bürgerinnen und Bürgern
3. Integrierte Stadtentwicklung: Masterplan DA 2030+ / Innenstadtentwicklung
4. Besonderes Städtebaurecht
5. Städtebauliche Gestaltung
6. Denkmalschutz
7. Klima- und Umweltbelange

Planungsebenen und -hierarchien

Wissenschaftsstadt Darmstadt

www.darmstadt.de

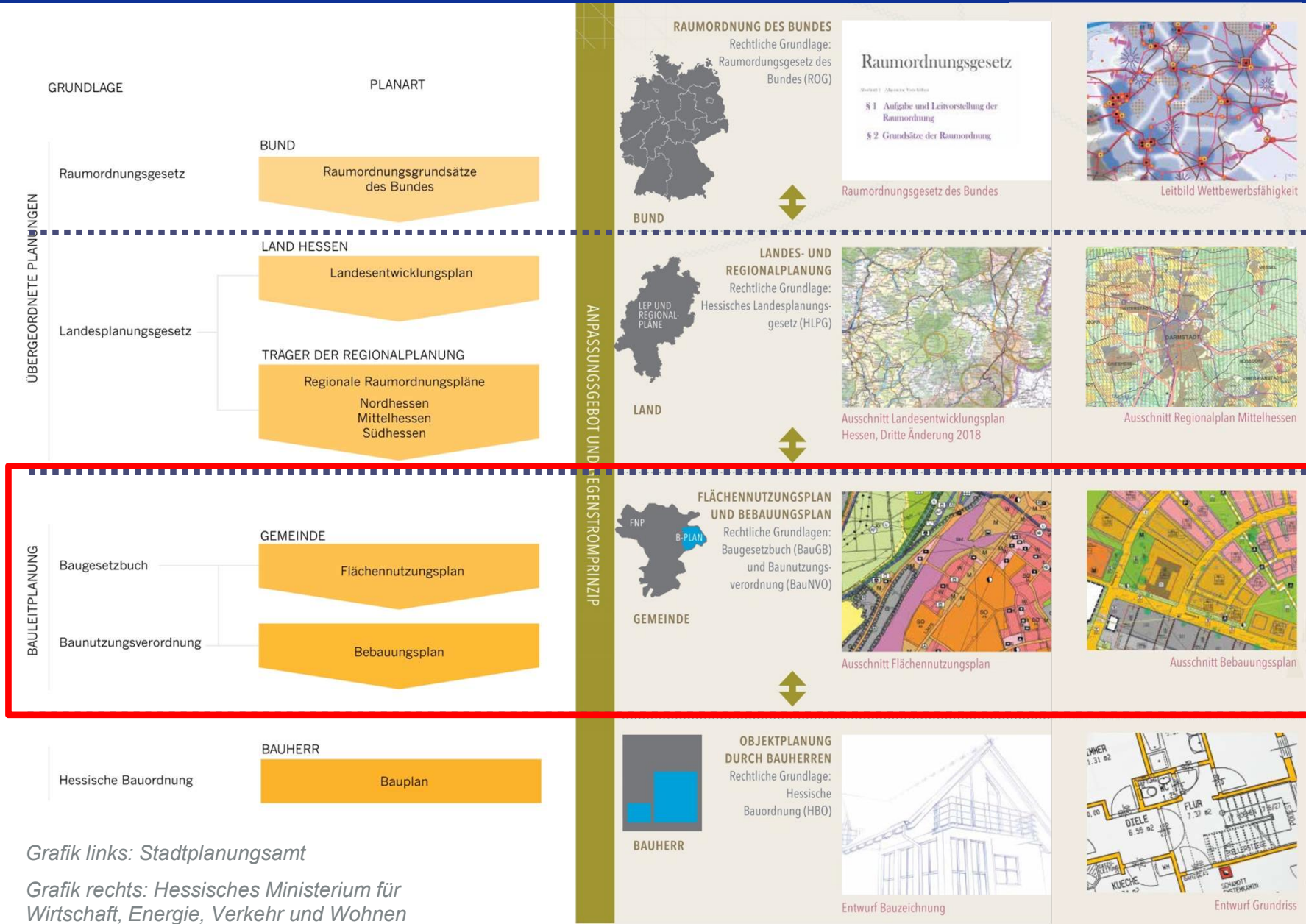
Flächennutzungsplan 2006



Regionalplan Süd Hessen 2010 mit Siedlungsbeschränkungsgebiet

Planungsebenen und -hierarchien

Wissenschaftsstadt Darmstadt



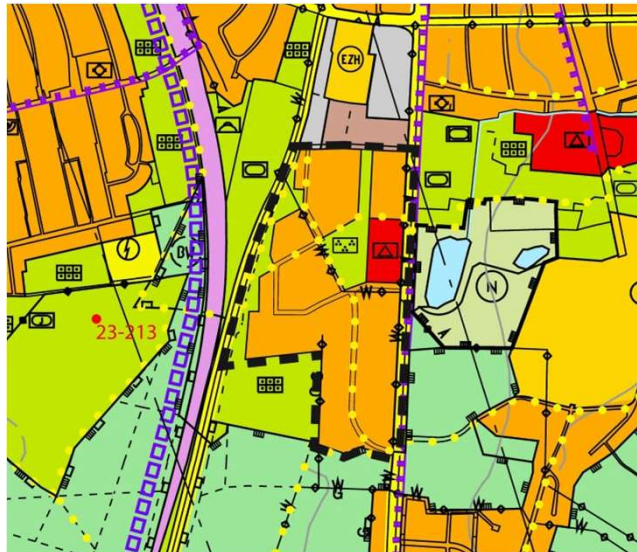
Grafik links: Stadtplanungsamt

Grafik rechts: Hessisches Ministerium für Wirtschaft, Energie, Verkehr und Wohnen

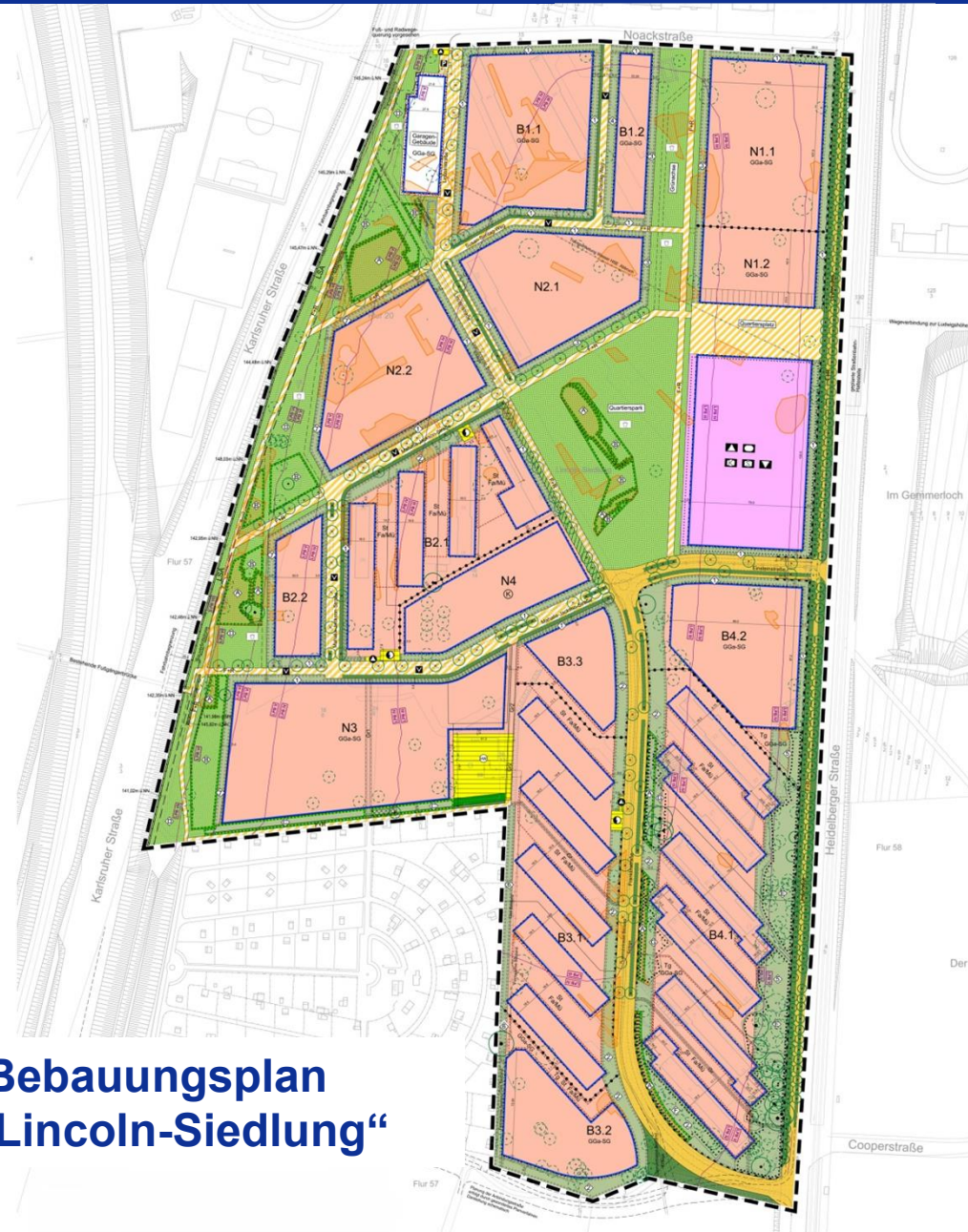
Planungsebenen und -hierarchien

Wissenschaftsstadt Darmstadt

Flächennutzungsplan



Bebauungsplan „Lincoln-Siedlung“





Entwicklungskonzept

zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit

Qualitätssicherung durch Wettbewerbe /
konkurrierende Verfahren für Neubaufelder

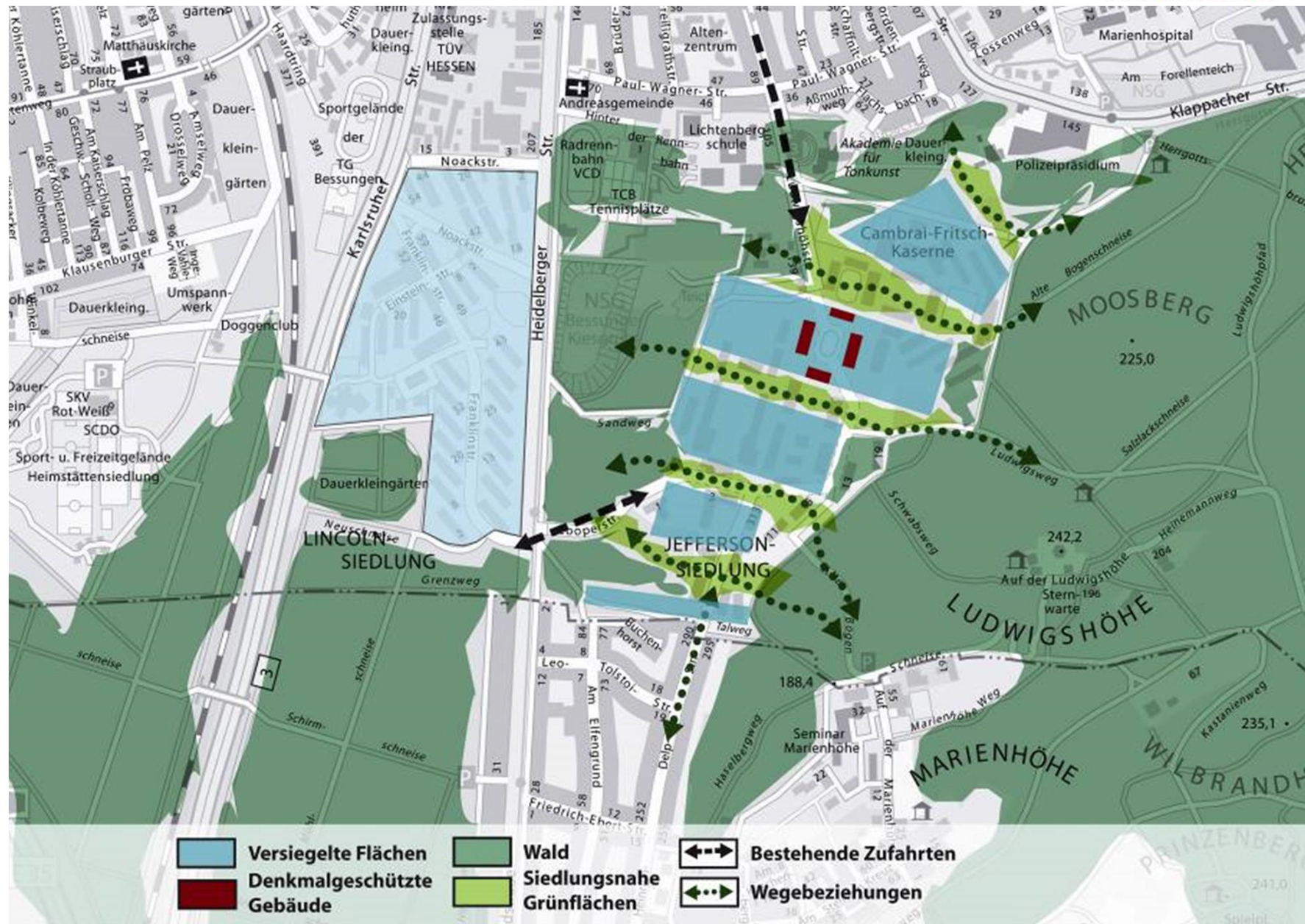
Konzept Bebauung (Stand: 2017)

Nachverdichtung:	Planung 15	Planung 17
Wohneinheiten	1.600	ca. 2.000
GF Wohnen	160.000 m ²	200.000 m ²
GFZ	0,8 - 1,2	0,9 - 1,4

Städtebauliche Planungen Ludwigshöhviertel

Wissenschaftsstadt Darmstadt

www.darmstadt.de



Städtebauliche Planungen Ludwigshöhviertel

Wissenschaftsstadt Darmstadt

www.darmstadt.de



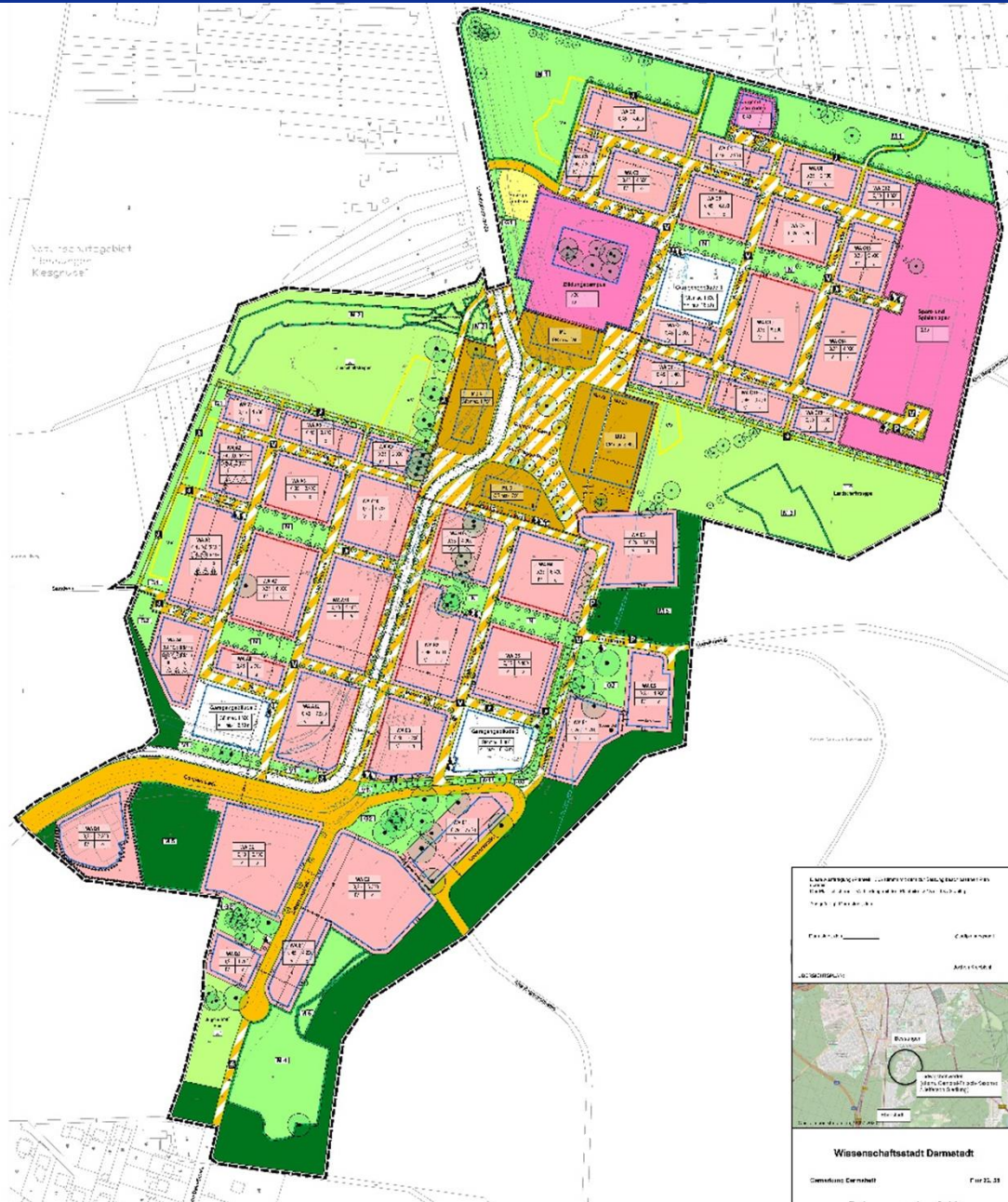
Ludwigshöhviertel

Wettbewerb 2017; 1. Preis AS+P, Frankfurt
2018 Überarbeitung zum Strukturkonzept
Ende 2018 Start Bebauungsplanverfahren
2019 Eigentumsübergang an BVD NL
Ende 2019 Beginn der Abrissarbeiten
Anfang 2022 Beginn Erschließungsmaßnahme
Anfang 2023 Spatenstich 1. Bauvorhaben



Ludwigshöhviertel

Wissenschaftsstadt Darmstadt
www.darmstadt.de



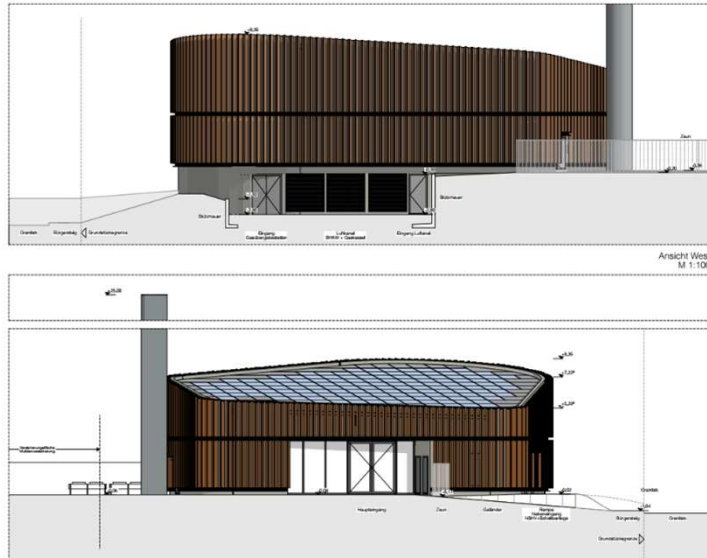
Ludwigshöhviertel

B-Plan S 26

Satzungsbeschluss 12/2023

Ludwigshöhviertel

Wissenschaftsstadt Darmstadt
www.darmstadt.de



Energiezentrale (im Bau)

Aus Bauantrag Entega AG



Foto: BVD New Living



Landschaftstreppe
(Baubeginn Ost 2024)

Ludwigshöhviertel

Wissenschaftsstadt Darmstadt
www.darmstadt.de



Foto: Stadtplanungsamt

Baufeld C 10 Baubeginn Anfang 2023



Foto: BVD New Living



Wettbewerb; B&O

Baufeld C 2 - 5 Baubeginn Mitte 2023



Foto: BVD New Living

Laufende Bebauungsplanverfahren

Wissenschaftsstadt Darmstadt

www.darmstadt.de

Stand Februar 2024

N 84 - Gräfenhäuser Str. 71 -

W 51.1 - ehem. Bahngelände
nördlich der Starkenburg-
Kaserne -

M 34 - Marienplatz -

W 67 - Ehem.
Airfield Griesheim -

W 66 - Pfungstädter
Weg / Brandschneise -

W 46 - Kelley-Barracks /
Nathan-Hale-Depot -

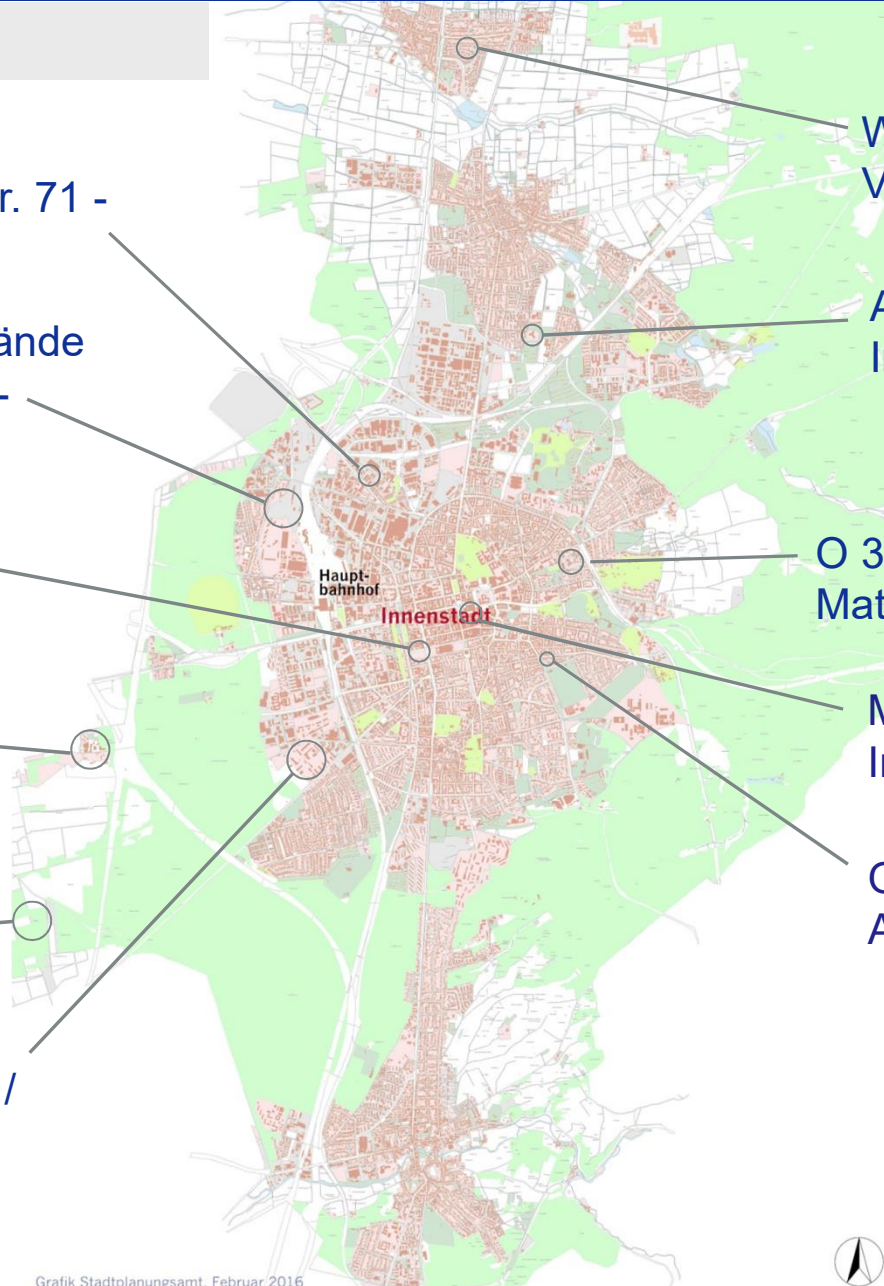
Wx 15 – Brucknerstraße /
Verdistraße (in Vorbereitung) -

A 45 - Seniorenwohnen
Im Fiedlersee -

O 32.1 - Informationszentrum
Mathildenhöhe -

M 35 - Carree
Innenstadt -

O 36 – Heinrichstraße /
Am Alten Friedhof -



Aufgaben der Stadtplanung

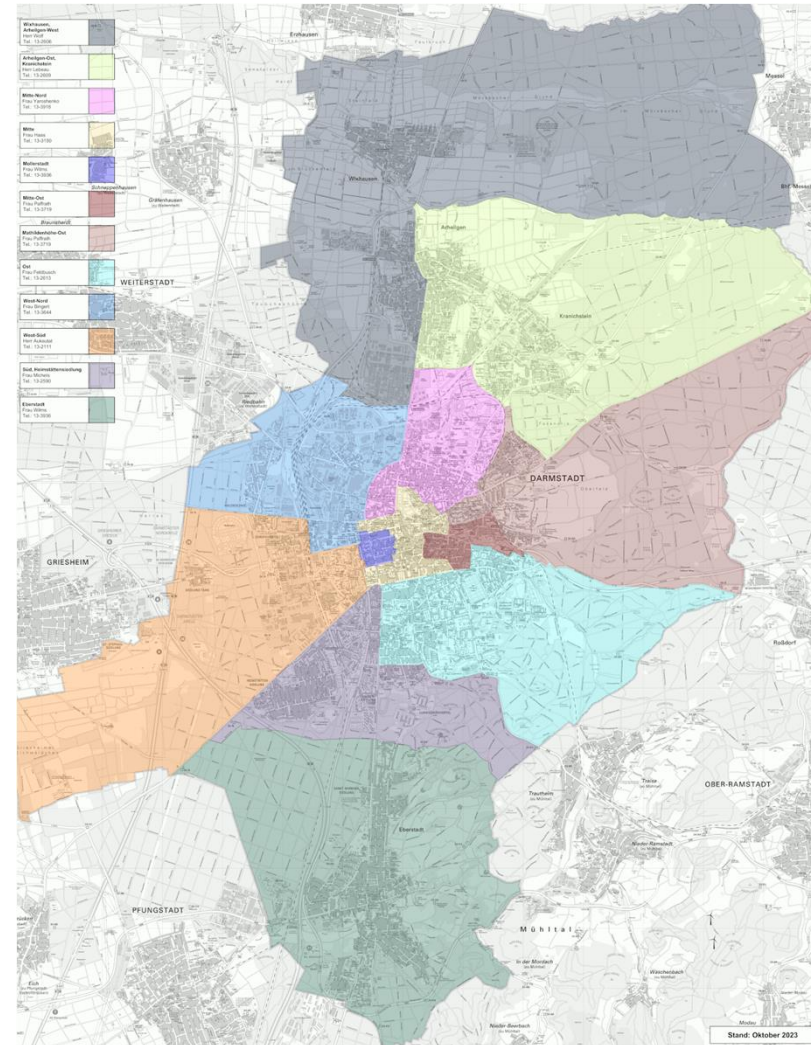
Wissenschaftsstadt Darmstadt

www.darmstadt.de

1. Rechtsverbindliche Planungen und Verfahren
2. Beratung von Bürgerinnen und Bürgern
3. Integrierte Stadtentwicklung: Masterplan DA 2030+ / Innenstadtentwicklung
4. Besonderes Städtebaurecht
5. Städtebauliche Gestaltung
6. Denkmalschutz
7. Klima- und Umweltbelange

Beratung von Bürgerinnen und Bürgern, Eigentümerinnen und Eigentümern, Nachbarinnen und Nachbarn

- **Beratung von Bauinteressierten / Betroffenen** im persönlichen Gespräch.
- Bereits kurz nach dem Entschluss zu einem Bauvorhaben lohnt sich ein Besuch im Stadtplanungsamt.
- Die für den jeweiligen Bezirk zuständigen Fachleute können schon zu Beginn der Planung wertvolle Hinweise geben, deren Beachtung das spätere Genehmigungsverfahren beschleunigen können.



Karte Planungsbezirke und Ansprechpersonen im
Stadtplanungsamt,
aktuell unter www.darmstadt.de/stadtplanung
(Grafik Stadtplanungsamt)

Aufgaben der Stadtplanung

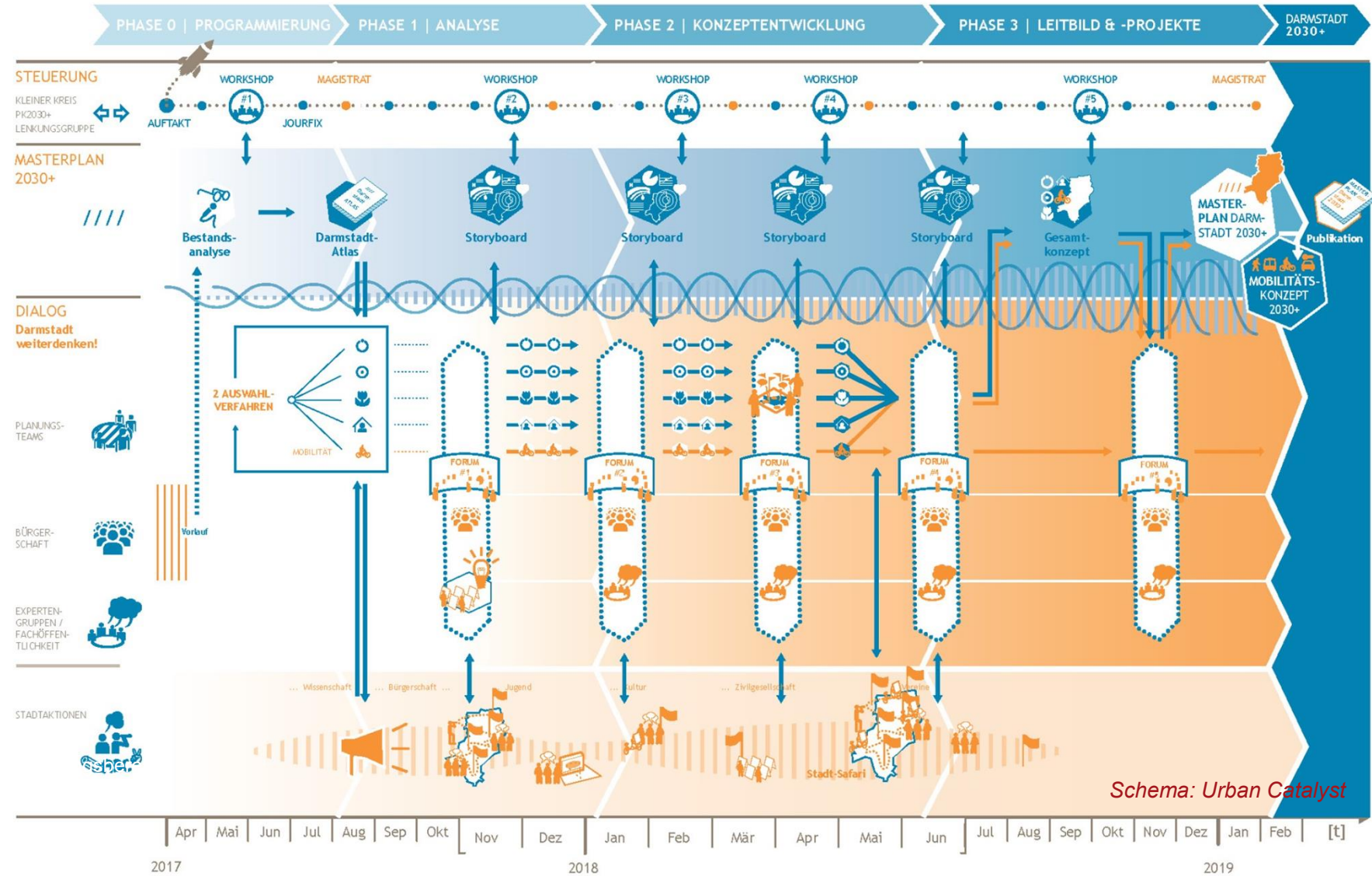
Wissenschaftsstadt Darmstadt

www.darmstadt.de

1. Rechtsverbindliche Planungen und Verfahren
2. Beratung von Bürgerinnen und Bürgern
3. Integrierte Stadtentwicklung: Masterplan DA 2030+ / Innenstadtentwicklung
4. Besonderes Städtebaurecht
5. Städtebauliche Gestaltung
6. Denkmalschutz
7. Klima- und Umweltbelange

Masterplan DA 2030+ – Prozess

Prozessstruktur

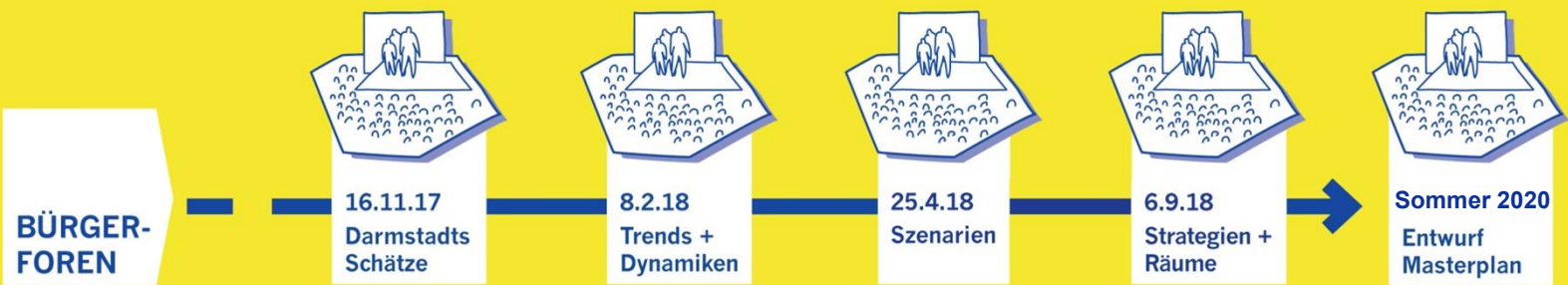


Masterplan DA 2030+ – Prozess

Prozessstruktur



2016 2017 2018 2020



Herausforderungen der Zukunft

- ✓ **Bevölkerungswachstum**
- ✓ **Klimaschutz und nachhaltiger Umgang mit Ressourcen**
- ✓ **Verkehrswende und Mobilitätskultur**
- ✓ **Transformation der Arbeitswelt**
- ✓ **Digitalisierung**
- ✓ **Sozialer Zusammenhalt und Teilhabe**
- ✓ **Stadtimage und Baukultur**

Masterplan DA 2030+ – Prozess

Wissenschaftsstadt Darmstadt
www.darmstadt.de

Öffentlichkeitsbeteiligung von Beginn an!

PlannerSlam / Zukunftswerkstatt / Du bist dran! Dein Markt der Ideen.



Masterplan DA 2030+ – Prozess

Wissenschaftsstadt Darmstadt

www.darmstadt.de

Bürgerforen

Darmstadts Schätze



BÜRGERFORUM

16. November 2017, 18 Uhr

Justus-Liebig-Haus,
Große Bachgasse 2, 64283 Darmstadt

MACHT EURE STADT SICHTBAR!
Ideenaufruf zu „Darmstadts Schätzen“
ab 6. November: www.da-bei.darmstadt.de

Wissenschaftsstadt
Darmstadt



Was ist der Masterplan DA 2030+?



1. ist ein übergeordnetes „Regiebuch“ für die räumliche Stadtentwicklung
2. zeigt Herausforderungen und Konfliktpunkte auf
3. mit Zielformulierungen, Kernbotschaften, Strategien
4. hat empfehlenden Charakter / ist aber handlungsweisend für die Verwaltung
5. löst im 2. Schritt Prüfaufträge für Maßnahmen aus
6. hat verschiedene Ebenen der Umsetzung (kurz-, mittel-, langfristig)
7. ist Kommunikationsmittel und Diskussionsgrundlage für Stadtgesellschaft, Politik und Verwaltung

Aufgaben der Stadtplanung

Wissenschaftsstadt Darmstadt

www.darmstadt.de

1. Rechtsverbindliche Planungen und Verfahren
2. Beratung von Bürgerinnen und Bürgern
3. Integrierte Stadtentwicklung: Masterplan DA 2030+ / **Innenstadtentwicklung**
4. Besonderes Städtebaurecht
5. Städtebauliche Gestaltung
6. Denkmalschutz
7. Klima- und Umweltbelange

Entwicklung Innenstadtkonzept

Wissenschaftsstadt Darmstadt

www.darmstadt.de



Warum sollen Menschen auch noch morgen und übermorgen in die Darmstädter Innenstadt kommen?



Zukunftsfähige Innenstadt braucht Handel mit Leitfunktion plus Wohnen, Gastronomie, Kultur, Events, Markt für regionale Produkte

Förderprogramm
Zukunft Innenstadt - des
Hessischen
Ministeriums für
Wirtschaft, Energie,
Verkehr und Wohnen



Ort der Begegnung, Wohlfühlort, Ort der Teilhabe.

Entwicklung Innenstadtkonzept

Wissenschaftsstadt Darmstadt
www.darmstadt.de

Co-kreativer Prozess
gemeinsam mit
Bürgerschaft und
Fachleuten

Onlinebeteiligung,
Workshops,
Zukunftswerkstatt



#Wohnen #Einzelhandel #Bildung
#Versorgung #Digitalisierung
#öffentlicher Raum #Gemeinschaft
#Kultur #Stadtgrün #Arbeit #Mobilität
#Gastronomie #Teilhabe #Produktion
#Gemeinschaft #Produktion #Versorgung
#Einzelhandel #Gastronomie #Wohnen
#Versorgung #Mobilität
#Bildung #Stadtgrün #Arbeit
#Digitalisierung #Teilhabe #öffentlicher Raum
#Kultur

#Deine Ideen

DA **mittendrin.**
Entwicklungsprozess Innenstadt

Zukunftswerkstatt Innenstadt

Samstag, 17.9.2022, 10 – 16 Uhr

Im Foyer des neuen Bürger- und Ordnungsamts
im Luisencenter

ZUKUNFT
INNENSTADT

Wissenschaftsstadt
Darmstadt



Aufgaben der Stadtplanung

Wissenschaftsstadt Darmstadt

www.darmstadt.de

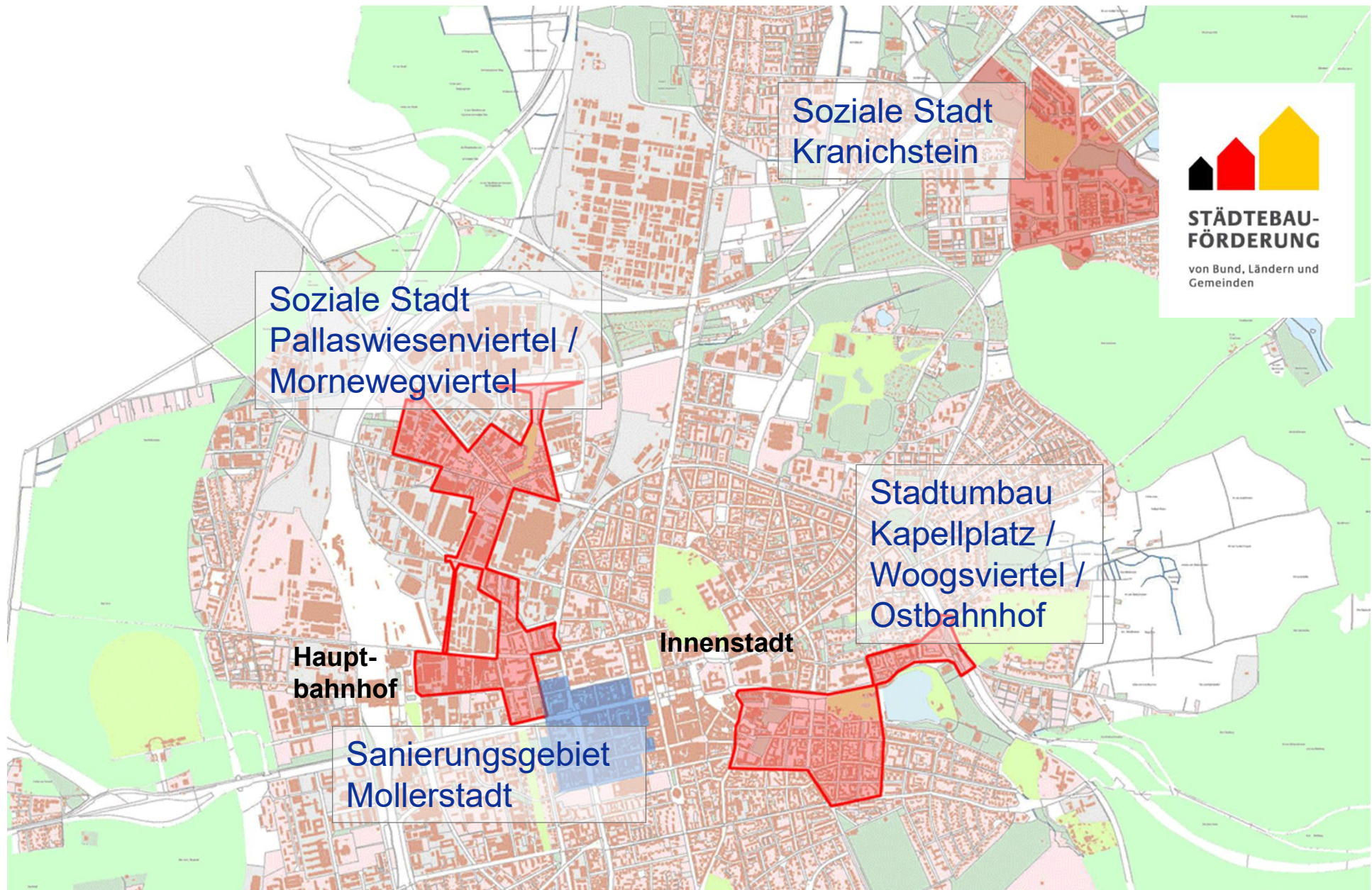
1. Rechtsverbindliche Planungen und Verfahren
2. Beratung von Bürgerinnen und Bürgern
3. Integrierte Stadtentwicklung: Masterplan DA 2030+ / Innenstadtentwicklung
4. **Besonderes Städtebaurecht**
5. Städtebauliche Gestaltung
6. Denkmalschutz
7. Klima- und Umweltbelange

Luftbild: Vermessungsamt

Besonderes Städtebaurecht

Wissenschaftsstadt Darmstadt

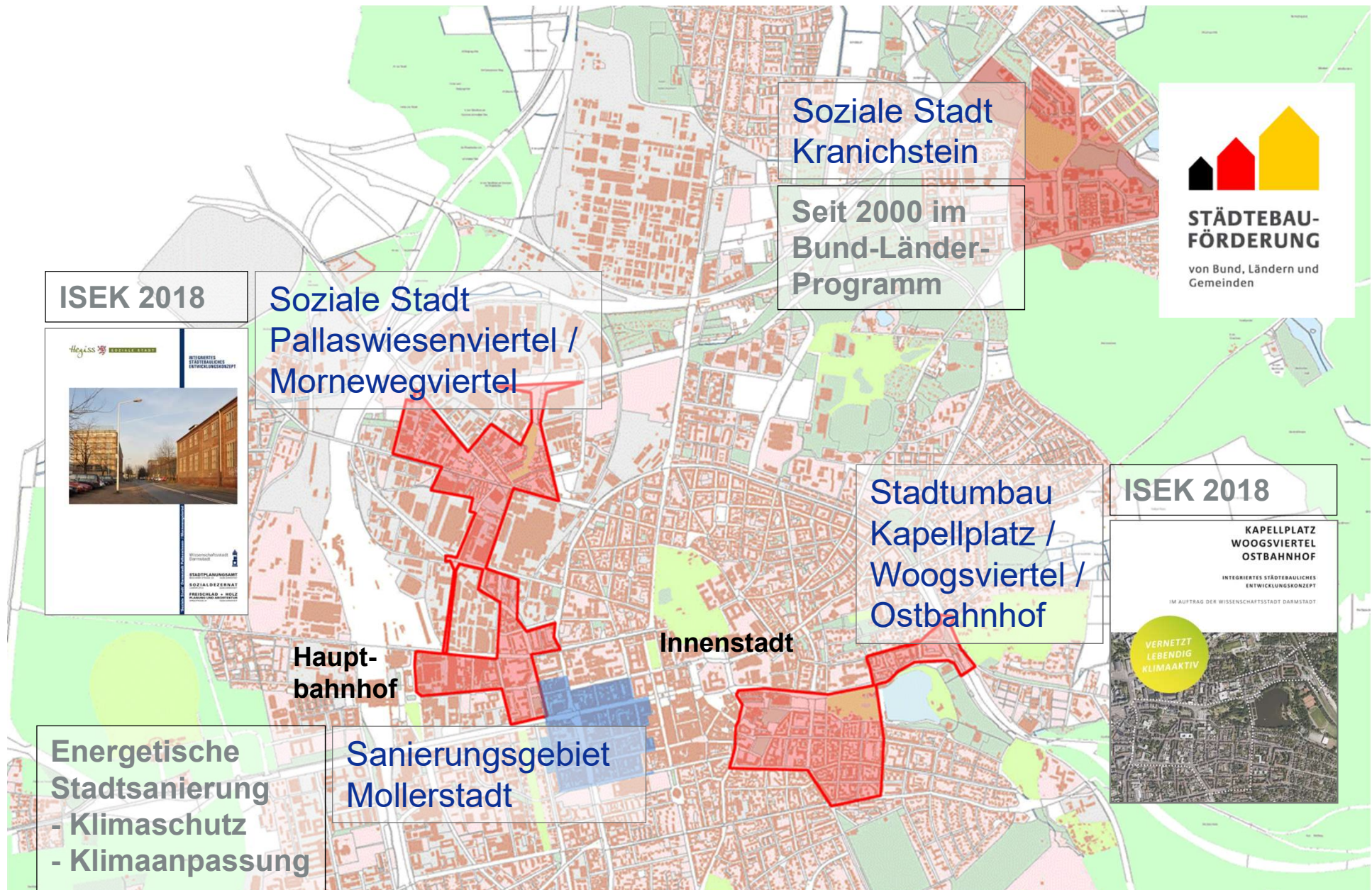
www.darmstadt.de



Besonderes Städtebaurecht

Wissenschaftsstadt Darmstadt

www.darmstadt.de



Soziale Stadt
Kranichstein

Seit 2000 im
Bund-Länder-
Programm



**STÄDTEBAU-
FÖRDERUNG**

von Bund, Ländern und
Gemeinden

ISEK 2018

Soziale Stadt
Pallaswiesenviertel /
Mornewegviertel

Hegiss



Wissenschaftsforum
Darmstadt
STÄDTEBAUPLANUNG
SOZIALPOLITIK
FREISCHLADUNG
PALLASWIESE
MORNEWEG

Stadtumbau
Kapellplatz /
Woogsviertel /
Ostbahnhof

ISEK 2018

KAPPELLPLATZ
WOOGSVIERTEL
OSTBAHNHOF

INTEGRIERTES STÄDTEBAULICHES
ENTWICKLUNGSKONZEPT

IM AUFTRAG DER WISSENSCHAFTSSTADT DARMSTADT

VERNETZT
LEBENDIG
KLIMA-AKTIV

Haupt-
bahnhof

Innenstadt

Energetische
Stadtsanierung
- Klimaschutz
- Klimaanpassung

Sanierungsgebiet
Mollerstadt

Aufgaben der Stadtplanung

Wissenschaftsstadt Darmstadt

www.darmstadt.de

1. Rechtsverbindliche Planungen und Verfahren
2. Beratung von Bürgerinnen und Bürgern
3. Integrierte Stadtentwicklung: Masterplan DA 2030+ / Innenstadtentwicklung
4. Besonderes Städtebaurecht
5. Städtebauliche Gestaltung
6. Denkmalschutz
7. Klima- und Umweltbelange

Luftbild: Vermessungsamt

Gestaltungsbeirat

Wissenschaftsstadt Darmstadt

www.darmstadt.de

Beschluss der Stadtverordnetenversammlung zur Einrichtung eines Gestaltungsbeirates im Dezember 2011



Stadtqualität und Stadtbildqualität

Wissenschaftsstadt Darmstadt
www.darmstadt.de



Marktplatz



Stadtkirchplatz

Aufgaben der Stadtplanung

Wissenschaftsstadt Darmstadt

www.darmstadt.de

1. Rechtsverbindliche Planungen und Verfahren
2. Beratung von Bürgerinnen und Bürgern
3. Integrierte Stadtentwicklung: Masterplan DA 2030+ / Innenstadtentwicklung
4. Besonderes Städtebaurecht
5. Städtebauliche Gestaltung
6. Denkmalschutz
7. Klima- und Umweltbelange

Luftbild: Vermessungsamt

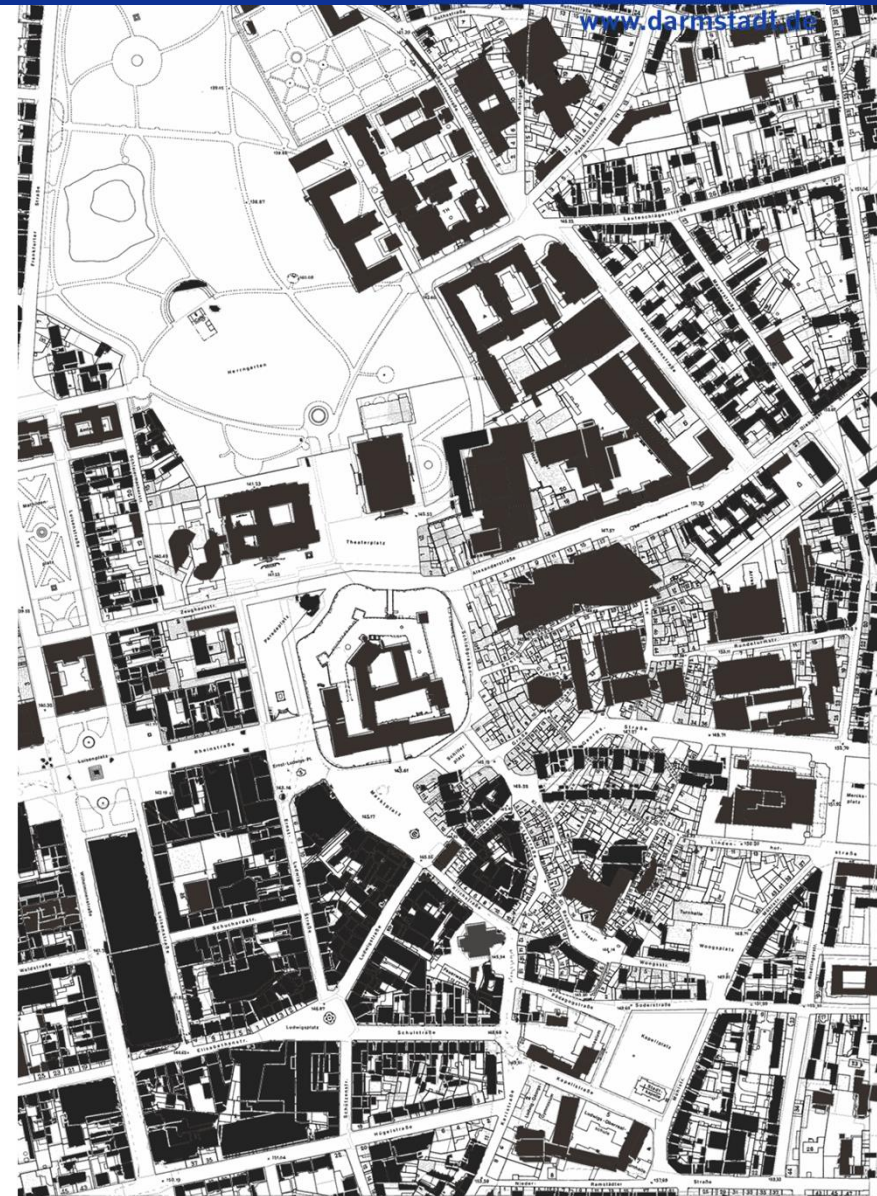
Umgang mit historischer Bausubstanz

§

„Es ist die Aufgabe (...) Kulturdenkmäler als Quellen und Zeugnisse menschlicher Geschichte und Entwicklung (...) zu schützen und zu erhalten.“

§ 1 (1) Hessisches Denkmalschutzgesetz

Abteilung 61.3
Denkmalschutz und Denkmalpflege



Stadtplan 1939 überlagert mit Schwarzplan 2014

Denkmäler ...

schützen

erhalten

bergen

Gefahren abwenden

Waldkolonie – Gesamtanlage Illigweg 1920 und 2018



Foto: Stadtarchiv

Foto: Denkmalarchiv

Kiosk Moltkestraße – Einzeldenkmal



Foto: Christine Krienke – Landesamt für Denkmalpflege Hessen

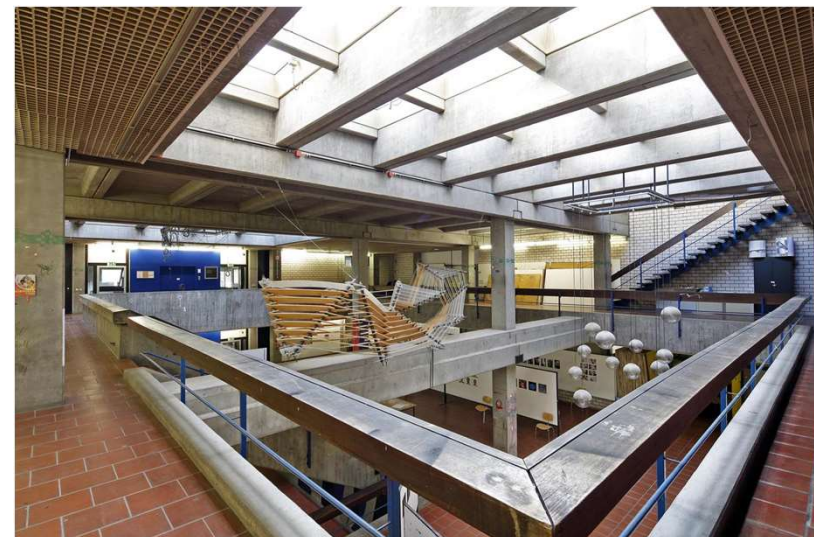


Foto: Nicolaus Heiss – Landesamt für Denkmalpflege Hessen

UNESCO Weltkulturerbe Mathildenhöhe



Foto: Nikolaus Heiss – Wissenschaftsstadt Darmstadt

Ein langer Weg zum Welterbe

2008

2014

2018

2021

Aktuelle Herausforderungen



Kleine Reihe
des Landesamtes
für Denkmalpflege
Hessen

02



Solaranlagen auf denkmalgeschützten Gebäuden

Handreichung zur Richtlinie für Denkmalbehörden

Landesamt für Denkmalpflege
Hessen

Quelle: Landesamt für Denkmalpflege Hessen

Aufgaben der Stadtplanung

Wissenschaftsstadt Darmstadt










www.darmstadt.de

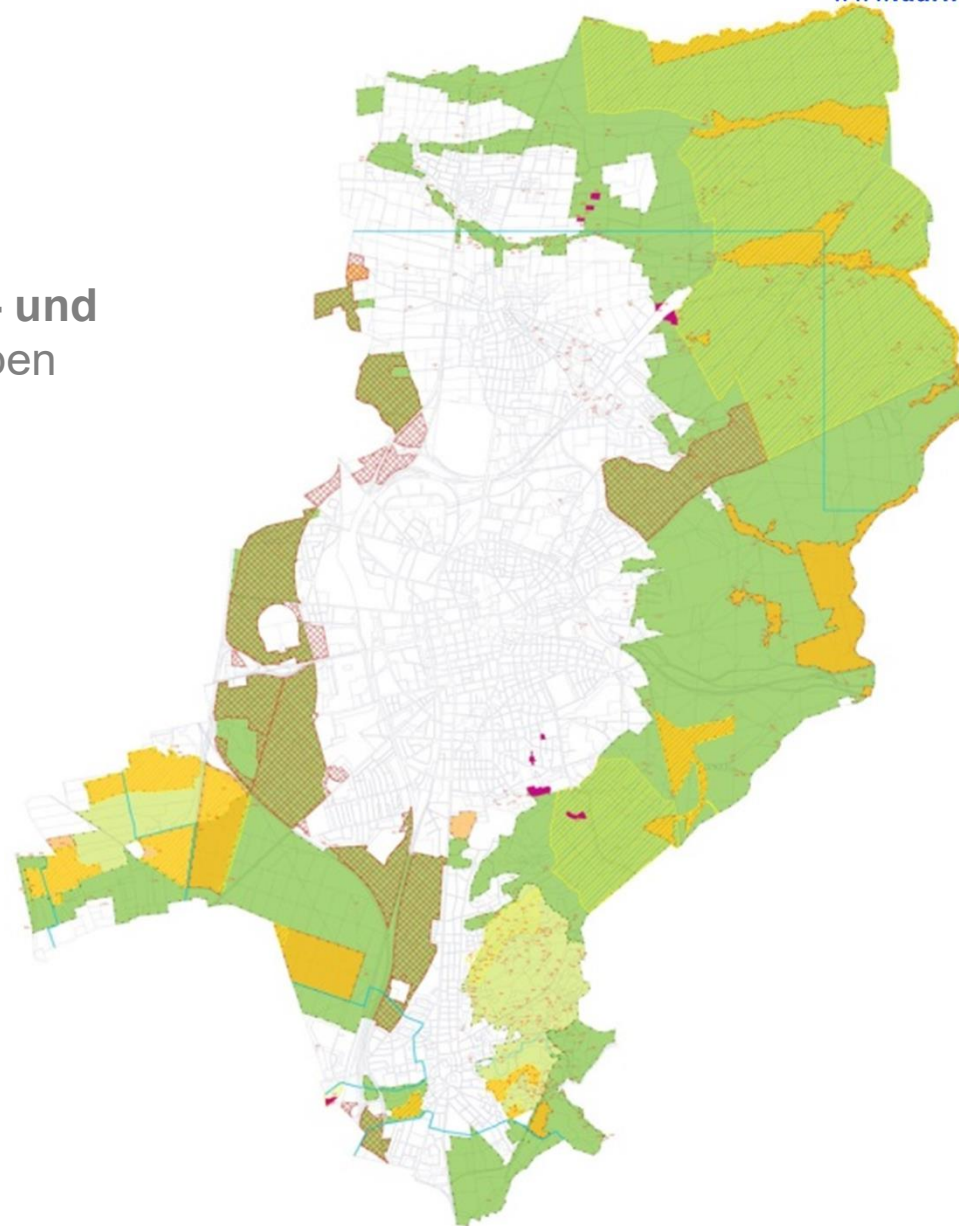
1. Rechtsverbindliche Planungen und Verfahren
2. Beratung von Bürgerinnen und Bürgern
3. Integrierte Stadtentwicklung: Masterplan DA 2030+ / Innenstadtentwicklung
4. Besonderes Städtebaurecht
5. Städtebauliche Gestaltung
6. Denkmalschutz
7. Klima- und Umweltbelange

Luftbild: Vermessungsamt

- Siedlungskörper ist nahezu vollständig von **Landschafts- und Naturschutzgebieten** umgeben

Schutzflächen:

Landschaftsschutzgebiet I	
Landschaftsschutzgebiet II	
Gebiete nach Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie	
Naturschutzgebiete	
Naturdenkmale	
Bannwald / Schutzwald	
Gesetzlich geschützte Biotope	
Wasserschutzgebiete	
Überschwemmungsgebiete	



Konversion

Wissenschaftsstadt Darmstadt

www.darmstadt.de

Planungswettbewerbe
als Instrument zur
Qualitätssteigerung in
der Baukultur

Bürgerbeteiligung
in Planungsprozessen

Ehemalige Militär- und Gewerbeflächen

Mobilitätsmanagement

- Beratungs- und Informationsangebote
- Innovative Mobilitätskonzepte
- Reduktion Kfz-Verkehr

Green City

- Grünräume / Freiräume
- Erneuerbare Energie
- Gründächer

Entwicklung sozialer Infrastruktur

Anteil geförderter
Wohnraum: 45 %



**Kuhnwaldt-Gelände
Starkenburger-Kaserne**
Wohnen / Gewerbe

**Kelley-Barracks / Nathan-Hale-
Depot** Gewerbe



Lincoln-Siedlung
Wohnen



Ludwigshöhviertel

Wohnen, neue
Straßenbahn-
trasse



Lincoln Siedlung (Bessungen Süd)

Wissenschaftsstadt Darmstadt

www.darmstadt.de

- Wohnraum für bis zu 5.000 Menschen
- Kindertagesstätten, Grundschule, soziale Einrichtungen, quartiersbezogene Dienstleistungen
- Spiel- und Erholungsflächen



Beispiel Nachverdichtung

Wissenschaftsstadt Darmstadt

www.darmstadt.de

Luftbild 2008 - Goethestraße



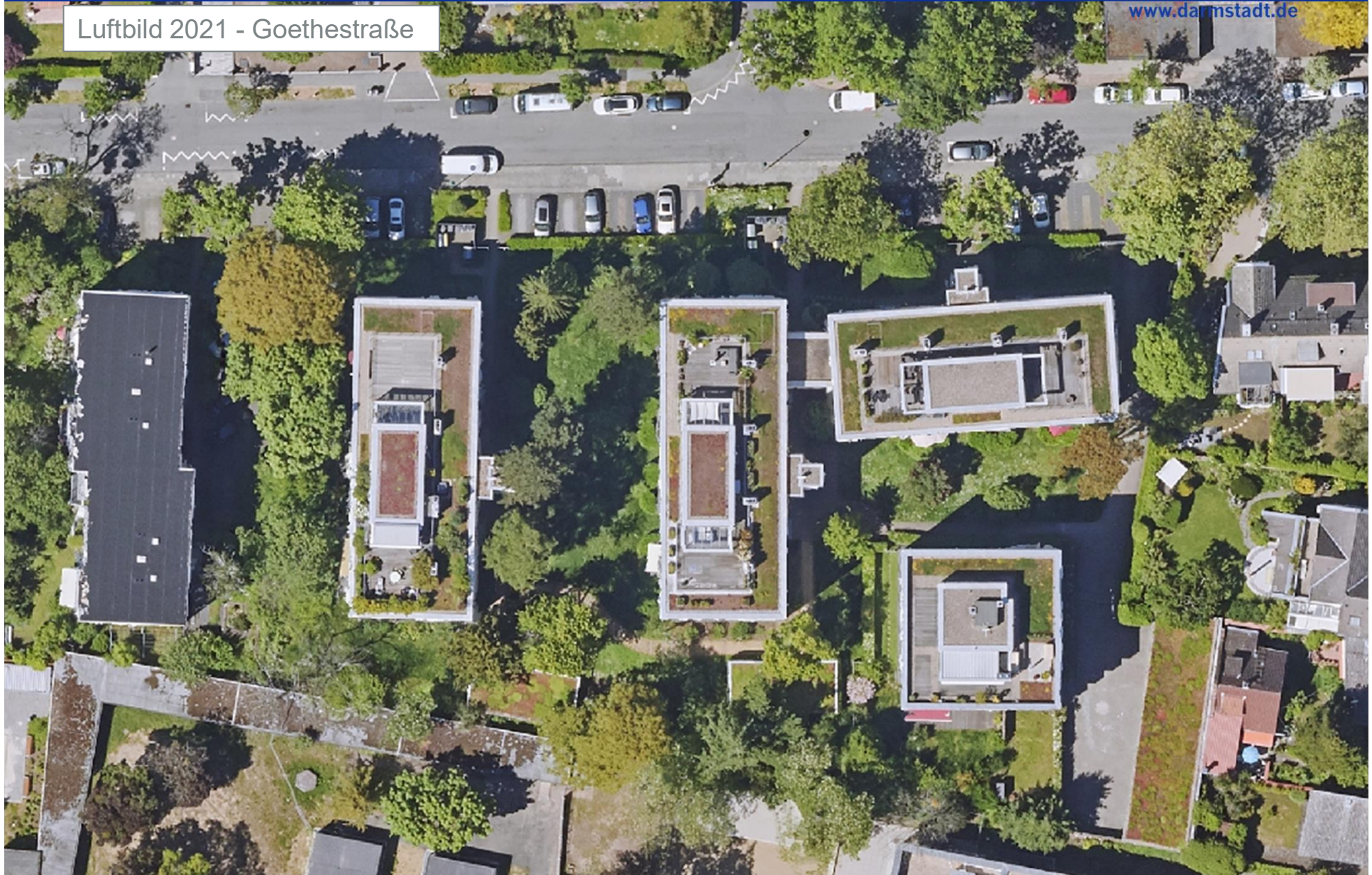
Luftbild: Vermessungsamt Wissenschaftsstadt Darmstadt

Beispiel Nachverdichtung

Wissenschaftsstadt Darmstadt

www.darmstadt.de

Luftbild 2021 - Goethestraße



Luftbild: Vermessungsamt Wissenschaftsstadt Darmstadt



Förderung von Begrünungsmaßnahmen auf privaten Grundstücken durch die Vergabe von Zuschüssen

Fragerunde

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit

Weitere Informationen im Internet unter
www.darmstadt.de/stadtplanung

Email: stadtplanungsamt@darmstadt.de