

## Magistratsvorlage

Wissenschaftsstadt  
Darmstadt



|                                                                                                                                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                                                        |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------|
| Eingang Magistrats-<br>geschäftsstelle:<br>17.12.2019                                                                                              | an den Magistrat<br><input type="checkbox"/> zur Kenntnis<br><input checked="" type="checkbox"/> zur Beschlussfassung                                                                                                                                                                                                                                                                                | Beteiligt vor<br>Magistratsbeschlussfassung:                           |
| Dezernat III<br><br>Amt: Stadtplanungsamt                                                                                                          | an die Stadtverordnetenversammlung<br><input type="checkbox"/> OBW zur Befassung<br><input type="checkbox"/> zur Kenntnis<br><input checked="" type="checkbox"/> zur Beschlussfassung<br><input type="checkbox"/> zur abschließenden Beschluss-<br>fassung Fachausschuss<br><br><b>Behandlung in</b> Ja Nein<br><b>öffentl. Sitzung</b> <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> OBW bei abschl.<br>Beschlussfassung Magistrat |
| Verteiler:                                                                                                                                         | Ja Nein<br><b>Internetfähig</b> <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | <b>Vorlage-Nr. 2019/0395</b><br><br>Magistratsbeschluss-Nr.            |
| <b>Produkt-Nr.:</b> 511020<br><b>Kostenstelle:</b> 061-001-1000<br><b>Kostenträger:</b> 5110-21<br><b>Investitionsnummer:</b><br><b>Sachkonto:</b> |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                                                        |

**Betreff:** Bebauungsplan W 23.2 – Hilpertstraße/T-Online-Allee – (Aufstellungsbeschluss)

**Vorlage vom:** 03.12.2019

### Beschlussvorschlag:

Für das Grundstück des ehemaligen Commundo Hotels, Gemarkung Darmstadt, Flur 43, Flurstück Nr. 1/54 nördlich der Hilpertstraße sowie westlich der T-Online-Allee ist ein qualifizierter Bebauungsplan im Sinne des § 30 Abs. 1 BauGB zur teilweisen Änderung des Bebauungsplans W 23 – Hilpertstraße Nord – aufzustellen, der die Festsetzung eines Gewerbegebietes (GE) vorsieht.

**Anlagen:**

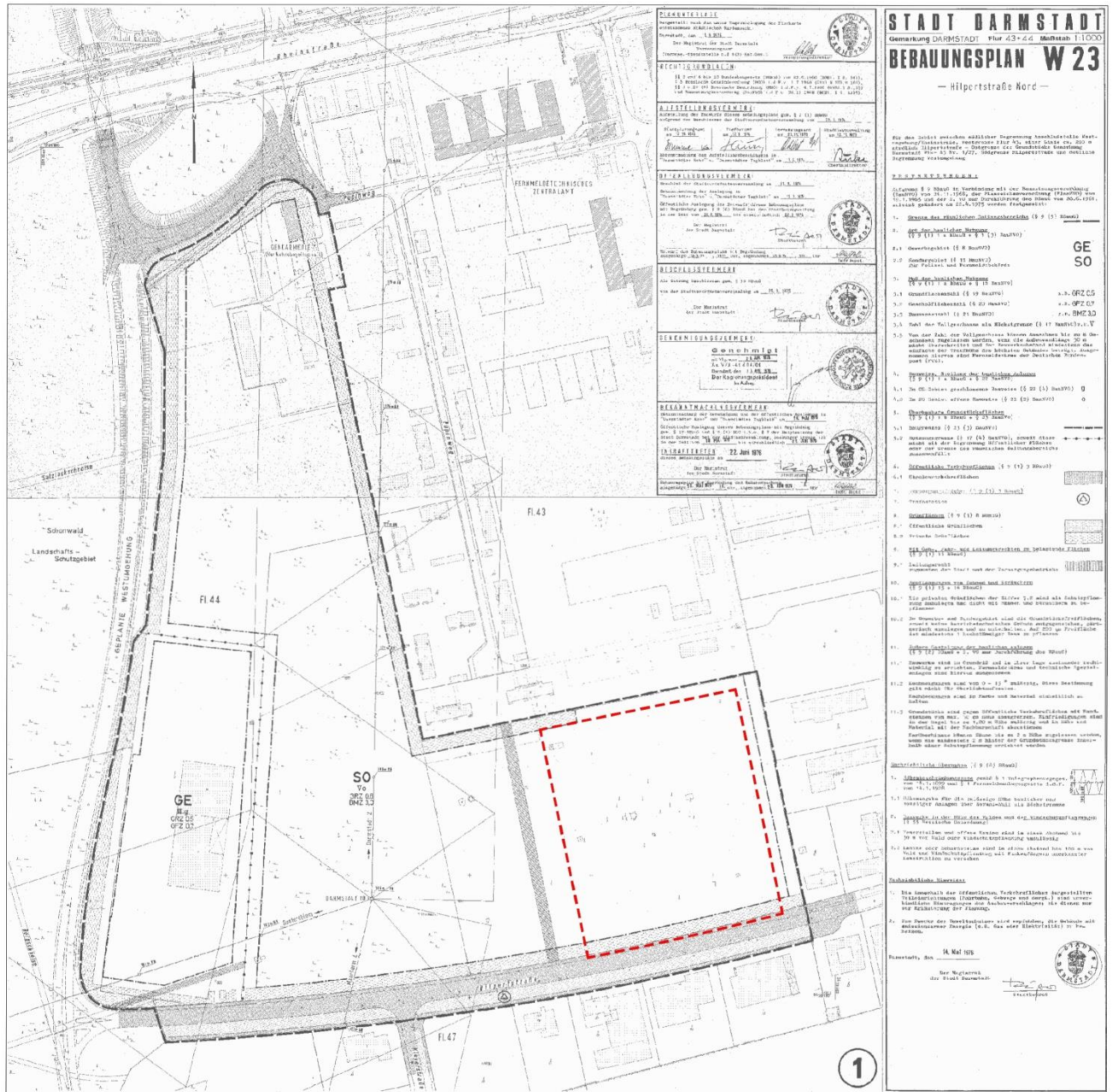
**Datenschutzrelevante Anlage:** ☐

**Folgekosten:** ☐ Ja ☒ Nein

**Beschluss des Magistrats vom**

# **Begründung zur Magistratsvorlage 2019/0395 vom 03.12.2019:**

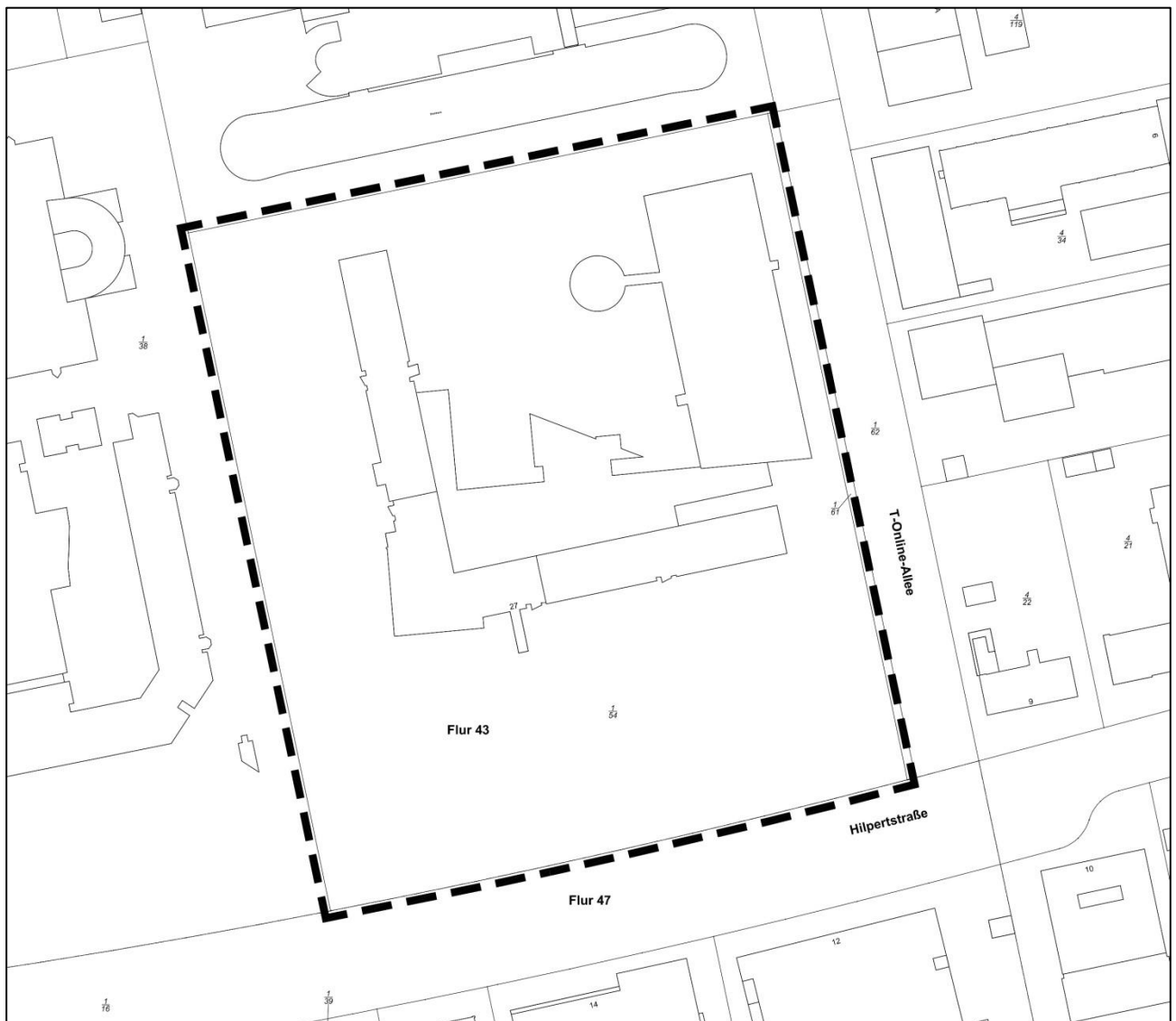
Für das Grundstück Hilpertstraße 27, Ecke Hilpertstraße/T-Online-Allee, besteht der am 14.05.1976 in Kraft getretene Bebauungsplan W 23 – Hilpertstraße Nord –. Dieser Bebauungsplan setzt für das genannte Grundstück ein Sondergebiet für Polizei- und Fernmeldebehörde fest. Diese Nutzungsart ist durch die städtebaulichen Entwicklungen in den letzten Jahrzehnten obsolet geworden.



Bebauungsplan W 23 – Hilpertstraße Nord – mit Darstellung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans W 23.2 – Hilpertstraße/T-Online-Allee –

In den letzten Jahren wurde auf dem Grundstück durch die Telekom ein Hotel (zuletzt Commundo Hotel) betrieben, welches im Jahr 2018 durch einen privaten Investor übernommen wurde.

Der Geltungsbereich des neu aufzustellenden Bebauungsplans W 23.2 – Hilpertstraße/T-Online-Allee –, dessen Aufstellungsverfahren dieser Aufstellungsbeschluss einleitet, umfasst das Grundstück Gemarkung Darmstadt, Flur 43, Flurstück Nr. 1/54.



Geltungsbereich des Bebauungsplans W 23.2 – Hilpertstraße/T-Online-Allee –

Um für das Plangebiet eine städtebaulich geordnete und zeitgemäße Entwicklung zu gewährleisten, ist vom jetzigen Investor vorgesehen, einen urbanen Bürostandort zu entwickeln, der der Unterbringung von Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäuden sowie nicht störenden Gewerbebetrieben und weiteren entsprechenden Nutzungen dient.

Unter dem Leitziel „Arbeitswelt von morgen“ ist eine pragmatische und organische Durchmischung von unterschiedlichen Nutzungen im Erdgeschoss zur Aufwertung und Schaffung eines lebendigen Bürostandes in den Obergeschossen vorgesehen.

Freiflächen, öffentliche Räume, Erschließungs- und Begegnungsflächen sollen als Kommunikationszonen entwickelt werden, u. a. durch die Möglichkeit der Nutzung von erdgeschossigen Flächen durch kleinteilige Gastronomie. Dadurch soll der Bürostandort zu einem lebendigen Quartier mit hoher Aufenthaltsqualität werden.

Grundlage für die städtebauliche Entwicklung des Bürostandes bildet die Fokussierung auf Nachhaltigkeit und Klimaschutz. Eine effiziente Nutzung von Ressourcen und Energie soll durch flächensparendes Bauen, ein umweltgerechtes Mobilitätsangebot sowie die Nutzung erneuerbarer Energien angestrebt werden. Ökologische und klimatische Aspekte finden durch Großgrün mit Bodenanschluss und geeignete Maßnahmen bei der Freiflächengestaltung Beachtung. Zudem ist eine intensive Dach- und Fassadenbegrünung vorgesehen.

Für den Bürostandort soll die Förderung einer nachhaltigen Mobilität durch eine gute Anbindung an das Umfeld und Vernetzung mit der Nachbarschaft erzielt werden, u.a. durch ÖPNV sowie attraktive Fuß- und Radwegeangebote.

Der Großteil des Stellplatzbedarfs für Kraftfahrzeuge soll in Tiefgaragen organisiert werden. Oberirdisch sind ausreichend Parkflächen für Kurzzeitparker sowie für die Bereitstellung von (E-) Carsharing-Fahrzeugen vorgesehen.

Ziel ist die Entwicklung des Grundstückes in mehreren Phasen (stufenweise/terminlich gestaffelt), diese Entwicklung soll den Weiterbetrieb des bestehenden Hotels berücksichtigen. Eine Realteilung des Standorts auf einzelne Grundstücke ist vorgesehen. Die städtebauliche Planung für die neuen Gebäude beabsichtigt Langlebigkeit und Nutzungsflexibilität zu erreichen.

Aufgrund dieser langfristigen Zielsetzung scheidet ein vorhabenbezogener Bebauungsplan nach § 12 BauGB aus, da dieser an ein in kürzerer Zeit zu realisierendes Vorhaben mit Durchführungsvertrag gekoppelt ist. Stattdessen soll ein Angebotsbepauungsplan mit städtebaulichem Vertrag erstellt werden.

Das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans wird durch diesen Aufstellungsbeschluss eingeleitet, der nach § 2 Abs. 1 BauGB ortsüblich bekannt zu machen ist.

**Die Dezernentin III:**

Dr. Barbara Boczek  
Stadträtin