

Magistratsvorlage

Wissenschaftsstadt
Darmstadt



Eingang Magistrats- geschäftsstelle: 17.12.2020	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. 2020/0402 Magistratsbeschluss-Nr.
Produkt-Nr.: 511020 Kostenstelle: 061-001-1000 Kostenträger: 5110-21 Investitionsnummer: Sachkonto:		

Betreff: Bebauungsplan W 23.2 – Hilpertstraße / T-Online-Allee – (Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung)

Vorlage vom: 10.12.2020

Beschlussvorschlag:

Den allgemeinen Zielen und Zwecken der Planung (**Anlage 1**), den textlichen Festsetzungen zum Vorentwurf (**Anlage 2**) und dem Vorentwurf zum Bebauungsplan W 23.2 – Hilpertstraße / T-Online-Allee – (**Anlage 3, wird zu den Sitzungen aufgehängt/ausgelegt**) wird zugestimmt. Sie sind der frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie der frühzeitigen Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB zu Grunde zu legen und gemäß § 4a Abs. 4 BauGB in das Internet einzustellen.

Anlagen:

Anlage 1: Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung
Anlage 2: Textliche Festsetzungen zum Vorentwurf des Bebauungsplans W 23.2
Anlage 3 (wird zu den Sitzungen aufgehängt/ausgelegt): Vorentwurf des

Bebauungsplans W 23.2

Datenschutzrelevante Anlage: ☐

Folgekosten: ☐ Ja ☒ Nein

Beschluss des Magistrats vom

Begründung zur Magistratsvorlage 2020/0402 vom 10.12.2020:

Für das Grundstück des ehemaligen Commundo Hotels in der Hilpertstraße 27, Gemarkung Darmstadt, Flur 43, Flurstück Nr. 1/54 nördlich der Hilpertstraße sowie westlich der T-Online-Allee ist das Verfahren zur Aufstellung eines qualifizierten Bebauungsplans im Sinne des § 30 Abs. 1 BauGB zur teilweisen Änderung des Bebauungsplans W 23 – Hilpertstraße Nord – eingeleitet worden, da die Festsetzungen „Sondergebiet für Polizei- und Fernmeldebehörde“ den geplanten Nutzungen entgegensteht.

Der Aufstellungsbeschluss zur tlw. Änderung des Bebauungsplans W 23 durch das Bebauungsplanverfahren W 23.2 – Hilpertstraße/T-Online-Allee – hat die Stadtverordnetenversammlung am 13.02.2020 gefasst (Vorlage-Nr. 2019/0395).

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 jetzige Investor beabsichtigt unter dem Leitziel „Arbeitswelt von morgen“ eine pragmatische und organische Durchmischung von unterschiedlichen Nutzungen im Erdgeschoss zur Aufwertung und Schaffung eines lebendigen Bürostandortes in den Obergeschossen. Die geplanten zulässigen Nutzungen reichen von Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäuden und nicht störenden Gewerbebetrieben bis hin zu Einzelhandelsbetrieben zur Nahversorgung. Die beabsichtigte Unterbringung von Einzelhandelsbetrieben ergänzt die Zielsetzung des Aufstellungsbeschlusses. Die geänderte Zielsetzung der Planung erfordert eine Änderung des Aufstellungsbeschlusses, die mit dem späteren Offenlagebeschluss erfolgen kann.

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 Bürostandorts 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 die ÖPNV-Anbindung sowie attraktive Fuß- und Radwegeangebote.

Der Stellplatzbedarf für Kraftfahrzeuge soll ausschließlich in Tiefgaragen organisiert werden.

Die Entwicklung des Grundstückes soll in mehreren Phasen (stufenweise/terminlich gestaffelt), erfolgen, um gleichfalls auch den Weiterbetrieb des bestehenden Hotels zu berücksichtigen. Eine Realteilung des Standorts in einzelne Grundstücke ist vorgesehen.

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 Angebotsbebauungsplan mit städtebaulichem Vertrag erstellt werden.

Die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung (**Anlage 1**), die textlichen Festsetzungen zum Vorentwurf (**Anlage 2**) und der zeichnerische Teil des Vorentwurfs zum Bebauungsplan W 23.2 – Hilpertstraße / T-Online-Allee – (**Anlage 3, wird zu den Sitzungen aufgehängt/ausgelegt**) wurden erarbeitet und liegen zur Beschlussfassung vor. Diese Unterlagen werden nach dem Beschluss des Magistrats für die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und die frühzeitige Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB verwendet.

Dazu erfolgt eine öffentliche Auslegung der o.g. Unterlagen für die Dauer eines Monats für die Öffentlichkeit mit gleichzeitiger Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung nach vorheriger Terminvereinbarung und unter Einhaltung der Abstands- und Hygieneregeln im Stadtplanungsamt und parallel eine Einstellung der genannten Unterlagen in das Internet. Diese Form der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung wird ortsüblich bekannt gemacht.

Diese Vorgehensweise erfolgt aus Gründen der Bürgerfreundlichkeit analog zu den Vorgaben des Planungssicherstellungsgesetzes (PlanSiG) für die Offenlage von Bebauungsplänen, auch wenn dies für frühzeitige Beteiligungen in Bauleitplanverfahren nicht zwingend vorgeschrieben ist, da das BauGB im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung keine bestimmte Form erfordert und das PlanSiG hierzu keine Aussagen trifft.

Die frühzeitige Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB erfolgt parallel zur Öffentlichkeitsbeteiligung digital per E-Mail.

Dezernat III

Dr. Barbara Boczek
Stadträtin